

PILISVÖRÖSVÁR ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK
237/2004. (XII. 02.) SZ. HATÁROZATA
A VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL

Pilisvörösvár város Önkormányzatának Képviselő testülete az 1990. évi LXV. tv. szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§-ának (3) bek. b) pontjára tekintettel az alábbi döntést hozza:

1. Pilisvörösvár város közigazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja a TSZT-1. számú, M=1:8.000 méretarányú Településszerkezeti tervét és a Településszerkezeti terv mellékelt leírását.
2. Utasítja a Jegyzőt, hogy a Településszerkezeti terv alapján a Helyi Építési Szabályzatot terjessze a Képviselő testület elé.

Határidő: folyamatos
Felelős: Jegyző

Kelt: Pilisvörösvár, 2004. év hó nap

.....
Polgármester

.....
Jegyző

**PILISVÖRÖSVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL SZÓLÓ HATÁROZATÁNAK
MELLÉKLETE**

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HATÁLYA

1. A határozat hatálya területi értelemben Pilisvörösvár város egész közigazgatási területére kiterjed.
2. A határozat részét képezi Pilisvörösvár TSZT-1 Településszerkezeti tervlapja (továbbiakban TSZT).
3. E határozat hatályba lépése után az igazgatási területen belül készülő műszaki terveket a Településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni. Amennyiben a határozatban és a tervlapban foglaltaktól eltérés válik szükségessé, úgy a Településszerkezeti tervet a határozat és a tervlap egyidejű módosításával, a jogszabályokban előírt módon, a szükséges egyeztetések után határozattal módosítani kell.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP

1. A Településszerkezeti tervlapon alkalmazott - és az alábbiakban felsorolt - jelek és jelölések betartásától nem lehet eltekinteni:
 - A belterületi határ és a tervezett belterületi határmódosítás;
 - Közutak, vasutak nyomvonala és jelei;
 - Tervezett kerékpáros útvonal;
 - Tervezett vasúti megálló;
 - Tervezett parkoló;
 - Az egyes területfelhasználási egységek határvonala, jele és szintterület-sűrűsége;
 - „Szabályozási terv alapján fejleszhető terület határa” jel;
 - A területfelhasználást befolyásoló védőtávolságok, védőterületek, védősávok;
 - Műemlék jele és műemléki környezetének határa;
 - Helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt terület határa;
 - Helyi természeti terület határa;
 - Nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - Alábányászott terület határa;
 - Országos ökológiai hálózat és Natura 2000 hálózat határa;

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A TELEPÜLÉS IGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK FELOSZTÁSA

1. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.
2. A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Lakóterületek,
 - b) Vegyes területek,
 - c) Gazdasági területek,
 - d) Különleges területek,
 - e) Üdülő területek.

3. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

Területfelhasználási egységek	Térképi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
Kisvárosias lakóterületek	Lk	1,2
Kertvárosias lakóterületek	Lke	0,6
Településközpont vegyes területek	Vt	1,8
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Gksz	1,2
Ipari gazdasági területek	Gip	1,2
Ipari mezőgazdasági területek	Gip-m	1,2
Különleges területek – Sportpálya területe	Ksp	0,5
Különleges területek – Temető területe	Kt	0,5
Különleges területek – Sport-rekreációs terület	Ksr	0,5
Különleges területek – Bánya terület	Kb	0,2
Különleges területek – Szennyvíztisztító-telep területe	Kszt	0,5
Különleges területek – Hulladéklerakó-telep területe	Kh	0,5
Üdülő területek	Üh	0,2

4. Az egyes terület-felhasználási egységek kötelező minimális közüzemi közművesítettségének mértékét az alábbi táblázat rögzíti. A HÉSZ kidolgozása során legalább az alábbi táblázatban közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő előírásokat kell alkalmazni.

Terület-felhasználási egység neve	A kötelező minimális közüzemi közművesítettség mértéke
BELTERÜLETEN:	
Kisvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Kertvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Központi vegyes területek	Teljes közművesítettség
Településközpont vegyes területek	Teljes közművesítettség
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Ipari gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Hétfélig házas üdülőterületek	Teljes közművesítettség
Különleges területek	Teljes közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Zöldterületek	Közművesítetlen
Mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Teljes közművesítettség
KÜLTERÜLETEN:	
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Részleges közművesítettség
Ipari gazdasági területek	Részleges közművesítettség
Ipari-mezőgazdasági területek	Részleges közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Erdőterületek	Közművesítetlen
Kertes mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen

5. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Közlekedési területek
 - b) Közműelhelyezési, hírközlési területek,
 - c) Zöldterületek,
 - d) Erdőterületek,
 - e) Mezőgazdasági területek,
 - f) Egyéb területek.

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK HASZNOSÍTÁSÁNAK FELTÉTELEI

1. A település igazgatási területét a tervezett szerkezeti elemek és területfelhasználási kategóriák figyelembevételével, valamint az egyes területek eltérő adottságai alapján a továbbtervezések során építési övezetekre illetve övezetekre kell felosztani.
2. Azokat a területeket, amelyek a vonatkozó egyéb jogszabályok előírásai miatt részletes továbbtervezést igényelnek (újonnan megvalósuló terület-igénybevétel, vagy jelentős funkcionális átalakulás miatt szabályozási terv készítési kötelezettséggel érintett területek) csak a kellő részletességgel kidolgozott szabályozási terv és építési szabályzat jóváhagyásával lehet új építési jogokkal felruházni.
3. A tervlapon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak a területfelhasználásra gyakorolt hatásait az érintett övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.
4. A tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges előfeltételeket (pl. előközművesítés) a beruházások megvalósítása előtt biztosítani kell. Ezt alapvetően a területtulajdonosok tehervállalásával kell biztosítani. A kellő közműellátás biztosítása érdekében a területtulajdonosokkal szerződést kell kötni a közművek megvalósítására.
5. A település beépített területein átfolyó vízfolyások és az általuk érintett telkek rendezését (telekalakítás) meg kell oldani.
6. Növelni kell a település zöldfelületeinek nagyságát, és növényzettel való fedettségét.
7. A mezőgazdasági területek egyes részein (az adottságoknak megfelelően) biztosítani kell az agrárturizmus és az üzemi méretű agrárgazdálkodás lehetőségét.
8. A mezőgazdasági tájfásítás meglévő elemeit meg kell tartani, és ki kell egészíteni a fasorok, védősávok visszaállításával, telepítésével.

KÖZÚTHÁLÓZATOK, KÖZLEKEDÉS

1. Az új 10. sz. főút (gyorsforgalmi út) által biztosítható előnyöket a továbbiakban ki kell aknázni: szorgalmazni kell a jelenlegi 10. úti nyomvonal és az új nyomvonal összekötését a város nyugati oldalán, ezzel csökkentve a város forgalmi terhelését.
2. A városközpont közlekedési rendszerének kialakítására forgalomrendezési és parkolási tervet kell készíteni.
3. A közutak továbbtervezése során a szükséges építési szélességek biztosításáról az adottságoknak megfelelően gondoskodni kell.
4. A belterületen tervezett létesítmények normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Amennyiben ez nem biztosítható, akkor csak az OTÉK előírásai szerinti önkormányzati parkolási rendeletben meghatározott módon lehet ettől eltérni. Ebben az esetben is az építetőknek kell a parkolót megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetnie.
5. A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
6. A kerékpáros közlekedéssel a továbbtervezés során is foglalkozni kell.
7. Az új vasúti megálló és ezzel kapcsolatban parkoló létesítéséről gondoskodni kell.

KÖZMŰVEK

A közművekre vonatkozó általános megállapítások

1. A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
2. A közművezetéseket és közműlétesítményeket közterületen vagy közműterületen kell elhelyezni, azok ágazati előírásai szerinti biztonsági övezetének a helyigényét is köz- vagy közműterületen kell szabályozni, ettől eltérő esetben a közműveknek vagy biztonsági övezetüknek szolgalmi jogi

bejegyzéssel kell helyet biztosítani. Szolgalmi joggal terhelt területen mindennemű építési tevékenység csak a kedvezményezett hozzájárulásával engedélyezhető.

3. Az új tervezési területeken a közművek kiépítését egységes rendszerben, elő-közművesítéssel kell megoldani.

Vízellátás

4. A település vízellátásának felülvizsgálatát a regionális rendszerrel együtt, a településfejlesztési koncepció figyelembevételével, külön szakági tervben kell meghatározni.
5. A vízellátó hálózat fejlesztése csak körvezetékes hálózati rendszerrel történhet.
6. A vízellátó hálózaton 100 m-enként tűzcsapokat kell elhelyezni a tűzi-vízigény biztosítására.

Csatornázás

7. A település beépítésre szánt területének hasznosítását a távlatban csak teljes körű közműellátás előírása esetén szabad lehetővé tenni. Átmenetileg, a vezetékes közcsatorna hálózat kiépítéséig hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezés megléte esetén is megvalósíthatók a fejlesztések, ha a talaj- és vízszennyezés kizárható.
8. A belterületeken a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedhető meg.
9. A vízellátásban részesülő ingatlanokat mindenütt be kell kötni a közcsatornába. A szennyvízcsatorna megépítése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatorna-hálózatra történő két éven belüli rákötésre.
10. A település szennyvízcsatorna-hálózatát gravitációs rendszerben kell kiépíteni. A település hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére a távlatban zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre szánt területeken. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat, de a szilárd burkolat építésével egyidejűleg ki kell építeni a zárt csapadékvíz-elvezető csatornát.
11. A zárt csapadékvíz-elvezető rendszer kiépítéséig a csapadékvíz-elvezetés biztosítása és a jelenlegi árokrendszer vízszállító-kapacitásának szinten tartása - és szükség esetén növelése - érdekében az árokrendszer karbantartásáról gondoskodni kell, melyet a csőátereszek megfelelő átmérő kialakításával kell eszközölni. Az árokhálózatoknál csőátereszként min. 40 cm-es szelvényméretet kell alkalmazni.
12. A település fejlődése és az árvízvédelem miatt el kell végezni a vízfolyások mederrendezését, töltésezését.
13. Az új beépítési területeknél, ahol szükséges el kell készíteni a terep és vízrendezést.

Energia-ellátás

14. A villamosenergia-igény biztosítására fejleszteni kell a közvilágítás, a kis-, és a közép feszültségű hálózatot.
15. A többlet gázigények kiadására fejleszteni kell a települési gázhálózat középnyomású és nagy-középnyomású rendszerét.
16. A településésztétikai és területgazdálkodási szempontok érvényesítése érdekében az utak szilárd burkolatának ki- és átépítésekor a beépített és beépítésre szánt területeken törekedni kell arra, hogy az új (120 kV-ig a nagy-, közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia-ellátási és távközlési hálózat kiépítése és a meglévő hálózat rekonstrukciója földkábeles elhelyezéssel valósuljon meg. A településközpont vegyes területeken valamint a helyi értékvédelmi területen az új villamosenergia-ellátási és távközlési hálózatok kiépítését földkábeles elhelyezéssel kell megvalósítani.
17. Ahol a meglévő vezetékhálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre fennmarad, területgazdálkodási szempontból (az utcabútorozási és utca fásítási lehetőség biztosítása érdekében) a hálózatokat lehetőleg közös oszlopsorra kell összevonni.

A VÁROS MŰVI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEINEK VÉDELME

A TELEPÜLÉS VÉDENDŐ MŰVI ÉRTÉKEI

1. Az országos védelem alatt álló építmények védelmét települési eszközökkel is segíteni kell.
2. A meglévő építészeti értékek, a településkép, a helyi értéket képviselő utca- és telekszerkezet védelmének érdekében a Településszerkezeti terven --he-- jellel lehatárolt településrészre vonatkozóan részletes értékvédelmi vizsgálatot kell lefolytatni. Az értékvédelmi vizsgálat eredménye alapján helyi értékvédelmi rendelet kell alkotni, melyben a meglévő művi értékeket (településszerkezet, telekstruktúra, építmények) helyi védelem alá kell vonni.
Az értékvédelmi vizsgálatot lehetőség szerint műemlékvédelmi szakmérnök építész vezetésével kell elkészíteni.
3. A külön készítendő helyi értékvédelmi rendelet előkészítésére, a védelem céljának érvényesíthetőségét elősegítő szabályozást kell a HÉSZ-ben alkalmazni.
4. A helyi értékvédelmi rendeletben meg kell határozni a helyi értékvédelmi terület tényleges határát, valamint a helyi értékvédelmi területre vonatkozó építési követelményeket. Ezzel összefüggésben a HÉSZ előírásait szükség esetén módosítani kell.
5. A majdan megállapítandó helyi értékvédelmi terület határán belül az építési munkák építéshatóság által történő engedélyezése során kétlépcsős engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
6. A település esztétikai arculatának javítása érdekében a HÉSZ-ben valamint a helyi értékvédelmi rendeletben bővíteni kell a település területén, illetve az értékvédelmi területeken végzett, valamint a közterületről látható engedélyköteles építési munkák körét.
7. A helyi értékvédelmi területen bárminemű bővítéssel, felújítással járó építési tevékenység, illetve új épület, építmény építése esetén az új épületrésznek illetve épületnek, építménynek karakterében, tömegalakításában illeszkednie kell a helyi védelem alá vont épület védett környezetében kialakult beépítési módhoz, karakterhez, tömegalakításhoz.
8. Fentiekén kívül a védelem biztosítása érdekében meg kell határozni a tulajdonosi kötelezettségeket. A helyi értékvédelmi rendeletben foglaltak megvalósítása az építető számára többletköltséggel járhat. Amennyiben az önkormányzat a rendeletben foglaltak megvalósításához anyagilag hozzá szándékozik járulni, a település költségvetésében erre a célra pénzeszközöket kell elkülöníteni, vagy értékvédelmi alapot kell létesíteni. A helyi értékvédelmi rendeletben foglaltak megvalósítása érdekében az önkormányzat által biztosított pénzeszközök igénylésének, odaítélésének és felhasználásának módjáról az önkormányzatnak külön rendeletben kell intézkednie.
9. Az értékvédelmi vizsgálatot és a helyi értékvédelmi rendeletet két éven belül el kell készíteni.
10. A belterületen áthaladó jelentősebb közlekedési nyomvonalak és vízfelületek környezetét a rendezett településkép kialakítása és fenntartása érdekében fokozott esztétikai kontroll alá kell vonni.
11. A településesztétikai kérdésekben a településfejlesztési bizottságnak, a települési főépítésznek és az önkormányzati tervtanácsnak a szükséges ellenőrző szerepkörét biztosítani kell.
12. A régészeti értékek védelméről a HÉSZ-ben is gondoskodni kell.
13. A hagyományos településkép megóvása, védelme érdekében, állagvédelem céljából, valamint az esetlegesen fellépő bővítési igény esetén további épületbővítési lehetőség biztosítása érdekében a jelenleg lapostetős épületeket magastetővel kell ellátni.

A TELEPÜLÉS TERMÉSZETVÉDELMI ÉRTÉKEI

1. Pilisvörösvár természeti értékeinek megóvása érdekében helyi természetvédelmi rendeletet kell alkotni, melynek készítése során fel kell mérni a település természeti területeit, és meg kell határozni (a meglévőknél felülvizsgálni) a védett természeti területek lehatárolását. A védetté nyilvánító jogszabályban meg kell határozni a védett természeti területre vonatkozó kezelési módokat, korlátozásokat és tilalmakat, valamint ha szükséges, a védőterületeket.
2. Fel kell mérni a településen található egyedi tájértékeket (a társadalom számára jelentőséggel bíró, a tájra jellemző természeti értékeket, képződményeket és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elemeket), és szükség szerint kezdeményezni kell a DINP általi nyilvántartás bővítését.

3. A természeti területek használata és fejlesztése során természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását.

KÖRNYEZETVÉDELEM

A KÖRNYEZETVÉDELEMRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁSOK

1. Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat.
2. A településen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
 - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b) megelőzze a környezetszennyezést,
 - c) kizárja a környezetkárosítást,
 - d) megszüntesse, de legalább enyhítse a meglévő ártalmakat és szennyezéseket.
3. A település ipari létesítményeinél és intézményeinél a magasabb rendű jogszabályokban és tervekben előírt környezetvédelmi jellegű adatszolgáltatási kötelezettségek betartását figyelemmel kell kísérni (pl. légszennyező pontforrások emissziós értékei, szennyvízkibocsátás, keletkező veszélyes hulladékok, stb.).
4. Az érdekelt szakhatóságoktól minden évben meg kell kérni a települést érintő környezetterhelési adatokat, ezek felhasználásával nyomon kell követni a település környezeti állapotának változását.

FÖLD VÉDELME

1. Az erózió és defláció elleni védelem érdekében a mezőgazdasági és erdőterületeken természetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot. A laza feltalajú mezőgazdasági területek talajvédő művelése során az eróziós és deflációs károk minimalizálását kell biztosítani.
2. A földterületeket a termőföld minőségének és termőképesség megőrzése érdekében a rendeltetésének megfelelően kell használni.
3. A földterületeket a szennyezés ellen védeni kell, a szennyezett és rombolt területeket rekultiválni kell.

VÍZKÉSZLETEK MINŐSÉG- ÉS MENNYISÉGVÉDELME

1. A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) megfelelő (elő)tisztításról gondoskodni kell.
2. A vízben élő szervezetre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása és elhelyezése ellen védeni kell a vízfolyások és tavak közeli területeket.
3. A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. Szükség esetén hordalékfogókat kell létesíteni, amelyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.
4. A belterületnek a külvizek és belvizek elleni megfelelő védelmét a felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell.
5. A felszín alatti vízkészlet, az ivóvízbázisok és kutak előírás szerinti védelmét a kommunális szennyvíz- és hulladékártalmatlanítás, a csapadékvíz-elvezetés és a települési zöldfelületi rendszer fejlesztése eszközeivel is biztosítani kell.

LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

1. A különböző területekre vonatkozó levegőtisztaság védelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.
2. A közlekedési eredetű légszennyezés terhelés csökkentése érdekében belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen véderdősávokat kell telepíteni.
3. A meglévő, helyhez kötött légszennyező források esetében technológia-váltással, vagy a szennyező forrás felszámolásával meg kell szüntetetni a határérték feletti terhelést.

ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

1. A különböző területekre vonatkozó zajvédelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.
2. A közlekedési eredetű zajterhelés csökkentése érdekében belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen zajvédő erdősávokat kell telepíteni.
3. A lakóterületeken, védett természeti területen, valamint az ezekre hatással lévő szomszédos területeken a meglévő, helyhez kötött zajforrások esetében technológia-váltással, kitelepítéssel meg kell szüntetni a határérték feletti zajterhelést.

ÉLŐVILÁG VÉDELME

1. Az ökológiailag értékes területek védelme érdekében azok művelési ágának megtartását, valamint az élővilág és élőhely fennmaradásához szükséges építési és használati korlátozásokat biztosítani kell.
2. A mezőgazdasági tájfásítás fennmaradt elemeinek maradéktalan megóvását gondoskodni kell a köz- és dűlőutak, birtokhatárok mentén a védőfásítás megvalósításáról.
3. Törekedni kell a magasabb ökológiai értékű (erdő, rét-legelő, nádas) területek védelmére és kialakítására.

HULLADÉKGAZDÁLKODÁS, ÁRTALMATLANÍTÁS

1. A településen keletkező kommunális hulladék elhelyezése csak engedéllyel rendelkező hulladéklerakón történhet. A felhagyott, vagy engedély nélküli hulladéklerakót rekultiválni kell.
2. A települési (kommunális) hulladékot ellenőrzött és előírt módon, a település egészén szervezett gyűjtéssel és szállítással kell a kijelölt hulladéklerakóra juttatni.
3. A település közigazgatási területén belül veszélyes hulladék lerakása, kezelése tilos.

A VÉGREHAJTÁST ELŐSEGÍTŐ RENDELKEZÉSEK

TERVKÉSZÍTÉSI FELADATOK

A településrendezés elősegítése érdekében a következő tervek, programok, tanulmánytervek elkészíttetéséről kell gondoskodni:

1. A helyi építési szabályzat és szabályozási tervek.
2. Szabályozási terv alapján fejlesztési programok.
3. Települési környezetvédelmi program.
4. A TV jelű területekre vonatkozóan az egységes városkép kialakulásának érdekében beépítési és színezési terv.
5. Rekultivációs terv a bányák területére.
6. A tervlapon jelölt közlekedésfejlesztési feladatok tervei.
7. Kezelési és fenntartási útmutató a természetvédelmi területekre.
8. Turisztikai fejlesztési koncepció és programok.
9. Kertépítészeti terv a meglévő és tervezett közparkokra.

TERVEGYEZTETÉSI FELADATOK

1. Pilisvörösvár Településrendezési tervének esetleges módosítása illetve felülvizsgálata során az alábbi terveket is – azok hatályossága esetén – figyelembe kell venni:
 - Pest megye Területrendezési Terve
 - Budapest és Agglomerációja Területrendezési Terve.
2. Az ezután készülő területrendezési tervekben érvényesíteni kell a város rendezési tervében szereplő elhatározásokat.
3. A környező települések rendezési terveinek egyeztetése során a város érdekeit képviselni kell.
4. A természeti területek és egyedi tájértékek jegyzékét, az önkormányzati rendelet megalkotása előtt egyeztetni kell a természetvédelmi szakhatósági nyilvántartással.

JOGALKOTÁSI FELADATOK

1. A településrendezéssel összefüggő különböző önálló rendeletek közötti kellő összhang biztosítása érdekében új rendeletet kell alkotni, illetőleg a meglévő rendeletet felülvizsgálni, és szükség esetén módosítani kell a következő témakörökben:
 - Önkormányzati tervtanács létrehozása és működtetése
 - Helyi értékvédelem (művi és természeti)
 - Természeti területek és egyedi tájértékek jegyzéke
 - Települési környezetvédelem
 - Települési hulladékgazdálkodás
 - Fakivágás és pótlás
 - Állattartás
 - Közterületek (utak, terek, zöldfelületek) használata, fenntartása
 - Lakókocsi, üdülősátor, „ünnepi” sátor ideiglenes elhelyezése
 - Parkolás szabályozása
 - Reklámok, hirdetések létesítése, engedélyezése
 - Csendvédelem

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVBEN FOGLALTAK MEGVALÓSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS EGYÉB FELADATOK

1. Pilisvörösvár jelenlegi belterületének a terv távlatán belül beépítendő és hasznosítandó területei:
 - A Szent Erzsébet utca északi oldalán, a sportpálya mellett nyugatra fekvő, kb. 34 ha nagyságú még beépítetlen, lakóterület-fejlesztésre kijelölt terület,
 - A Béke utca és Báthory utca között fekvő, kb. 7 ha nagyságú tervezett lakóterület,
 - A Pozsonyi utca északi oldala és a patak között tervezett tömbfeltárás, kb.10 ha,
 - A Budai út északi oldala mentén, az Arany János utcától keletre fekvő terület, lakóterületként;
 - Az Erkel Ferenc utca folytatásában, a Budai út és a Házi-réti patak között, lakóterületként;
 - A Bányató utcában lévő, kb. 0,4 ha nagyságú terület, lakóterületként;
 - A Klapka utcai, kb. 2,8 ha nagyságú beépítetlen terület lakóterületként,
 - A Sas utca és a Fürj utca közötti, kb. 0,8 ha nagyságú tömbbelső, lakóterületként,
 - A Házi réti patak melletti, kb. 20 ha nagyságú kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területet,
 - A Házi réti patak melletti, kb. 24 ha nagyságú ipari gazdasági területet,
2. A terven jelölt, az alábbiakban felsorolt fejlesztési területeket fokozatosan, a jelentkező igények szerint lehet a terven jelölt funkció szerint felhasználni, és igény szerint, az adott területre vonatkozó egyedi határozattal (az egyéb jogszabályok által előírt feltételek egyidejű teljesülése esetén) lehet belterületbe vonni.
 - Tervezett lakóterületek
 - Az Órhegy utca folytatásában, jelenleg külterületen lévő, kb. 22,5 ha nagyságú volt zártkerti területeknek a vasútvonal külső ívéig való belterületbe vonása, és lakóterületként való felhasználása;
 - A Budai út északi oldala mentén, az Arany János utcától keletre lévő, kb. 7 ha nagyságú külterületi terület belterületbe vonása és lakóterületként való felhasználása;
 - A Görbe utcától keletre, a Madách utca északi oldalán lévő, kb. 10 ha nagyságú terület belterületbe vonása és lakóterületként történő felhasználása;
 - Tervezett gazdasági területek
 - A Budai út déli oldalán, a jelenlegi iparterülettől nyugatra, a solymári zártkerti területekig (az iparterület bővítéseként), kb. 5 ha;
 - A 10 sz. főút és a Házi réti patak között fekvő területen kb. 32,6 ha nagyságú terület belterületbe vonása és ipari gazdasági területként való felhasználása;
 - A 10 sz. főút és a Házi réti patak között fekvő területen kb. 20 ha nagyságú terület belterületbe vonása és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként való felhasználása;
 - A 0137/7 hrsz. (Liegli területe) – a 10 sz. főút jelenlegi nyomvonala – a tervezett 10 sz. főút – a Házi réti pataktól délre húzódó véderdősáv által határolt terület ipari mezőgazdasági területként történő felhasználása, kb. 33,5 ha;
 - A 10-es számú főút és az 1107. jelű összekötő út csomópontjától délre fekvő tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területe, kb. 6,6 ha;

- A Csobánkai út kanyarulatában tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeket, összesen kb. 0,6 ha;
 - A Solymár felé eső volt zártkerti területek keleti határától a solymári közigazgatási határ irányába tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület, kb. 12,5 ha;
 - A Dugonics utcától nyugatra, a Nyár utca külterületi folytatásának északi oldalán fekvő, kb. 8 ha nagyságú terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként történő felhasználása;
 - A tervezett különleges területeket (intézményi területeket), és vegyes területeket
 - A Szent Erzsébet utca északi oldalán lévő sportpálya területén távlatban tervezett településközpont vegyes terület, kb. 1,8 ha;
 - A Csobánkai út keleti oldalán kijelölt településközpont vegyes terület, kb. 1,6 ha;
 - A Tompa utca folytatásában, a vasúton túli területet különleges sport-rekreációs területként szálloda, panzió céljára, kb. 1,5 ha;
3. Külterületben maradó kertés mezőgazdasági terület lesz a Solymár felőli ill. az Órhegyi volt zártkertek területe. A volt zártkerti területek rendezése érdekében az Övezeti és szabályozási tervlapon jelölt területegységekre (tömbökre) további szabályozási tervet és telekalakítási tervet kell készíteni. Az egyes tömbökre készítendő szabályozási és telekalakítási tervek költségeit a terület tulajdonosainak kell állniuk.
4. Ha egy területet illetően a HÉSZ nem a Településszerkezeti tervlapon jelölt tervezett területfelhasználásra vonatkozó előírást tartalmaz, a Településszerkezeti terven jelölt területfelhasználási egységekre vonatkozó övezeti előírásokat a későbbiekben készítendő szabályozási tervben kell meghatározni.
5. Pilisvörösvár területén belterületbe vonni csak olyan területet szabad, amely szabályozási tervvel rendelkezik, és szerkezetiileg kapcsolódik a mindenkori belterülethez, azzal egységet képez.
6. Bármely belterületbe vonási határozat csak akkor hozható meg, illetőleg szabályozási tervet és építési szabályzatot jóváhagyó rendeletet csak akkor lehet megalkotni, ha az érintett területek belterületbe vonásának és fejlesztésének anyagi terheit a mindenkori területtulajdonosok az Önkormányzattal kötött előzetes megállapodásban (szerződésben) vállalták (pl. továbbterveztetés, közművesítés, közintézmény, bővítés stb. költségei).
7. A szabályozási terv készítése során a környezetterhelő objektumoknál az illetékes szakhatóságok által megállapított védőtávolságokat kell figyelembe venni.
8. A Város Főépítészeinek vezetésével – a területrendezési, a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 40/1999. (IV.23.) FVM rendelet (továbbiakban: tervtanácsokról szóló rendelet) 1.§-a alapján – a település területére vonatkozóan önkormányzati (továbbiakban: városi) tervtanácsot szükséges felállítani és működtetni.
- A városi tervtanács feladata
- a szabályozási tervek,
 - a telekalakítási tervek,
 - az 1500 m² össz-szintterületet meghaladó épületek, építmények, valamint
 - a helyi értékvédelmi rendelet megalkotása után a helyi értékvédelmi területen belül a rendelet szerinti, városképet jelentősen befolyásoló, alakító épületek, építmények építés-engedélyezési terveinek véleményezése.
9. A rendezett utcakép kialakulásának elősegítése érdekében a szabályozási terven jelölt TV-1 jelű területre vonatkozóan, az épületek Fő útról látható homlokzatáról, azok kialakításáról, színezéséről egységes terv készítendő. A terv tartalmát a helyi értékvédelemről szóló rendeletbe kell építeni.
10. Azoknak a területeknek, építési telkeknek, amelyeken olyan tevékenység folyik, amely a szakhatóságok egyedi vagy általános környezeti előírásait meghaladja, védőövezettel kell rendelkezniük.
- a) Amennyiben e terv jóváhagyása után kerül sor a tevékenység megkezdésére, akkor az illetékes környezetvédelmi szakhatóság bevonásával meg kell állapítani a kibocsátási határértékeket és védőövezet nagyságát, és ennek függvényében kell megállapítani a területre vonatkozó építési szabályozást.
 - b) A jelenleg már védőövezettel rendelkező telkek esetében rendszeresen felül kell vizsgálni a kibocsátási határértékeknek való megfelelést, hogy nem szükséges-e módosítást eszközölni (védőövezet csökkentés vagy növelés).

- c) A jelenleg védőövezettel nem rendelkező, de már termelési tevékenységet folytató azon telkeknél, amelyekkel kapcsolatban a területen folytatott tevékenységből (vagy egyéb módon) arra lehet következtetni, hogy a környezetre a megengedettnél nagyobb terhelési határértékkel bírnak, az illetékes környezetvédelmi szakhatóság bevonásával meg kell állapítani a kibocsátási határértékeket és védőövezet nagyságát, és ennek függvényében kell megállapítani a területre vonatkozó építési szabályozást.
11. A mély fekvésű, vízjárásos területek belterületbe vonása és beépítése csak a terület vízrendezésének megoldása után lehetséges.
 12. Az alábányászott, csúszásveszélyes területeken új épület építésére, épület tartószerkezetét érintő átépítésre, átalakításra (emeletráépítés, tetőtérbeépítés) építési engedélyt csak részletes talajmechanikai szakvélemény elkészítése után, és annak javaslata alapján lehet kiadni.
 13. A település fejlődésével párhuzamosan a közintézmények kihasználtságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni. A lakosság igényeinek megváltozásával együtt gondoskodni kell a szükséges intézménybővítésekről (telekvásárlás, építés). A telekvásárlásokat lehetőleg a tervlapon településközpont vegyes besorolással megjelölt területeken és a településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő jogintézményekkel összhangban, azok differenciált alkalmazásával kell megtenni.
 14. Szorgalmazni kell a helyi közút céljára történő lejegyzéskor, hogy a közút kialakításában érdekeltek a kártalanítási igényeikről lemondjanak.
 15. Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanukat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.
 16. Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.
 17. A Településszerkezeti tervben foglaltak megvalósítását, megvalósíthatóságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni.
 18. A HÉSZ-ben és az Övezeti és szabályozási terven megadott paramétereknek megfelelően történő közterület szabályozások végrehajtását a földhivatali nyilvántartáson át kell vezetettetni.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN JELÖLT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK KÖZÜL AZ ALÁBBIK SZABÁLYOZÁSI TERV KÉSZÍTÉSÉNEK KÖTELEZETTSÉGÉVEL ÉRINTETT TERÜLETEK

1. A Szent Erzsébet utca északi oldalán lévő jelenlegi sportpálya területe településközpont vegyes területként alapfokú oktatási és kereskedelmi intézmények céljára, kb. 1,7 ha;
2. A Csobánkai út keleti oldalán kijelölt településközpont vegyes terület, kb. 1,6 ha;
3. A Tompa utca folytatásában, a vasúton túli terület különleges sport-rekreációs területként szálloda, panzió céljára, kb. 1,5 ha;
4. A 0137/7 hrsz. (Liegl területe) – a 10 sz. főút jelenlegi nyomvonala – a tervezett 10 sz. főút – a Házi réti pataktól délre húzódó véderdősáv által határolt terület ipari mezőgazdasági területként, kb. 33,5 ha;
5. A 10-es számú főút és az 1107. jelű összekötő út csomópontjától délre fekvő terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként, kb. 6,6 ha;
6. A Solymár felé eső volt zártkerti területek keleti határától a solymári közigazgatási határig terjedő terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként, kb. 12,5 ha;
7. A Szent Erzsébet utca északi oldalán lévő sportpálya területe településközpont vegyes területként, kb. 1,8 ha;
8. A Dugonics utcától nyugatra, a Nyár utca külterületi folytatásának északi oldalán fekvő, kb. 8 ha nagyságú terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként;
9. Az Órhegy felőli és a Solymár felőli volt zártkerti területeken az Övezeti és szabályozási terven jelölt közterület-szabályozással kialakított, MA övezetbe sorolt tömbök területe.

A TELEPÜLÉSI INTÉZMÉNYEK FEJLESZTÉSÉVEL KAPCSOLATOS FELADATOK

1. A Településrendezési tervben településrendezési eszközök alkalmazásával biztosítani kell azt, hogy a jelenlegi közintézmény-állomány a településen és annak szűk vonzáskörzetében jelentkező igényeket hosszú távon ki tudja elégíteni.
2. A Településszerkezeti tervben a közintézmények számára – lehetőség szerint – akkora területet kell biztosítani, amelyen lehetővé válik az intézmények szükség szerinti területi bővítésének megvalósítása.
3. A HÉSZ-ben olyan előírásokat kell alkalmazni, amelyek az intézmények számára mind a területi, mind pedig a magassági értelemben vett bővítést biztosítani tudják.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT ELŐSEGÍTŐ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK ÉS AZOK ALKALMAZÁSA

1. A jogszabályokban foglaltaknak megfelelően a településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézményeket az elérendő cél és az önkormányzati lehetőségek függvényében differenciáltan kell alkalmazni. A jogintézmények célját, hatályának kiterjedését és gyakorlásának módját, célszerűen a HÉSZ-ben, illetőleg szabályozási tervben, esetleg az önkormányzat más külön rendeletében kell megállapítani.

A TERV MEGVALÓSÍTÁSÁT ELŐSEGÍTŐ TÁRGYI ÉS SZEMÉLYI FELTÉTELEK

1. A településfejlesztési programok szakszerű elkészítése, valamint a településrendezési terv és az építészeti tervek tervszerű koordinálása és végrehajtása érdekében települési főépítészt kell alkalmazni.
2. A település rendezett arculatának kialakítása és fenntartása érdekében a települési igényeknek megfelelően önkormányzati tervtanácsot kell létrehozni és működtetni.
3. A településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti tervben rögzített célok megvalósulása érdekében pénztámogatást nyújtó pályázatokon kell részt venni.
4. A pályázatokon való részvételhez településfejlesztési programokat kell kidolgozni.
5. A kitűzött célok megvalósítása érdekében fentiekén kívül településfejlesztési alapot kell létrehozni.
6. A település környezetvédelmi feladatainak ellátása, valamint a környezetvédelmi támogatások megszerzése érdekében települési környezetvédelmi alapot kell létrehozni.
7. A Polgármesteri Hivatalnak a településrendezési tervek érvényesítése érdekében a szükséges továbbterveztetésekről és egyéb kapcsolódó feladatokról folyamatosan gondoskodnia kell.