

**PILISSZENTKERESZT**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**  
**FELÜLVIZSGÁLATA**  
**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS**  
**VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG**



**Megbízó**  
Pilisszentkereszt Község Önkormányzata  
2098 Pilisszentkereszt, Fő utca 12.  
Tel.:26-547-500

**Tervező**  
Völgyzugoly Műhely Kft.  
Cím: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.  
Tel.: 1-439-0490,70-938-3221, 20-913-8575



2021. december  
VZM 1340/18  
pszentkereszt\_alátámasztó\_210826

Aláírólap

Településrendezés	<b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	<b>Bérczi Szabolcs</b> okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	<b>Fóthi Annamária</b> okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	<b>Ronyecz Zsófia</b> okl. tájépítésmérnök TK 01-6737	
Közlekedés	<b>Macsinka Klára</b> okl. közlekedésépítőmérnök 13-1017 KÉ-T. TRk-T/K1-d1 (MobilCity Bt.)	
	<b>Szűcs Gergely</b> okl. építőmérnök	
Vízi közművek	<b>Bíró Attila</b> okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés	<b>Hanczár Zsoltné</b> okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. községépítési-községüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Régészet:	<b>Belényesy Károly</b> régész, örökségvédelmi szakértő (15-016)	
Térinformatika:	<b>Sághy Bálint</b> okl. környezetmérnök	

# TARTALOM

<b>BEVEZETŐ</b>	<b>5</b>
<b>1. TELEPÜLÉSTERVEZÉSI JAVASLATOK</b>	<b>8</b>
1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, SZEREPKÖR, TELEPÜLÉSHÁLÓZAT	8
1.2. TELEPÜLÉS SZERKEZETE	9
1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER	10
1.3.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	10
1.3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	11
1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEL	13
1.4.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK	13
1.4.2. KÖZMŰTERÜLETEK	13
1.4.3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	14
1.4.4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	16
1.5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK	23
1.6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZAHANGJÁNAK BEMUTATÁSA	28
<b>2. A TERÜLETRENDÉZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA</b>	<b>29</b>
2.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	29
2.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELELÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	31
2.3. ÚJ LAKÓTERÜLET KIJELELÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	32
2.4. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	37
2.5. EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	42
<b>3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b>	<b>43</b>
<b>4. ÖVEZETI RENDSZER</b>	<b>45</b>
4.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	45
4.1.1. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (LK)	45
4.1.2. FALUSIAS LAKÓTERÜLET (LF)	46
4.1.3. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (VT)	47
4.1.4. INTÉZMÉNYI TERÜLET (VI)	47
4.1.5. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (GKSZ)	48
4.1.6. ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET (ÜH)	49
4.1.7. HÉTVÉGI HÁZAS TERÜLET (ÜH)	50
4.1.8. KÜLÖNLEGES TERÜLET (K)	51
4.1.9. ÁLLATTARTÓ ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	52
4.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	52
4.2.1. ERDŐTERÜLETEK	52
4.2.2. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	52
4.2.3. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK	53
4.2.4. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET	54
4.2.5. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	54
4.2.6. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK	54
4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA	54
<b>5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE</b>	<b>55</b>
5.1. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI	55
5.2. ZÖLDTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA	55
<b>6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</b>	<b>56</b>
6.1. KÖZÚTHÁLÓZAT	56
6.1.1. SZABÁLYOZÁSOK MÓDOSÍTÁSA A HELYI KÖZÚTHÁLÓZATON	57
6.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	63
6.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS	63
6.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS	63
6.5. PARKOLÁS	63
<b>7. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT</b>	<b>64</b>

7.1.	VÍZI KÖZMŰVEK -----	66
7.2.	SZENNYVÍZELVEZETÉS -----	66
7.3.	CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS -----	67
7.4.	ENERGIAELLÁTÁS -----	68
7.5.	ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS -----	69
<b>8.</b>	<b>KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK -----</b>	<b>70</b>
8.1.	A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELME -----	70
8.2.	A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME -----	70
8.3.	HULLADÉKKEZELÉS -----	70
8.4.	ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELME -----	70
<b>9.</b>	<b>KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS -----</b>	<b>71</b>
9.1.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA -----	71
9.1.1.	Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamatokhoz -----	71
9.1.2.	Javaslatok hatása a tervmódosítás készítésére -----	71
9.1.3.	A környezet védelméért felelős szervek és a nyilvánosság által adott vélemények, szempontok figyelembevétele -----	71
9.1.4.	Alkalmazott módszer, felhasznált adatok -----	71
9.2.	A TERTI VÁLTOZATOK ÉS A VÁLASZTÁS INDOKAI -----	71
9.3.	A TERTI KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA -----	71
9.3.1.	A terv céljainak összevetése a nemzetközi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal -----	71
9.3.2.	Jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel összefüggésben lévő elemeinek ismertetése -----	72
9.3.3.	A terv megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások előrejelzése -----	72
9.4.	A VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATOK -----	73
9.5.	MONITOROZÁSI JAVASLATOK -----	74
<b>MELLÉKLETEK -----</b>		<b>75</b>

## BEVEZETŐ

### ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Pilisszentkereszt hatályos településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata 2011-ben került jóváhagyásra. A jóváhagyás óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe. Módosították többek között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényt (Étv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletet (OTÉK), hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (Ejr.), és a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény.

Pilisszentkereszt község önkormányzatának képviselő-testülete a településfejlesztési koncepció elkészítéséről és a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról döntött, mellyel a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

A készülő településrendezési eszközök feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek a település teljes közigazgatási területére vonatkozó felülvizsgálata;
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat kidolgozása, egységes szerkezetbe foglalása;
- az elkészített településfejlesztési koncepció céljainak településrendezési eszközökben történő érvényesítése;
- az elkészített településképi arculati kézikönyvvel és településképi rendelettel való összhang biztosítása;
- a településrendezési eszközök és a magasabb szintű tervek összhangjának biztosítása.

### A KÉSZÜLŐ TERVEK

Elsőként a **megalapozó vizsgálat** munkarész készült el, melynek célja a korábbi tervek, a releváns helyi és magasabb szintű jogszabályok és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése; a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése; a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése. A megalapozó vizsgálat úgy készült, hogy a különböző tervműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, s így megfelelő alapul szolgáljon a készülő dokumentumok elkészítéséhez. A megalapozó vizsgálat 2017. júniusban elkészült, majd az azóta bekövetkező jogszabályi változásoknak megfelelően aktualizálásra került.

A **településfejlesztési koncepció** a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A koncepció a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A településfejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését, az életminőség javulását, a közösség gyarapodását a település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihasználva. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A készülő TFK feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Pilisszentkereszt számára. A településfejlesztési koncepció vitaanyaga 2019. februárban elkészült, melyet a képviselő-testület megismert.

Ezt követően készült el a **településszerkezeti terv (TSZT)**, amely a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítja, a település szerkezete, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezése mentén. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és

rendezési terveinek figyelembevételével a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzat elkészítése előtt előzetesen a képviselő testület megvitatta, államigazgatási egyeztetése azonban csak a helyi építési szabályzattal együtt történik. Így jóváhagyni csak a véleményezési eljárás (véleményezési szakasz, végső szakmai véleményezési szakasz) befejeztével, a helyi építési szabályzattal együtt lehet. A településszerkezeti tervet - mely szöveges és rajzi munkarészekből áll - határozattal kell jóváhagyni.

A településszerkezeti tervet követően, azzal összhangban készült el a **Helyi építési szabályzat (HÉSZ)**, melynek melléklete a szabályozási terv. A helyi építési szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket kell megállapítani.

A HÉSZ a település teljes igazgatási területére készülő terv és szabályzat, melyet a képviselőtestület rendelettel hagy jóvá, jogokat keletkeztet, és kötelezettségeket ró az egyes telektulajdonosokra. Alapja a településszerkezeti terv. A településszerkezeti tervhez és a helyi építési szabályzathoz közös alátámasztó munkarészek készülnek.

Pilisszentkereszt község Önkormányzatának képviselő-testülete a településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatos döntése alapján a képviselő-testület a településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálatához készített munkaanyagot megismerte, az 51/2020. (VIII.03.) sz. határozatával a partnerségi egyeztetésre alkalmasnak találta a településrendezési eszközök felülvizsgálatának munkaközi anyagát. A partnerségi egyeztetés lezárult, a településrendezési eszközöket és a településfejlesztési koncepciót a képviselő-testület államigazgatási egyeztetésre alkalmasnak tartja.

#### A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A **településfejlesztési koncepció, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat** véleményezési folyamata közös eljárásban történik. A településrendezési eszközök véleményezése **teljes eljárás** szerint zajlik. A településrendezési eszközöket a polgármester egyezteteti az államigazgatási szervekkel, az érintett területi és település önkormányzatokkal, valamint egyeztetette a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel.

A polgármester a településfejlesztési koncepcióról és a településrendezési eszközökről **előzetes tájékoztatót küldött** az érintett államigazgatási szerveknek, területi, települési önkormányzatnak. Az előzetes tájékoztatót ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett résztvevőkkel. Az előzetes tájékoztató átvételétől számított 21 napon belül, az abban foglalt önkormányzati szándékokkal kapcsolatban az érintett területi, települési önkormányzat tájékoztatást adott a településrendezési eszközök készítését befolyásoló terveiről, észrevételeket tett, az államigazgatási szervek pedig:

- ismertették – a hatáskörükbe tartozó kérdésekben – a településre vonatkozó jogszabályon alapuló követelményeit és a tartalmi követelményekkel kapcsolatos elvárásait, a települést érintő ágazati elhatározásokat,
- nyilatkoztak arról, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kívánnak-e venni,
- teljesítették adatszolgáltatási kötelezettségüket, és
- felhasználásra biztosították a rendezési eszközök készítéséhez szükséges adatokat.

A településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök elkészült tervezete az elfogadás előtt véleményeztetésre kerül, a tervezetet a polgármester megküldi a résztvevőknek, ezzel megindítja az eljárás véleményezési szakaszát. A véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyv készül. A beérkezett vélemények – egyeztetés esetén a jegyzőkönyv is – ismertetésre kerülnek a képviselő-testület előtt, az elfogadásukról vagy el nem fogadásukról a testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

A polgármester a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak. A megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

- 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy
- 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az esetleges egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszközök elfogadásához.

A hosszútávra szóló településszerkezeti tervet az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el, mely megelőzi a helyi építési szabályzat – rendelet formájában történő – jóváhagyását.

**Jelen dokumentáció a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat felülvizsgálatának alátámasztó munkarész, valamint környezeti értékelés véleményezés során javított anyaga, melyet az egyeztető tárgyaláson résztvevők kapnak meg véleményezés céljából.**



## 1. TELEPÜLÉSTERVEZÉSI JAVASLATOK

### 1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, SZEREPKÖR, TELEPÜLÉSHÁLÓZAT

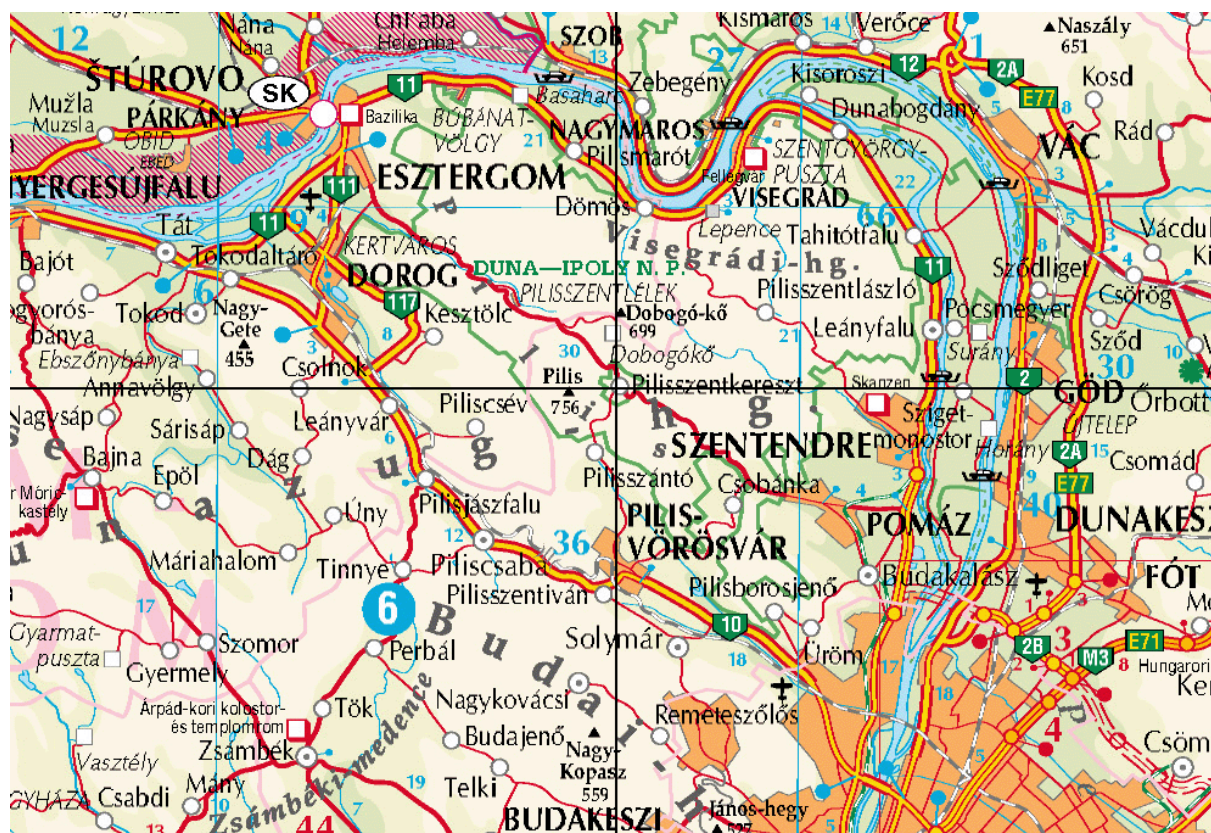
Pilisszentkereszt a budapesti agglomeráció északi részén fekvő település. Budapesttől 30 km-re északnyugatra Pomáz és Esztergom között helyezkedik el, ahol további 12 településsel (Budakalász, Csobánka, Dunabogdány, Kisoroszi, Leányfalu, Pilisszentlászló, Pócsmegyer, Pomáz, Szentendre, Szigetmonostor, Tahitótfalu, Visegrád) a Szentendrei járás része. Szomszédos települései közül Esztergom, Csobánka, Pilisszántó és Pomáz érhető el közvetlenül közúton.

Pilisszentkereszt a budapesti agglomerációhoz tartozik, így a főváros elszívó hatása érezhető és jelentős, ezért egyre erősödik alvó település jellege. A település térségi kapcsolatait az országos jelentőségű turisztikai és rekreációs célpont Dobogókő határozza meg, mely széles körből vonz látogatókat az év minden szakában.

Pilisszentkeresztben jelentős szlovák kisebbség él (547 fő, a település lakosságának 24%-a, a magyarországi szlovák nemzeti kisebbség 1,55%-a), így a településen szlovák nemzetiségi önkormányzat működik, illetve a településen 2012 óta működik a Pilisi Szlovákok Központja.

Pilisszentkeresztben alapfokú oktatási intézmények működnek: egy óvoda (Pilisszentkereszt Szlovák Nemzetiségi Óvoda) és egy általános iskola (Szlovák Nemzetiségi Általános Iskola). Közép- és felsőoktatási intézmény nem működik a településen. Pilisszentkeresztben üzemel a Büntetés-végrehajtási Szervezet Továbbképzési és Rehabilitációs Központja, mely oktatási tevékenységen kívül üdültetéssel, konferenciák szervezésével foglalkozik.

A község közlekedési kapcsolatai megfelelőek. A településtől 8 km-re a 11108 j. Pilisszántó bekötő úton keresztül érhető el a 10-es főút, amely Almásfüzitőt köti össze Budapesttel, így könnyen megközelíthető a főváros. Továbbá Pilisszentkeresztől 13 km-re a 1111. sz. Budakalász - Dobogókő - Esztergom összekötő úton elérhető a 11-es másodrendű főút, mely Budapesttől Tátig tart. A települést menetrendszerinti buszjáratokkal közvetlenül Budapestről lehet megközelíteni.



Pilisszentkereszt térségi elhelyezkedése

Forrás: [www.terkepcentrum.hu](http://www.terkepcentrum.hu)



## 1.2. TELEPÜLÉS SZERKEZETE

A település belterületét szerkezeti szempontból Pilisszentkereszt belterületére és Dobogókőre lehet felosztani. A két településrészt összefüggő **erdőterületek** választják el, mely a község közigazgatási területének túlnyomó részét lefedi. A pilisszentkereszt-i erdők többszintű természetvédelmi oltalom alatt állnak: részét képezik a Natura2000 hálózathoz, a Duna-Ipoly Nemzeti Park területének, valamint az ökológiai hálózathoz is. A belterület északi határától ered a Kovács- és a Dera-patak, mely utóbbi a település déli részén a Kovács-patakba torkollik.

A **belterület** szerkezetét elsősorban a községen áthaladó vonalas elemek, az úthálózat és kialakult funkcionális szerkezet határozza meg. A belterület jelentős hányadát - Dobogókő kivételével - **lakóterületek** teszik ki, ahol a falusias lakóterület területfelhasználás a meghatározó, melyek között a főútvonalak (Fő út, Rákóczi Ferenc utca) mentén elszórtan intézmények találhatók. A belterület keleti szélén egykori kiskertes területek fekszenek.

A belterületet jellemzően **erdő-** és **gyepterületek** veszik körül. Az erdőterületek nagyrészt védelmi, kisebb arányban közjóléti rendeltetésűek. A belterülettel keletrre és nyugatra fekvő gyepterületeket általános mezőgazdasági területként kezeli a településszerkezeti terv. A község belterületétől nyugatra fekvő gyepterületek közé ékelődnek az Árpád-korban épült pilisi ciszterci apátság romjai.

A településen két meghatározó, szerkezetiileg elkülönülő **üdülőterület** található: a Kakas-hegy és Dobogókő. Dobogókő területe hagyományosan is a rekreációs tevékenységek színhelyéül szolgál. Dobogókő településrészen számos üdülő, szálló és hétvégi ház található, amelyeket jellemzően üdülő-, illetve hétvégi házas területként kezel a településszerkezeti terv. A Kakas-hegyen kialakult üdülőterületen jellemzően hétvégi házak találhatók. A község belterületétől északkeletre egykor kiskertes művelésű, valaha szőlő- és gyümölcstermesztéssel hasznosított területek fekszenek, amelyek mára részben beerdősültek.



### SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMOK

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- 1111. j. Budakalász - Dobogókő - Esztergom összekötő út;
- 11115 j. Dobogókő bekötőút;
- 11108. j. Pilisszántó bekötő út;
- Dera-patak és Kovács-patak.

Szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

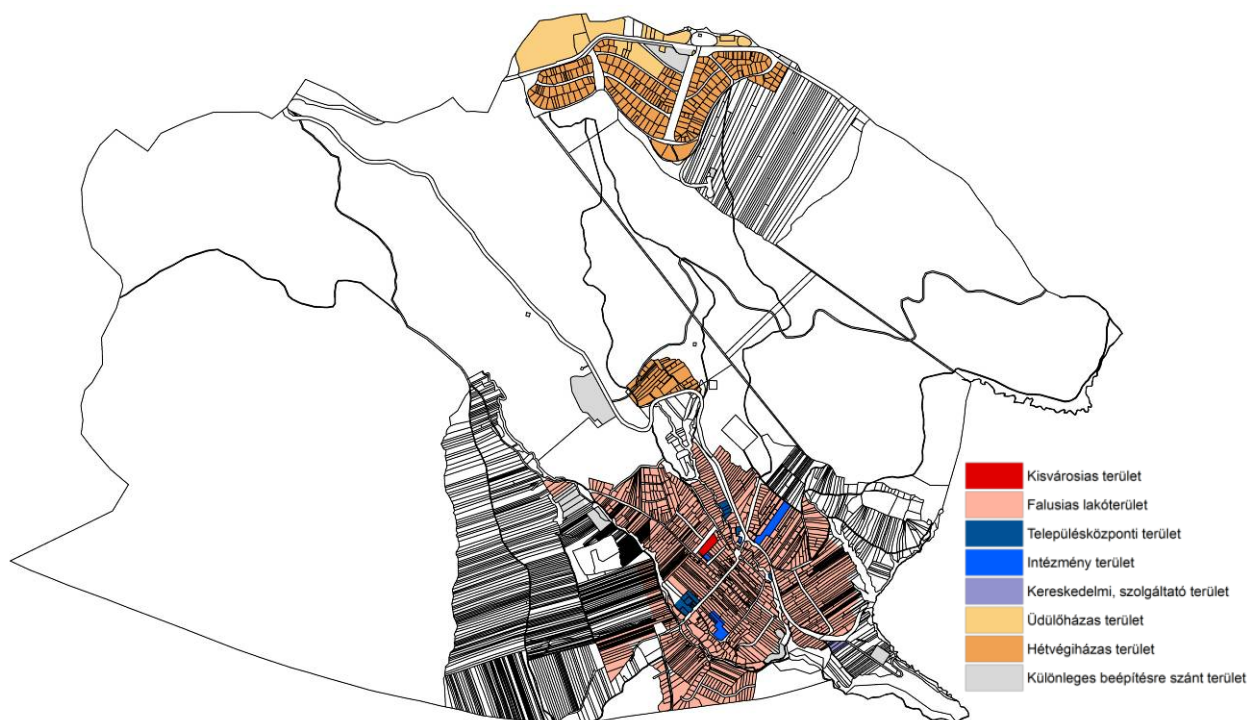
- belterületi településrészek lakóterületi túlsúlya;
- elszórtan elhelyezkedő intézmények (község-háza, általános iskola, orvosi rendelő, óvoda);
- Dobogókő és Kakas-hegy üdülőterületei;
- erdőterületek túlsúlya a külterületen;
- mezőgazdasági területek (jellemzően gyepterületek) a falu két oldalán;
- egykori kiskertes területek a belterület keleti határában;

## 1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

### 1.3.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A település beépítésre szánt területeit túlnyomórészt lakóterületek alkotják, melyek falusias és csekély részben kisvárosias lakóterületekre bonthatók. Pilisszentkereszt lakóterületeinek egésze **falusias lakóterület**, kivétel ez alól a Forrás utcai lakótelep (egykori tisztviselőtelep), mely kisvárosias lakóterület. A lakóterületek besorolása a kialakult, meglévő helyzethez igazodóan történt. A hatályos településrendezési eszközök új lakóterületi fejlesztést a belterület nyugati határában a temető mentén jelölnek, mely a felülvizsgálat során a meglévő településszerkezethez igazodva falusias lakóterületként került átvezetésre. A település kevesebb belterületi lakóterületi tartálékkal rendelkezik, így a későbbi fejlesztések során szükségessé válhat a lakóterületek növelése, így a belterülettől nyugatra eső terület távlati (lakó)fejlesztési területként került kijelölésre.

Pilisszentkereszt területén a **településközpont területek** a Fő utca (templom, község-háza, szlovákház) mentén koncentrálódnak. A településen elszórtan számos intézmény (iskola, óvoda, szakorvosi rendelő) található, melyek **intézményi terület** besorolást kaptak.



*Beépítésre szánt területek elhelyezkedése Pilisszentkeresztben*

A településen egy gazdasági terület került kijelölésre, a Pomázi út mentén. A belterület északkeleti határában fekvő, napjainkban még beépítetlen terület **kereskedelmi, szolgáltató terület** területfelhasználási egységbe került.

Dobogókő területének jelentős része **hétféligéző házas üdülőterület**, akárcsak a Kakas-hegyi üdülőterületek. Dobogókőn a nagyobb telekterületű ingatlanok **üdülőházas üdülőterület** területfelhasználási egységbe tartoznak.

A település területén a nagy kiterjedésű, egyedi rendeltetésű területek **különleges beépítésre szánt terület** területfelhasználási egységbe kerültek. **Különleges terület - fogadó terület** Dobogókő

jelenlegi parkoló területe, ahol a turisztikai célközönség számára fogadóépületet szeretnének létesíteni. **Különleges terület - sportterület** területfelhasználási egységbe tartozik a Pataksor utca mellett elhelyezkedő sportpálya, és ahhoz tartozó bővítési területek, valamint a dobogókői sípálya telkei. **Különleges terület - turisztikai terület** került kijelölésre a Malom utcai teleksorok végében. További különleges terület - turisztikai terület került kijelölésre a Dobogókői út mentén elhelyezkedő egykori laktanya területén, mely településszerkezeti pozíciójából fakadóan potenciális fejlesztési terület. Távolati fejlesztési terület a település nyugati oldalán a sportpálya környezetében kijelölt **különleges terület - rekreációs terület**, mely a település távolati rekreációs fejlesztéseinek biztosít területet. **Különleges terület - szennyvíztisztító** a település északkeleti határában fekvő szennyvíztisztító területe.

### 1.3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Az erdőterületeknek alapvető jelentősége van az élővilág megóvása, a települési környezet minőségének javítása, valamint tájlesztetkai, környezet- és talajvédelmi szempontból egyaránt. Pilisszentkereszt közigazgatási területének jelentős részét a Pilis erdőterületei teszik ki, amelyek a településszerkezeti terven elsősorban **védelmi**, kisebb arányban **közjóléti erdőterület** besorolást kaptak.



*Beépítésre nem szánt területeken belül a védelmi és közjóléti erdőterületek elhelyezkedése Pilisszentkeresztben*

A település mezőgazdasági területei általános és kertes mezőgazdasági területként kerültek kijelölésre a településszerkezeti terven. **Általános mezőgazdasági terület** területfelhasználási egységbe tartoznak a község mezőgazdasági művelés alatt álló, illetve gyeppel borított területei a belterülettől keletre és nyugatra. **Kertes mezőgazdasági terület** területfelhasználási egységbe tartozik a belterület északi és keleti részéhez csatlakozó egykori zártkerti területek (Kakas-hegy déli oldala, Hársfa utca környezete); valamint a Tavasz utca keleti oldalán fekvő telkek belterülethatár menti része.



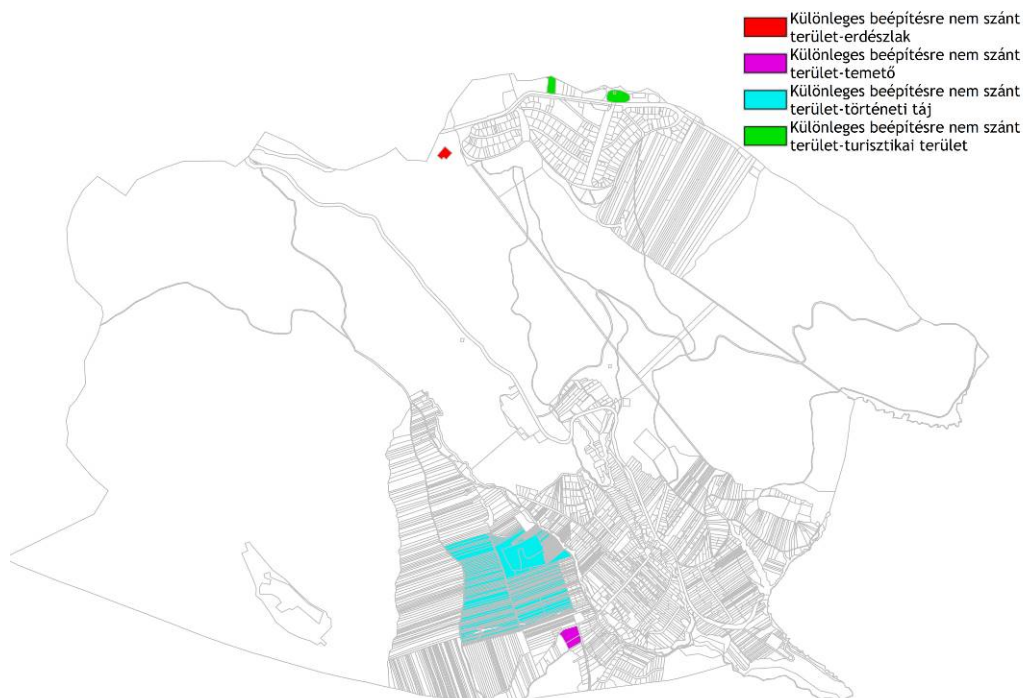
- Általános mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület



*Beépítésre nem szánt területeken belül az általános és kertes mezőgazdasági területek elhelyezkedése*

**Vízgazdálkodási terület** a Dera-patak és a Kovács-patak, valamint a közigazgatási területen elszórtan megjelenő vízfolyások, időszakos vízmosásos területek és a vízgazdálkodáshoz kapcsolódó vízműterületek. **Természetközeli terület** a Boldog-Özséb-kilátó környezete a közigazgatási terület délnyugati részén elhelyezkedő Pilis-tetőn.

A település területén a jelenlegi egyedi használatú, nagyterjedésű, alacsony beépítettségű területek jellemzően **különleges beépítésre nem szánt terület** területfelhasználási egységbe kerültek. Ilyen területfelhasználási egység a **temető**, a **történeti táj** területe (a belterülettől nyugatra fekvő terület a ciszterci apátság romjainak környezetében), a **turisztikai terület** (Dobogókőn a Báró Eötvös Lóránd menedékház és a menedékház előtti tér, valamint a Téry Ödön utcai vízmű melletti terület) és a dobogókői **erdészlak**.

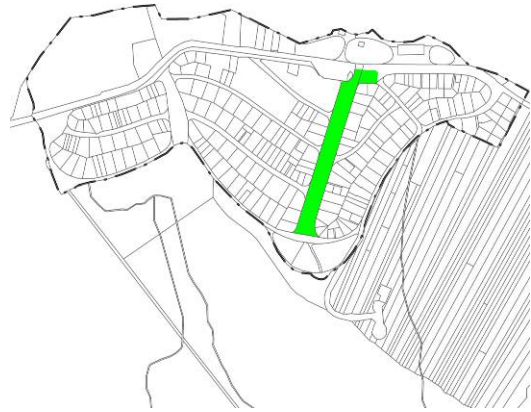


*Beépítésre nem szánt területeteken belül az általános és kertes mezőgazdasági területek elhelyezkedése*

A község meglévő és tervezett közkertjei **zöldterület - közkert** területfelhasználási egységbe tartoznak. A község gyűjtőútnál magasabb szintű közútjai **közüti közlekedési terület**, a hírközlési antennák telkei pedig **közműterület** területfelhasználási egységbe tartoznak.



*A belterület zöldterületei*



*Dobogókőn fekvő zöldterület (Pihenő sétány)*

## 1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMÉK

### 1.4.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- 1111 j. Budakalász - Dobogókő - Esztergom összekötő út és a 11108. j. Pilisszántó bekötő út, 11115 j. Dobogókő bekötőút tengelyétől számított 50-50 m széles területen,

### 1.4.2. KÖZMŰTERÜLETEK

A fejlesztések tervezésénél, területfelhasználás módosításnál korlátozó adottságként kell kezelni:

#### 1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Regionális ivóvízvezeték
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei
- vízminőség-védelmi területek
- Nyílt karsztos területek
- Források, forrás-foglalások területei

#### 2. Szennyvízelvezetés

- Szennyvíztisztító telep és 300 (150) m-es védőtávolsága
- Szennyvízátemelők védőtávolsága
- Gerinc szennyvízgyűjtő vezeték nyomvonala és műtárgyai

#### 3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák 3-3 m-es karbantartó sávval
- Felszíni vízrendezést szolgáló, önkormányzati, vagy társulási kezelésű vízfolyások, vízmosás 3-3 m-es meder karbantartási sávval

#### 4. Energiaellátás

##### *Villamosenergia*

- 22 kV-os gerinc légvezeték elosztóhálózat nyomvonala, külterületen oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor

#### Földgázellátás- szénhidrogén ellátás

- Nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték a csőpalásttól mért 9-9 m-es biztonsági övezetével
- Települési gázfogadó állomás és nyomáscsökkentő műtárgy

#### 5. Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

### 1.4.3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Pilisszentkereszt több évszázados múltra visszatekintő település, ahol az építészeti örökség fontos elemeit képező építészeti értékek (Pilisszentkereszt Római Katolikus Templom, egy-egy lakóház) maradtak fenn. A település építészeti örökségének elemei többnyire a külterületen (Ciszterci apátság romjai, egykori mészégető kemencék) maradtak fenn.

#### ORSZÁGOS VÉDELEM

Az országos nyilvántartás szerint Pilisszentkeresztben 3 országos védelem alatt álló műemlék található (és azok műemléki környezete). Az országos védelem alatt álló műemlék építmények a következők:

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám
1.	Római katolikus templom, volt pálos templom	Fő utca	626,627	7199
2.	Ciszterci apátság romjai Ciszterci kolostor romjai Ciszterci apátság templom romjai	Külterület - romterület	05/1, 05/2	7200
3.	Fa menedékház	Dobogókő, Téry Ödön utca 24.	1014/1	7198

Pilisszentkereszt 2 műemlékének műemléki környezete a következő:

Ssz	Név	Hrsz	Törzsszám
1.	Római katolikus templom, volt pálos templom ex-lege műemléki környezete	537/2, 628/2, 625/2, 625/1, 411, 429, 422	7199
2.	Pilisszentkereszt, a volt cisztercita apátság romjainak műemléki környezete	05/2, 05/1, 02/3, 02/4, 02/5, 692, 693, 694, 695, 696, 698, 697, 699, 700, 701, 634, 633/1, 633/2, 02/38, 02/39, 02/40, 02/41, 02/101, 02/42, 02/43, 02/44, 02/45, 02/46, 02/47, 02/48, 02/49, 02/50, 02/51, 02/52, 02/53, 02/54, 02/55, 02/56, 02/57, 02/58, 02/59, 02/60, 02/61, 02/62, 02/63, 02/64, 02/65, 02/66, 02/67, 02/68, 02/69, 02/70, 02/71, 02/72, 02/73, 02/74, 02/100, 02/75, 02/76, 02/77, 02/78, 02/79, 02/80, 02/81, 02/82, 02/83, 02/84, 02/85, 02/86, 02/87, 02/88, 02/89, 02/90, 02/132, 02/133, 02/99, 02/98, 02/97, 02/96, 02/94, 02/95, 02/93, 02/92, 010, 02/6, 02/7, 02/126, 02/10, 02/11, 02/14, 02/15, 02/16, 02/20, 06, 02/131, 02/9, 02/12, 02/13, 02/17, 02/18, 02/19, 02/21, 02/22, 02/23, 02/24, 02/130, 02/25, 02/26, 801, 800/2, 02/28, 02/29, 02/30, 02/31, 02/32, 02/33, 02/34, 2001, 2002, 802, 800/1, 02/27, 2003/1, 2003/2, 018, 011/32, 011/31, 011/30, 011/29, 011/28,	10696

	<p>011/27, 011/26, 011/25, 011/24, 011/23, 011/22, 011/21, 011/20, 011/19, 011/18, 011/17, 011/16, 011/15, 011/14, 011/13, 011/12, 011/11, 011/10, 011/9, 011/8, 011/7, 011/6, 011/5, 011/4, 011/3, 012, 02/112, 02/113, 02/114, 02/115, 1703, 1702, 02/103, 03/1, 1701, 02/107, 02/104, 02/105, 02/106, 02/108, 02/109, 02/110, 02/111, 643, 642, 641, 640, 639, 638, 637, 636/2, 636/1, 635, 644, 645/2, 645/1, 646/2, 647/2, 648/2, 646/1, 648/1, 649/1, 650/1, 651/1, 649/2, 650/2, 651/2, 652, 654, 655/1, 655/3, 655/2, 656, 657, 659, 658, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 02/116, 02/117, 02/118, 02/119, 02/120, 02/121, 02/122, 02/123, 02/124, 02/125, 011/47, 011/191, 011/190, 011/187, 011/186, 011/184, 011/183, 624, 011/181, 011/179, 011/177, 011/175, 011/173, 011/171, 011/33, 013, 011/170, 011/172, 011/174, 011/176, 011/178, 011/180, 011/182, 011/185, 011/188, 011/189, 011/192, 011/193, 011/46, 011/48, 011/49, 011/50, 011/51, 011/52, 011/195, 011/196, 011/54, 011/55, 011/56, 011/57, 011/58, 011/59, 011/60, 011/61, 011/62, 011/63, 011/64, 011/65, 011/66, 011/67, 011/68, 011/69, 011/70, 011/71, 011/72, 011/73, 011/74, 011/75, 011/76, 011/77, 011/78, 011/79, 011/80, 011/81, 011/82, 011/83, 011/84, 011/85, 011/86, 011/87, 011/88, 011/89, 011/90, 011/91, 011/92, 011/93, 011/94, 011/95, 011/96, 011/97, 011/98, 011/99, 011/100, 011/101, 011/102, 011/103, 011/104, 011/105, 011/106, 011/107, 011/108, 011/109, 011/110, 011/111, 011/112, 011/113, 011/114, 011/115, 011/117, 011/118, 011/119, 011/116, 011/120, 011/121, 011/122, 011/197, 011/201, 011/200, 011/198, 011/199, 011/2, 011/125, 011/126, 011/127, 011/128, 011/207, 011/206, 011/130, 011/131, 011/202, 011/203, 011/204, 011/205, 011/133, 011/134, 011/135, 011/136, 011/137, 011/138, 011/139, 011/140, 011/141, 011/142, 011/143, 011/144, 011/145, 011/146, 011/147, 011/148, 011/149, 011/150, 011/151, 011/152, 011/153, 011/154, 011/155, 011/156, 011/157, 011/158, 011/159, 011/160, 011/161, 011/162, 011/163, 011/164, 011/165, 011/166, 011/167, 011/168, 011/169, 019, 07/1, 1704, 537/2, 631/1, 631/2, 631/3, 631/4, 632, 797, 799, 798, 586, 017/1, 669</p>	
--	--	--



## HELYI VÉDELEM

A településképi védelméről szóló 5/2019. (VI.05.) önkormányzati rendelet melléklete szerint 5 helyi egyedi védelem alatt álló épület, és 1 helyi területi védelem alatt álló terület van a településen.

*A település helyi egyedi védelem alatt álló „elemei”*

S.sz.	helyszín, elnevezés	HRSZ	Egyedi védelemmel érintett elem
V-1.	Fő út	622	tájház
V-2.	Fő út	429	egykori iskola
V-3.	Kálvária stáció	097/11	Kálvária stáció
V-4.	Fő út	537/2	boltozott híd
V-5.	Fő út	559	tornácok parasztház

*A település helyi területi védelem alatt álló területei:*

TV-1. - helyi jelentőségű védett terület

## RÉGÉSZET

Pilisszentkereszten 10 nyilvántartott, továbbá 1 kiemelten védett régészeti lelőhely található.

Sz.	Azonosító	Név
1.	11174	Pilisi apátság
2.	11175	Dobogókő
3.	11176	Pilisszentkereszt 3. lh.
4.	59297	Sportpálya
5.	59298	Patak-menti földek
6.	67031	Országút (Római út)
7.	67033	Zsivány sziklák
8.	67035	Mélyút I.
9.	67037	Kálvária hegy
10.	67091	Mélyút II.

Pilisszentkereszt község közigazgatási területén belül a régészeti lelőhelyek közül 1 kiemelten védett régészeti lelőhely:

lelőhely azonosító	helyszín, elnevezés	jellege	kora	Védés
11174	Pilisi apátság	<ul style="list-style-type: none"> <li>Temető</li> <li>Kolostor</li> <li>Vízmű</li> <li>Malom</li> <li>Kolostor</li> <li>Sírkő</li> <li>Telepnyom</li> <li>Kolostor</li> <li>Faragott kő</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Középkor</li> <li>Középkor</li> <li>Középkor</li> <li>Középkor</li> <li>Késő középkor</li> <li>Római kor</li> <li>Árpád-kor</li> <li>Középkor</li> <li>Késő Árpád-kor</li> </ul>	

### 1.4.4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A szerkezeti tervlap és a szabályozási terv tartalmazzák a táj- és természetvédelmi értékek lehatárolását. A településrendezési eszközök rendelkeznek arról, hogy a település területén található természetes és természetközeli élőhelyek, tájképi értékek megóvását biztosítani kell. A védett területekre vonatkozóan az alábbi általános szabályokat állapítja meg a HÉSZ:

- A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell,
- A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
  - o a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;

- o a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a fasorok, erdősávok megtartandók, telepítendők; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.

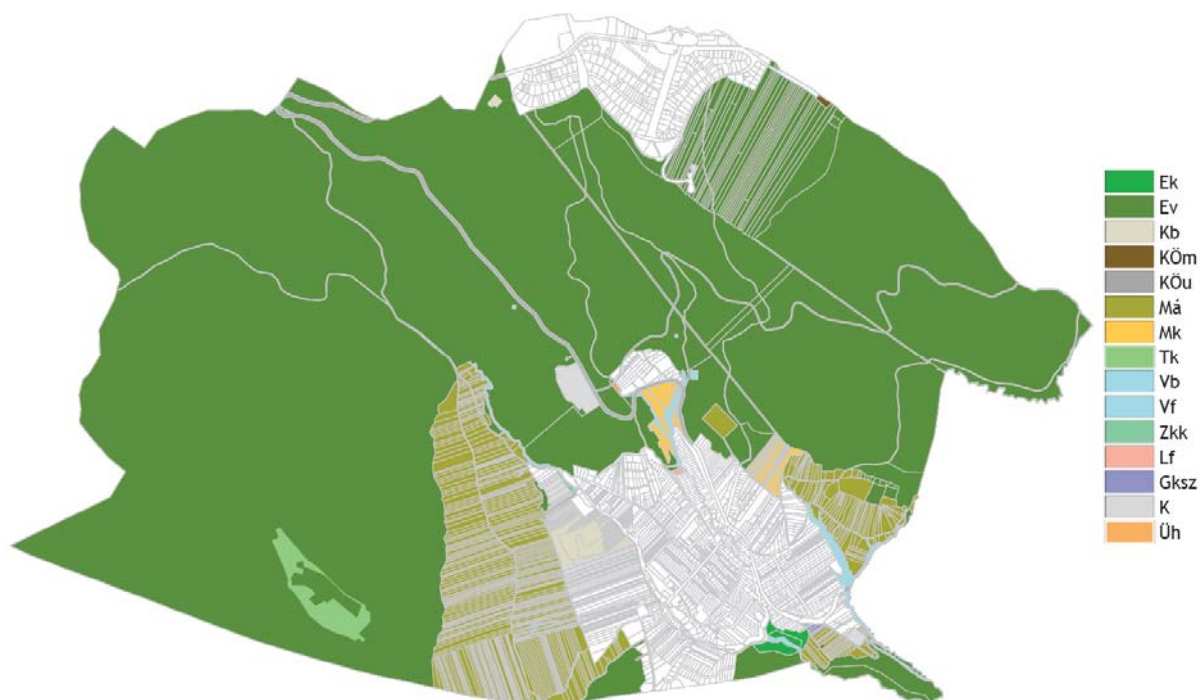
## NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

### Natura 2000 terület

A község közigazgatási területének jelentős részét érinti a Natura 2000 hálózat területe. A Natura 2000 hálózatra vonatkozó szabályok az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendeletben kerültek meghatározásra, az egyes települések Natura 2000 hálózattal érintett területeiről az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet rendelkezik.

A hálózat területével érintett területeken a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhely típusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, valamint a fenntartható gazdálkodás feltételeinek biztosítása elsődleges szempont. A község területén a Pilis és Visegrádi-hegység (HUDI20039) nevű területek tartoznak a Natura 2000 hálózathoz.

A Natura 2000 hálózat területét jellemzően beépítésre nem szánt területfelhasználási egységekbe sorolja a településszerkezeti terv (erdőterület, mezőgazdasági terület, természetközeli terület). E területeken nem, vagy csak minimális mértékben teszi lehetővé az épület-elhelyezést a helyi építési szabályzat, így az ökológiai értékek védelme biztosított. Beépítésre szánt területfelhasználási egységet mindössze a belterülethatár mentén jelölnek ki a településrendezési eszközök (falusias lakóterület, hétvégi házas terület, kereskedelmi szolgáltató terület, különleges területek), ám e területeket már a hatályos településrendezési eszközök is e területfelhasználási egységbe sorolják, visszalépés a településszerkezeti tervben nem tervezett.



A Natura 2000 hálózathoz tartozó területek területfelhasználási besorolása a településszerkezeti terven

## ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

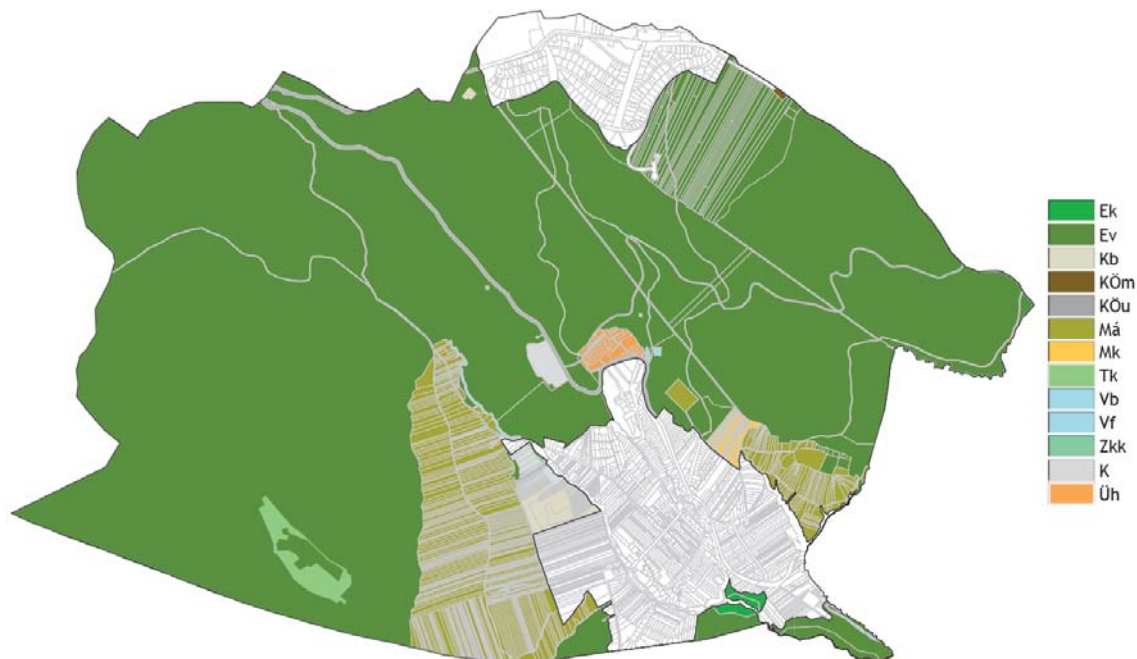
### Duna-Ipoly Nemzeti Park területe

A Duna-Ipoly Nemzeti Park létesítéséről a 34/1997. (XI. 20.) KTM rendelet rendelkezik, a védetté nyilvánítás célját a 2.§ (1) bekezdés határozza meg:

2.§ (1) A védetté nyilvánítás célja a Duna és Ipoly térségében a folyók és mellékrendszerük, a védettséggel érintett területek természeti értékeinek, a felszíni és felszín alatti

*vízkészleteknek, az érintett területek erdeinek, termőtalajának és más megújuló természeti erőforrásainak, gazdag élővilágának, tájképi és történelmi emlékeinek a védelme.*

A Nemzeti Park területét a településrendezési eszközök szintén jellemzően beépítésre nem szánt területfelhasználási egységekbe sorolják, csupán a Kakas-hegy területén, és a belterület nyugati határa mentén jelölnek ki beépítésre szánt területeket, amelyeket már a hatályos településrendezési eszközök is tartalmaznak.



#### Fokozottan védett természeti terület

Fokozottan védett természeti terület Pilisszentkereszt közigazgatási területének nyugati részén terül el, jellemzően erdőterületet érint. A településszerkezeti terv a fokozottan védett természeti terület nagy részét védelmi erdőterület és természetközeli terület területfelhasználási egységekbe sorolja, ahol épület nem helyezhető el, így a természeti értékek védelme biztosított. A fennmaradó részen a településszerkezeti terv kis arányban általános mezőgazdasági területet, valamint a belterülettől északnyugatra fekvő egykori laktanya területén különleges turisztikai területet jelöl. Utóbbit már a hatályos településrendezési eszközök is beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolják, új beépítésre szánt területet nem jelöl ki jelen felülvizsgálat a fokozottan védett természeti területen.

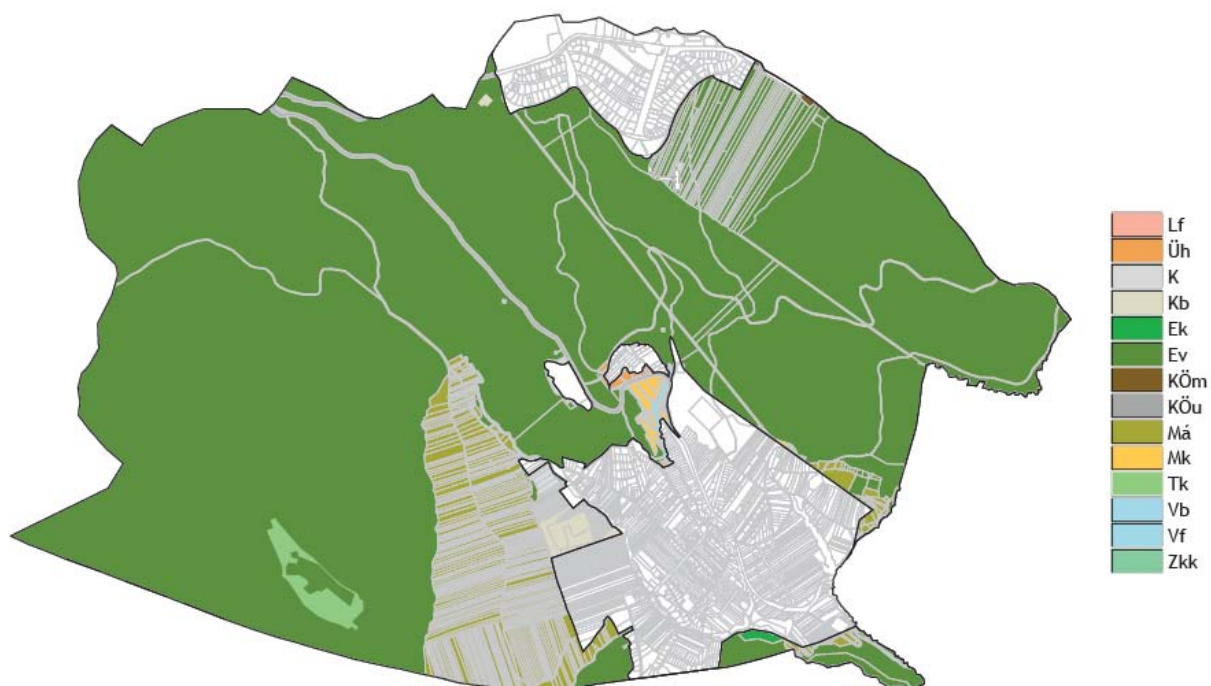


*A fokozottan védett természeti terület területfelhasználási besorolása a településszerkezeti terven*

### Ökológiai hálózat övezetei

Az ökológiai hálózatnak mindhárom övezete érinti a község területét, sok esetben már évtizedek óta beépült területek is valamelyik övezetnek a részét képezik. A magterület övezetét jellemzően védelmi erdőterület, általános, illetve kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv, ahol épületet nem, vagy csak minimális mértékben lehet elhelyezni. Az ökológiai folyosó övezetébe tartozik Dobogókő teljes területe, amelynek nagy részét a hatályos településrendezési eszközök szerinti területfelhasználási egységekbe, a tényleges területhasználathoz illeszkedve hétvégi házas és üdülőházas terület, valamint különleges területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv. Az ökológiai folyosó övezetének részét képezi a belterülettől keletre fekvő terület is, amelyet jellemzően beépítésre nem szánt területfelhasználási egységekbe sorol a településszerkezeti terv, csupán a belterület déli részén fekszik egy kisebb területen kereskedelmi, szolgáltató terület, amelyet már a hatályos településrendezési eszközök is ekként kezelnek. Pufferterület övezetébe a Kakas-hegy és az egykori laktanya területe tartozik, amelyet a hatályos településrendezési eszközök szerinti területfelhasználási egységbe, hétvégi házas területbe, illetve különleges területbe sorol a településszerkezeti terv.

Az övezetekre vonatkozó előírásokat a MATrT tartalmazza, ezeknek való megfelelést a 2.3. *Országos övezetek ismertetése* c. fejezet mutatja be.



*A magterület övezetének területfelhasználási besorolása a településszerkezeti terven*



*Az ökológiai folyosó övezetének területfelhasználási besorolása a településszerkezeti terven*





*A pufferterület övezetének területfelhasználási besorolása a településszerkezeti terven*

### Tájképvédelmi terület

A tájképvédelmi szempontból jelentős területeket a MATrT Tájképvédelmi terület övezetbe sorolja. Pilisszentkereszt teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik. Az övezetekre vonatkozó előírásokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) az MvM rendelet tartalmazza, ezeknek való megfelelést a 2.3. Országos övezetek ismertetése c. fejezet mutatja be.

### Ex-lege védett természeti értékek

Pilisszentkereszt közigazgatási területén ex lege védett értékek a források és a barlangok. Az ex lege védett természeti értékekről a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságnak pontos nyilvántartása nincs, így a szerkezeti és szabályozási tervlapok a hatályos településrendezési eszközökből átemelve ábrázolják a forrásokat és a barlangokat. Az ex lege védett értékek jellemzően erdőterületen fekszenek, védelmi erdőterület besorolásúak, ahol épület nem helyezhető el a helyi építési szabályzat alapján.





## 1.5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	BATrT kiemelt térségi területfelhasználása	BATrT országos és kiemelt térségi övezete	Indoklás
<b>A) Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület</b>					
<b>A1</b>	Zöldterület - Közkert	Falusias lakóterület	Települési térség	Tájképvédelmi terület övezete	A Dera-patak mentén és a belterület lakóterületi tömbbelsőiben a hatályos településszerkezeti terv kisméretű, elaprózott köztereket jelöl, azonban a zöldterületek elhelyezkedése és nagysága nem teszi lehetővé a közterek kialakítását, így a területek falusias lakóterületbe kerülnek. A Dera-patak menti zöldterületek helyett a Fő út menti településközponti területek mentén, egy területre összevonva kerül kijelölésre egy új közkert (B3 változás). A Pilisszántói út menti és a Tavas utcai tömbök zöldterületeit helypontosítás miatt differenciálva jelöli a településszerkezeti terv (B8, D15 változás).
<b>A2</b>	Kertes mezőgazdasági terület	Falusias lakóterület	Települési térség; Mezőgazdasági térség	Tájképvédelmi terület övezete	A település természeti és domborzati adottságaiból adódóan a lakóterületi fejlesztései korlátozottak. Új lakóterületi fejlesztés a Tavas utca - Szőlő utca környezetében jelenleg beépítetlen területen valósítható meg.
<b>A3</b>	Különleges beépítésre nem szánt terület - Történeti táj	Falusias lakóterület	Települési térség, Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	Tájképvédelmi terület övezete	A területen az elmúlt évek során nem történt fejlesztés, így a meglévő lakóterületekhez kapcsolódóan új lakóterületi fejlesztés került kijelölésre a Pataksor mentén. (A C4-es területtel együtt kezelendő változás.)
<b>A4</b>	Vízgazdálkodási terület - Vízfolyás	Településközpont terület	Települési térség	Tájképvédelmi terület övezete	A területfelhasználás váltás telekhatár korrekció miatt szükséges az egykori Pilath Hotel területén. Az épület egy része belenyúlik a vízgazdálkodási területbe, így 165 m <sup>2</sup> településközpont terület területfelhasználásba kerül. (A B7-es területtel együtt kezelendő változás.)
<b>B) Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület</b>					
<b>B1</b>	Hétfélig házas terület	Kertes mezőgazdasági terület	Települési térség	Ökológiai hálózat magterületének övezete; Erdők övezete; Tájképvédelmi terület övezete	A hatályos településszerkezeti tervhez képest a hatályos helyi építési szabályzatban eltérő, egymásnak ellentmondó területfelhasználási területbe sorolt terület. Mivel a hatályos szabályozást tekintjük alapnak, így e területeken a biológiai aktivitás-érték változását nem vettük figyelembe.
<b>B3</b>	Településközpont terület	Zöldterület - Közkert	Települési térség	Tájképvédelmi terület övezete	A település területfelhasználását vizsgálva célszerű az új zöldterületeket koncentráltan kijelölni. Az új zöldterületek a hatályos településrendezési eszközökön szereplő közkert bővítésével kerültek kijelölésre a Fő út menti településközpont területek mellett.
<b>B4</b>	Különleges beépítésre szánt terület - Temető	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	Települési térség	Tájképvédelmi terület övezete	A területen nem szükséges nagy intenzitású beépítési lehetőség biztosítása, így az különleges beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.

B5	Különleges beépítésre szánt terület - Történeti táj	Különleges beépítésre nem szánt terület - Történeti táj	Települési térség	Tájképvédelmi terület övezete; Vízhatalom-terület övezete	A területen nem szükséges nagy intenzitású beépítésre lehetőség biztosítása, így az különleges beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.
B6	Különleges beépítésre szánt terület - Honvédelmi terület	Védelmi erdőterület	Sajátos területfelhasználású térség	Ökológiai hálózat puffertérületének övezete Tájképvédelmi terület övezete	A területet erdő borítja, az Országos Erdőállomány Adattár is erdőként tartja nyilván, így védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe sorolása indokolt.
B7	Településközpont terület	Vízgazdálkodási terület - Vízfolyás	Települési térség	Tájképvédelmi terület övezete	A területfelhasználás váltás telekhatár korrekció miatt szükséges az egykori Pilath Hotel területén. A telek hátsó része a Kovács-patak partja, így 45 m <sup>2</sup> vízgazdálkodási terület területfelhasználásba kerül. (Az A4-es területtel együtt kezelendő változás.)
B8	Falusias lakóterület	Zöldterület - Közkert	Mezőgazdasági térség	Tájképvédelmi terület övezete	A Pilisszántói út menti, valamint a Tavas utca feletti tömbbelsőben a szabályozás során a tömböt feltáró út nyomvonala módosult, így a zöldterület áthelyezésre került a Pilisszántói út mellé, illetve a Tavas utcai tömbbelsőben (Az A1-es területtel együtt kezelendő változás.)
<b>C) Beépítésre szánt területek átsorolása</b>					
C1	Településközpont terület	Intézményi terület	Települési térség	Tájképvédelmi terület övezete	Pilisszentkereszt területén az intézményi, oktatási, nevelési célt szolgáló területek (iskola, óvoda, művelődési ház, büntetés-végrehajtási intézet) településközponti területbe kerültek. Az OTÉK lehetőséget ad intézményi terület kijelölésre, így a funkciók szempontjából előnyösebb annak egységes intézményi területként történő besorolása.
C2	Településközpont terület	Falusias lakóterület	Települési térség	Tájképvédelmi terület övezete; Vízhatalom-terület övezete	A településen a Fő út mentén a római katolikus templom környezetében található településközponti funkciók (szlovák ház, polgármesteri hivatal). A területen nem indokolt a településközpont terület ily mértékű növelése, így a tényleges területfelhasználásnak megfelelő falusias lakóterület került kijelölésre.
C3	Kertvárosias lakóterület	Falusias lakóterület	Települési térség	Tájképvédelmi terület övezete; Vízhatalom-terület övezete	A település területhasználatát vizsgálva a lakóterületek jellemzően falusias lakóterületek, a településen nem indokolt a kertvárosias lakóterületi területfelhasználás, így a falusias lakóterületi átsorolás a település szerkezetének megfelelően került meghatározásra. A településszerkezeti terv elfogadásáról szóló határozat 2. melléklet 1. fejezetében meghatározottak szerint a kialakítandó falusias lakóterület 5%-án zöldterületet kell kiszabályozni. A zöldterület pontos helyének meghatározása jelenleg nem cél, ezt a későbbiekben a szabályozási jog biztosításával, a terület részletes szabályozása során kívánja az önkormányzat meghatározni.
C4	Különleges beépítésre szánt terület - Történeti	Falusias lakóterület	Települési térség	Tájképvédelmi terület övezete; Vízhatalom-terület övezete	A területen az elmúlt évek során nem történt fejlesztés, így a meglévő lakóterületekhez kapcsolódóan új lakóterületi fejlesztés került kijelölésre a Pataksor mentén. (Az A3-as területtel együtt kezelendő

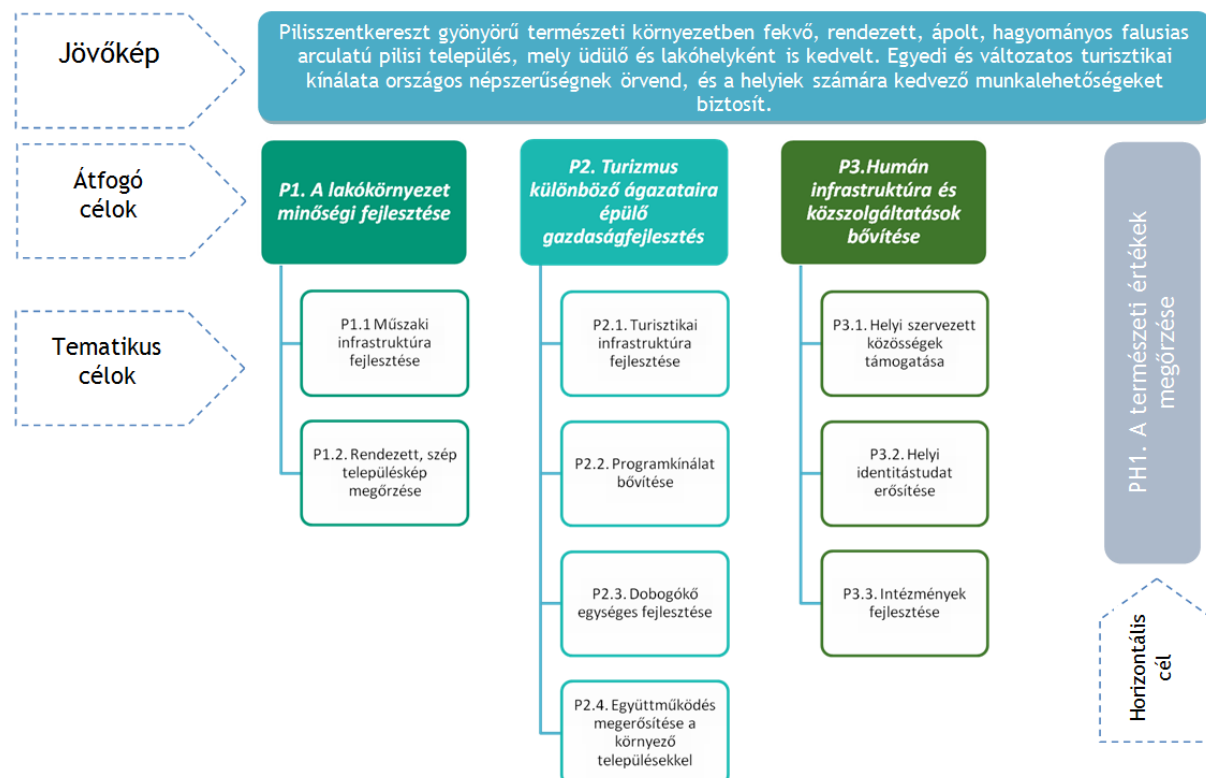
	táj				változás.)
C5	Falusias lakóterület	Intézményi terület	Települési térség	Tájképvédelmi terület övezete; Vízminőség-védelmi terület övezete	Lásd B1-es indoklás.
C6	Hétfégi házas terület	Üdülőházas terület	Települési térség	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete; Tájképvédelmi terület övezete	A terület a dobogókői Platán Panzió telke, mely funkciójában és beépítési intenzitásában az üdülőházas területekhez tartozik, így a területfelhasználás változás a meglévő adottságok figyelembe vételével történt.
<b>D) Beépítésre nem szánt területek átsorolása</b>					
D1	Közlekedési terület	Zöldterület - Közkert	Települési térség	Tájképvédelmi terület övezete	Lásd B1-es indoklás.
D2	Védelmi erdőterület	Kertes mezőgazdasági terület	Települési térség	Ökológiai hálózat magterületének övezete; Tájképvédelmi terület övezete	Lásd B1-es indoklás.
D3	Zöldterület - Közkert	Közlekedési terület	Települési térség	Tájképvédelmi terület övezete	A terület a Pipacs utca folytatásában lévő beerdősült közterületi út. A terület besorolása a tervezett funkcióknak megfelelően történt.
D5	Zöldterület - Közkert	Védelmi erdőterület	Települési térség	Ökológiai hálózat magterületének övezete; Tájképvédelmi terület övezete	A Pilisszántói út melletti területek jellemzően beerdősültek, így a tényleges használathoz igazodóan védelmi erdőterület besorolást kapnak.
D6	Zöldterület - Közkert	Közjóléti erdőterület	Mezőgazdasági térség	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete; Tájképvédelmi terület övezete	A falu déli határában elhelyezkedő terület jellemzően beerdősült, inkább közjóléti erdő funkciót tölt be, mint zöldterületit.
D7	Különleges beépítésre nem szánt terület - Hírközlési terület	Közmű terület	Erdőgazdálkodási térség	Ökológiai hálózat magterületének övezete; Tájképvédelmi terület övezete	A területeken hírközlési létesítmények (antennák) állnak, amelyek közműterület besorolása jobban illeszkedik a tényleges területhasználathoz.
D8	Zöldterület - Közkert	Védelmi erdőterület	Települési térség	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete; Tájképvédelmi terület övezete	Dobogókő területén e beerdősült terület védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe sorolása a tényleges területhasználathoz jobban illeszkedik. A terület a Dobogókőt körülvevő védelmi erdőterületnek szerves része, annak egy nyúlványaként nyúlik be Dobogókőre.

D9	Zöldterület - Közkert	Közjóléti erdőterület	Települési térség	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete; Tájképvédelmi terület övezete	Dobogókő területén a ligetesen beerdősült sétányok (például József Attila utca és Vörösmarty utca között fekvő sétány), közterületek erdőterület területfelhasználási egységbe sorolása a tényleges területhasználathoz jobban illeszkedik. Az önkormányzat a területek közösségi jellegét megőrzendő, közjóléti erdő területfelhasználásba sorolta a területeket.
D10	Zöldterület - Közkert	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	Települési térség	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete;Tájképvédelmi terület övezete	A Dobogókőn elhelyezkedő két terület klasszikus közkert funkciót nem tölt be, nem is közterület, emellett több turisztikai, vendéglátó funkciójú épület is áll rajtuk (pl. Eötvös Lóránd menedékház). A fentiekből adódóan zöldterület (közterület) besorolása nem indokolt, a területek különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület területfelhasználási egységbe kerülnek.
D11	Zöldterület - Közkert	Közlekedési terület	Települési térség	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete;Tájképvédelmi terület övezete	Dobogókőn a zöldterületek és a közúti közlekedési területek racionalizálása történik, ennek részeként a területen zöldterület helyett közúti közlekedési terület kerül kijelölésre.
D12	Különleges beépítésre nem szánt terület - Hírközlési terület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Erdészlak	Erdőgazdálkodási térség	Ökológiai hálózat magterületének övezete; Erdők övezete; Tájképvédelmi terület övezete	A területen egy erdészház áll, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D13	Védelmi erdőterület	Mezőgazdasági terület	Mezőgazdasági térség	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete; Tájképvédelmi terület övezete	A módosítással érintett, a falu keleti határában elhelyezkedő telkeket az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így a környező területekkel egységes kezelés érdekében az azokkal megegyező korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kerülnek besorolásra.
D14	Zöldterület - Közkert	Kertes mezőgazdasági terület	Települési térség; Mezőgazdasági térség	Tájképvédelmi terület övezete	A Tavaszi utca - Pomázi út között található terület napjainkban is egy mezőgazdasági művelés alatt álló terület, amit az Önkormányzat a későbbiekben sem kíván zöldterületként fenntartani, így az átsorolás a tényleges területhasználatnak megfelelő.
D15	Kertes mezőgazdasági terület	Zöldterület - Közkert	Mezőgazdasági térség	Tájképvédelmi terület övezete	A Tavaszi utca felett található tömbfeltárás során mind az úthálózat, mind a zöldterületi rendszer újragondolásra került az élehető telekstruktúra kialakítása végett, így a zöldterület kialakítására a Szőlő utca északi részén, a telekhatárok végén került sor.
D16	Vízgazdálkodási terület - Vízfolyás	Közlekedési terület	Települési térség	Tájképvédelmi terület övezete	Az átsorolás a Cserfa utca folytatásában fekvő lakóterületek közterületi kapcsolatát biztosítja, a vízgazdálkodási terület átsorolása mellett biztosítani kell a terület megfelelő csapadékvíz-elvezetését.

Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület sorszáma	Érintett hrsz
A1	151, 153, 159, 160, 313, 315, 331, 332, 335, 705, 706, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 717, 721, 724, 726, 727, 729, 730, 731, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 743, 744, 745, 746, 752, 755, 760, 761, 766, 767, 772, 149/2, 152/6, 1721/1, 336/1, 716/1, 722/3, 1720
A2	147, 148, 149/1, 149/2, 151, 152/6, 153, 158, 159, 160, 161/4, 162/2, 163/2, 164/3, 166, 170, 171/2, 172/2, 174/4, 175/4, 178/6, 180/2
A3	677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 698, 699, 700, 701
A4	130

## 1.6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Pilisszentkereszt településfejlesztési koncepciója a településrendezési eszközök felülvizsgálatával egy időben, azzal összhangban készül. A településfejlesztési koncepció felülvizsgálatára az Eljr.-ban foglaltak alapján kerül sor.



Pilisszentkereszt jövőképe - TFK részlet

Az alábbiakban a jelentősebb, a koncepcióval szorosan összefüggő változások kerülnek bemutatásra. A településrendezési eszközök a lakó, településközpont, intézményi és különleges területeken racionalizálták a területfelhasználásokat, és az övezeti rendszert ennek megfelelően alakították ki.

A lakókörnyezet minőségi fejlesztéséhez a közösségi terek, közcélú zöldfelületek hálózatos fejlesztése nagy mértékben hozzájárul, így a településrendezési eszközökben több közbiztonsági erdő és zöldterület került kijelölésre, számos esetben a meglévő zöldterületek bővültek. Az egységes településkép elérése végett a falusias lakóterületek beépítési intenzitása és épületmagassága azonos, hogy a falusias arculathoz illeszkedő új beépítések jölessenek létre. A koncepció továbbá javaslatot tesz a lakókörnyezet modern, minőségi fejlesztésére, a településkép védelmére és a települési szolgáltatások körének bővítésére. Az önkormányzati tulajdonban lévő intézmények bővítésére a településrendezési eszközök területi (településközponti vegyes terület, intézményi terület) és szabályozási lehetőségeket biztosítanak.

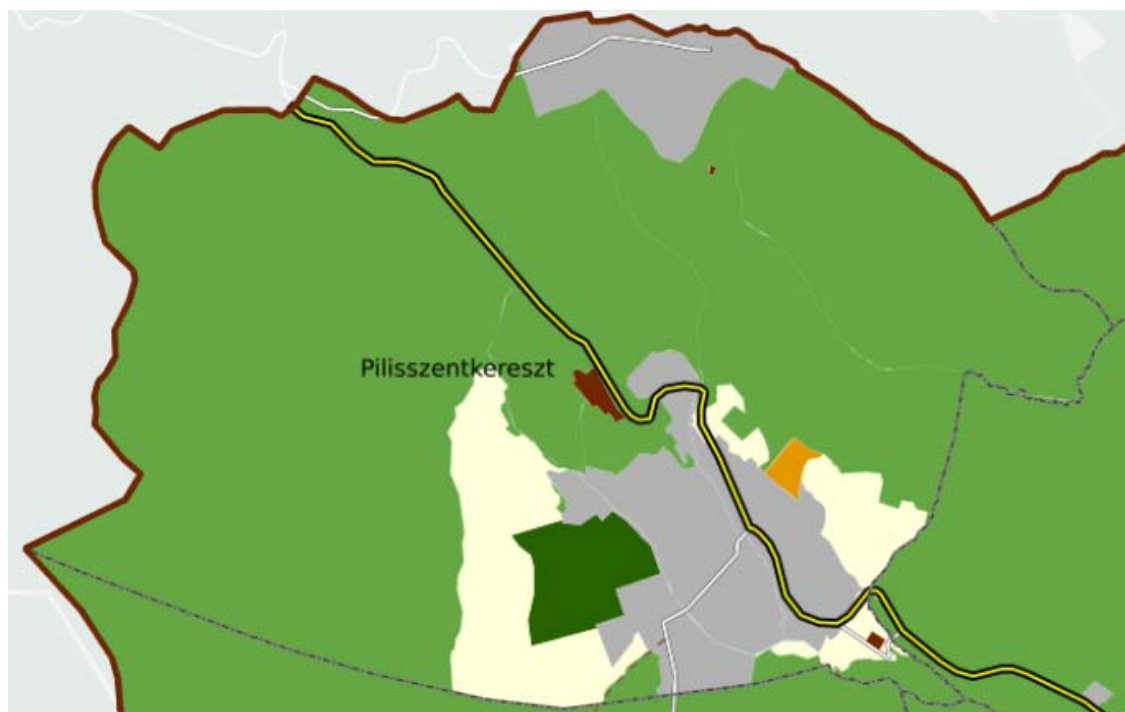
Pilisszentkeresztben kiemelten fontos a turizmusra épülő ágazatok fejlesztése, így a belterületen és Dobogókőn is számos turisztikai területet jelölnek a településrendezési eszközök. Az idegenforgalom és a turizmus magasabb térnyerése érdekében az egykori honvédelmi terület különleges beépítésre szánt turisztikai terület területfelhasználásba sorolódott, ahol a szabályozás lehetővé teszi a meglévő épületek fejlesztését mind turisztikai, szállás, mind pedig kultúra vagy oktatás tekintetében. Dobogókő területén az üdülőterületeken számos esetben a hatályos előírások kerültek átvezetésre, Dobogókő arculatának megőrzése érdekében így a telkek elaprózódása és intenzív beépítési növekedése is elkerülhető.

Az erdőterületek hatékony használata és védelme érdekében a meglévő erdőterületek, illetve az országos erdőállomány adattár szerint kijelölt erdőterületek 98,5%-a erdőterület besorolást kapott.

## 2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Pilisszentkereszt a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (továbbiakban: BATrT) hatálya alá tartozik. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat a MATrT és az MvM rendelet tartalmazza. Az egyedileg meghatározott megyei övezeteket Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: PmTrT) határozza meg, amelyeket Pilisszentkereszt területén is alkalmazni kell.

### 2.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK



A BATrT szerkezeti tervlapjának Pilisszentkeresztet ábrázoló részlete

Térségi területfelhasználási kategóriák		Térségi jelentőségű P+R parkoló	
	Erdőgazdálkodási térség		Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség		Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Mezőgazdasági térség		Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Kertészeti mezőgazdasági térség		Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
	Vízgazdálkodási térség		Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Települési térség		Térségi repülőtér (meglévő)
	Sajátos területfelhasználású térség		Országos kerékpárút
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények			Térségi kerékpárút (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (meglévő)		Térségi kerékpárút (tervezett)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)		Országos kikötő (meglévő)
	Főút (meglévő)		Térségi kikötő (meglévő)
	Főút (tervezett)		Térségi kikötő (tervezett)
	Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)		Kompátkelőhely (meglévő)
	Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)		Térségi logisztikai központ (meglévő)
	Mellékút (meglévő)		Térségi logisztikai központ (tervezett)
	Mellékút (tervezett)		



A BATrT térségi szerkezeti tervlapja Pilisszentkereszt területét erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, nagy kiterjedésű zöldterületi települési, kertes mezőgazdasági térség, települési térség és sajátos területfelhasználású térségként ábrázolja. A térségi területfelhasználási kategóriákon belül a MATrT 11., 38. és 40.§-a rendelkezik a települési területfelhasználási egységekre vonatkozó szabályokról, amely alapján:

- **Erdőgazdálkodási térség**

*„11.§ a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;”*

**Megfelelés igazolása:** Az MATrT alapján az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni. Az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályoknak való megfelelést a 2.3. Országos övezetek ismertetése c. fejezet mutatja be.

- **Mezőgazdasági térség**

*„11.§ b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”*

**Megfelelés igazolása:** A mezőgazdasági térséget 85,78%-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

- **Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség**

*„38.§ (5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új területfelhasználási egységként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület jelölhető ki.”*

- **Megfelelés igazolása:** A térség területét különleges beépítésre nem szánt történeti tájterületfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv. **Települési térség**

*„11.§ d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”*

*„40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.”*

**Megfelelés igazolása:** A települési térség területe jelen felülvizsgálat során nem növekedett, az új beépítésre szánt területek kijelölése a települési térség területén belül történt.

- **Sajátos területfelhasználású térség**

*„e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményi terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.”*

**Megfelelés igazolása:** A térség területe különleges turisztikai terület, valamint különleges szennyvíztisztító terület területfelhasználási egységbe sorolt.

- **Kertes mezőgazdasági térség**

„40.§ (3) A kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(4) A kertes mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési eszközökben beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

**Megfelelés igazolása:** A térség területe kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolt, így beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe tartozik. Új beépítésre szánt terület kijelölése a térségben nem történt.

## 2.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályokról a MATrT 12. és 37-39.§-a rendelkezik:

„12.§ (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

**Megfelelés igazolása:** Az alábbi táblázatban egyenként kerülnek bemutatásra az egyes új beépítésre szánt területek, illetve az azokkal kapcsolatban kijelölt zöldterületek.

Változás ssz.	Tervezett terület-felhasználás	Terület (ha)	MATrT 12.§ (3) által előírt 5% (ha)	Új zöldterület kijelölés (sorszáma)	Új zöldterület nagysága (ha)
A1	Lf	0,53	0,0265	Zkk (B3)	0,99
A2	Lf	1,40	0,07	Zkk (D15)	
A3	Lf	1,51	0,0755	Zkk (B3)	
A4	Vt	0,02	0,001	Zkk (B8)	

Mind a négy változás esetében az új zöldterület kijelölése a területek közvetlen környezetében nem, vagy csak részben valósítható meg, a területek elhelyezkedése és/vagy a kijelölni kívánt zöldterületek nagysága miatt. A település szerkezetét, területfelhasználásait vizsgálva célszerű az új zöldterületeket koncentráltan kijelölni. Az új zöldterületek a hatályos településrendezési eszközökön szereplő közkert bővítésével kerültek kijelölésre a Fő út menti településközpont területek mellett. A Tavaszi utca felett, valamint a Pilisszántói úti tömb feltárásánál a zöldterületek áthelyezésre kerültek (B8, D15).

„37.§. A Budapesti Agglomeráció településeinek a településrendezési eszközökben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38-40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a

területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.”

**Megfelelés igazolása:** A településen kijelölt új falusias lakóterületek a település szövetéhez illeszkednek, a BATrT szerint települési térségbe tartoznak. A kijelölésük táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, valamint a lakóterületek ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás lehetővé teszi a fejlesztést. A település közigazgatási határához 200 méternél közelebb nem kerületek kijelölésre új beépítésre szánt területek.

„39. § (1) A településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálatot követően a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.”

**Megfelelés igazolása:** Jelen felülvizsgálat során a természetközeli terület területfelhasználási egységbe sorolt területek nagysága nem változik, az erdőterület nagysága összességében nem csökken, amit az alábbi táblázat igazol:

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület nagyság (ha)
B6	Különleges beépítésre szánt terület - Honvédelmi terület	Védelmi erdőterület	+0,40
D5	Zöldterület - Közkert	Védelmi erdőterület	+0,21
D6	Zöldterület - Közkert	Közjóléti erdőterület	+1,86
D8	Zöldterület - Közkert	Védelmi erdőterület	+1,45
D9	Zöldterület - Közkert	Közjóléti erdőterület	+0,97
D13	Védelmi erdőterület	Mezőgazdasági terület	-3,08
ÖSSZESEN:			+1,81

## 2.3. ÚJ LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Eljr.) alapján az agglomerációs településeken új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha az OTÉK 10/A. §-ban foglaltak teljesülnek. Ennek értelmében az agglomerációs településeken az új lakóterületek ellátási igényének vizsgálata szükséges az alábbiaknak megfelelően.

**Eljr. 11.§ (9)** A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2-81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) - a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett - új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 10/A. §-ában foglaltak teljesülnek.

**(10)** Az Agglomerációs településen a (9) bekezdésben foglaltak teljesíthetőségét az új lakóterület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása során

a) új lakóterület kijelölésének indokoltságát és szakmai megalapozottságát külön lakóterületek fejlesztése fejezetben,

b) a 3. mellékletnek a közlekedési javaslatok, közművesítési javaslatok és zöldfelületi rendszer fejlesztése fejezetében,

c) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön humán infrastruktúra javaslatok fejezetben, és

d) a forgalomterhelés tekintetében külön forgalomszimulációs vizsgálattal kell igazolnia a szakági munkarész felelős tervezőjének.

**OTÉK 10/A.§ (1)** A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény ... Agglomerációs településeken ... új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.

**(2)** Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölésével összefüggésben, a településtervben és a sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell

a) a lakóterületen a villamosenergia-ellátás és a víziközmű-ellátás, a közúthálózat vonatkozásában a szilárd burkolatú közutak, gépjármű-várakozóhelyek, gyalogjárdák, továbbá a közvilágítás, a csapadékvíz-elvezető rendszer és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás, a lakóterület beépítésével egy időben történő megvalósulását;

b) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosságszám növekedéséből származó kapacitásigény kiszolgálását

ba) 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben,

bb) 5000 fő alatti településeken a település közigazgatási határán belüli vagy a közvetlenül szomszédos településeken elérhető intézményekben;

c) a fővárossal való kapcsolatát biztosító úthálózati elemek, különösen csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében azt, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, szolgáltatási szintje nem romlik, és többlet-útvonalhasználat nem keletkezik; és

d) a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszóteret és pihenést, rekreációt szolgáló zöldterületet.

Pilisszentkereszt településrendezési eszközeiben új lakóterületek új beépítésre szánt területek kijelölése által jöttek létre, a következők szerint:

**A1: Zkk → Lf (zöldterületek áthelyezése): 0,53 ha**

Dera-patak mente

A Dera-patak mentén és a belterület lakóterületi tömbbelsőiben a hatályos településszerkezeti terv kisméretű, elaprózott közkerteket jelöl, azonban a zöldterületek elhelyezkedése és nagysága nem teszi lehetővé a közkertek kialakítását, így a területek falusias lakóterületbe kerülnek. A Dera-patak menti zöldterületek helyett a Fő út menti településközponti területek mentén, egy területre összevonva kerül kijelölésre egy új közkert (B3 változás).

Pilisszántói út menti tömb

Zöldterület helypontosítása, más területre történő áthelyezése, területe összességében nem csökkent (B8 változás - 1764 m<sup>2</sup>).

Tavaszi utcai tömbök

Zöldterület helypontosítása, más területre történő áthelyezése, területe összességében nem csökkent (B8 változás - 1659 m<sup>2</sup>).

B3: 0,31 ha

B8: 0,33 ha (Tavaszi utca és Pilisszántói út menti terület együttesen)

**B3+B8: Lf → Zkk (zöldterületek áthelyezése): 0,64 ha**

**A2: Mk → Lf (Tavaszi utca): 1,4 ha**

A település természeti és domborzati adottságaiból adódóan a lakóterületi fejlesztései korlátozottak. Az új lakóterületi fejlesztés a Tavasz utca - Szőlő utca környezetében elhelyezkedő

jelenleg beépítetlen területen valósítható meg, mely csatlakozik a hatályos tervben szereplő tervezett lakóterületekhez. A területfelhasználás váltás azért is vált szükségessé, mivel a korábban kertes mezőgazdasági övezet és a szomszédos lakóterületi övezet a meglévő hosszú telkeket osztotta ketté, kőbe vésve a telekalakítási lehetőségeket. Az új beépítésre szánt terület és az új szabályozás által lehetővé válik a meglévő telkek optimális megosztása.

**A3: Kb-Tt → Lf (Patak sor): 1,51 ha**

A település természeti és domborzati adottságaiból adódóan a lakóterületi fejlesztései korlátozottak. Új lakóterületi fejlesztés így a Tavaszi utca - Szőlő utca környezetében elhelyezkedő terület mellett a Patak sor mentén valósítható meg, mely területen az elmúlt évek során nem történt fejlesztés, így a meglévő lakóterületekhez kapcsolódóan új lakóterületi fejlesztés kerül kijelölésre.

**A4: V → Vt (telekhatár-korrektúra, Pomázi út): 165 m<sup>2</sup>**

A területfelhasználás váltás telekhatár korrektúra miatt szükséges az egykori Pilath Hotel területén. Az épület egy része beelóg a vízgazdálkodási területbe, így 165 m<sup>2</sup> településközpont terület területfelhasználásba kerül. Ezzel együtt a településközpont terület telkének hátsó része (45 m<sup>2</sup>) a Kovács-patak partja, mely vízgazdálkodási terület területfelhasználásba kerül

**B7: Vt → V (telekhatár-korrektúra): 45 m<sup>2</sup>**

A tervezett új beépítésre szánt területek a meglévő belterülethatáron belül kerültek kijelölésre és a falu lakóterületi tartalékát képezik.

Tekintettel arra, hogy a felülvizsgálat során a településrendezési eszközök

- 4,08 ha hétvégi házas területet sorolnak át kertes mezőgazdasági területbe (Üh → Mk),
- 0,31 ha településközpont területet sorolnak át zöldterületbe (Vt → Zkk),
- 0,4 ha honvédelmi területet sorolnak át erdőterületbe (K-Hon → Ev),
- 0,33 ha falusias lakóterületet sorolnak át zöldterületbe (Lf → Zkk),

továbbá

- 2,68 ha nagyságban csökkentik a különleges történeti táj terület beépítési intenzitását (K-Tt → Kb-Tt),
- 0,35 ha területen sorolják át a meglévő mezőgazdasági területet zöldterületbe (Mk → Zkk),
- 5,15 ha nagyságban csökkentik a beépíthető lakóterület méretét a terület távlati fejlesztési területté történő átminősítésével, mely esetben az új HÉSZ nem ad építési jogot (C3 változás).

Fentieket összegezve kijelenthető, hogy a tervezett településrendezési eszközök területfelhasználási rendszere a táji-természeti és a települési adottságokat figyelembe véve készült, az új beépítésre szánt területek mérete nem haladja meg a „visszaminősített” területek méretét.

**Étv. 7.§ (3) e) ... a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.**

**OTÉK 10/A.§ (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény ... Agglomerációs település ... új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.**

A hatályos TSZT a lakóterületekre vonatkozóan rendelkezik tartalékterülettel, azaz Pilisszentkereszt területén már van olyan területfelhasználás, mely a fejlesztési szándék céljának megfelel. Viszont Pilisszentkereszt tartalék területeit 1-1 telek kivételével a tömbbelső és a telekvégek jelentik, tehát önálló telek formájában megjelenő lakóterületi tartalék nincsen. Az A2 változás esetében a terület rendezése követeli meg (belterülethatáron belül) a kijelölést, a telekalakítás megkönnyítése érdekében, míg az A3 változás a C3 jellel jelölt terület távlati fejlesztési területté történő

visszaminősítése helyett került kiszabályozásra, nagyságrendekkel kisebb területen. A falu lakónépessége 1970-től több mint 30%-kal, a rendszerváltás óta pedig közel 10%-kal nőtt, 2020. január 1-én az állandó lakosság száma 2206 fő<sup>1</sup> volt. A közeljövőben további népességnövekedés várható, s a folyamatosan beépülő lakóterületek (pl. Erdősor utca környéke, Tavasz utca környéke) is jól mutatják az igényt az újabb lakóterületek megvalósítására - fenntartva azt, hogy a változások csupán a meglévő lakóterületek újrastrukturálását jelentették, s nem a lakóterületek méretének bővítését.



**Új beépítésre szánt és visszaminősített területek Pilisszentkereszten**

A fővárosi agglomerációban kialakítandó új lakóterületek közlekedési, közmű és intézményi szükségleteit az OTÉK határozza meg:

**OTÉK 10/A.5 (2)** Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölésével összefüggésben, a településtervben és a sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell

a) a lakóterületen a villamosenergia-ellátás és a víziközmű-ellátás, a közúthálózat vonatkozásában a szilárd burkolatú közutak, gépjármű-várakozóhelyek, gyalogjárdák, továbbá a közvilágítás, a csapadékvíz-elvezető rendszer és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás, a lakóterület beépítésével egy időben történő megvalósulását;

A közmű és közlekedési infrastruktúrahálózatra vonatkozó elvárások az érintett területek úthálózatának kiszabályozásával biztosíthatók. A területek közműellátása a szomszédos lakóterületek közműellátáshoz csatlakozhat, várhatóan növekvő hálózátfejlesztési igénye, azokról kiépítendő leágazással megoldható. A változással érintett területek várható telekalakítása a Szabályozási terven rögzített úthálózaton keresztül megvalósítható, s ezzel biztosítható a területek feltáró útjainak kiépítése.

<sup>1</sup> Forrás: KSH Helyiségnévtár

A közmű és közlekedési igények a változtatási szándéknak (minőségi lakóterületnek) megfelelnek, az előírások által támasztott kritériumok várhatóan kielégítésre kerülnek. A részletes közmű- és közlekedésfejlesztési javaslat - mely foglalkozik az új lakóterületek infrastruktúrájának biztosításával is - az alátámasztó munkarészek 6-7. fejezetében található.

**OTÉK 10/A.5 (2)** *Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölésével összefüggésben, a településtervben és a sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell*

*b) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosság szám növekedéséből származó kapacitásigény kiszolgálását*

*ba) 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben,*

*bb) 5000 fő alatti településeken a település közigazgatási határán belüli vagy a közvetlenül szomszédos településeken elérhető intézményekben;*

Pilisszentkereszt 5000 fő alatti település, így az új lakóterület miatt kialakuló „többletlakosság” igényeit a közigazgatási határán belüli vagy a közvetlenül szomszédos településeken elérhető intézményekben kell biztosítani.

Az új lakóterületi fejlesztések esetében különösen fontos a várható humán infrastrukturális igények felmérése, annak érdekében, hogy a várható lakónépességre fel tudjon készülni a település. Az intézményi ellátás biztosítása elengedhetetlen az új lakók számára, még annak ellenére is, hogy a településre jelentős hatással van a főváros intenzív vonzása, melynek köszönhetően a helyi munkaképes korú lakosság nagy része Budapestre vagy a környező városokba ingázik.

Pilisszentkeresztben a humán közszolgáltatások jelenleg megfelelő színvonalon működnek, a község lakossága számára az alapellátás elérhető: a 2 csoportos bölcsőde, a 4 csoportos óvoda és a 8 osztályos (116 férőhelyes) iskola a lakosságszám további növekedése esetén is biztosítani tudja a helyi gyerekek oktatását. A települési gyerekek többsége középiskolai tanulmányait az általános iskola elvégzése után Esztergomban, Szentendrén illetve Budapesten folytatja - a szülők ingázási trendjeivel összhangban.

Az alapfokú egészségügyi ellátást Pilisszentkeresztben egy háziorvos, két gyermekorvos, továbbá védőnői és fogorvosi szolgálat biztosítja. A rendelések a népesség várható növekedését követően is biztosítani tudják a helyi lakosság ellátását.

**OTÉK 10/A.5 (2)** *Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölésével összefüggésben, a településtervben és a sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell*

*c) a fővárossal való kapcsolatát biztosító úthálózati elemek, különösen csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében azt, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, szolgáltatási szintje nem romlik, és többlet-útvonalhasználat nem keletkezik; és*

Az úthálózatra vonatkozó igazolást az alátámasztó munkarészek 6. fejezete tartalmazza. A változások következtében (a terület beépítését követően) az úthálózati elemek szolgáltatási szintje nem romlik, a javasolt úthálózat kialakításával, s csomóponti fejlesztésével a forgalom a meglévő úthálózaton levezethető.

**OTÉK 10/A.5 (2)** *Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölésével összefüggésben, a településtervben és a sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell*

*d) a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszóteret és pihenést, rekreációt szolgáló zöldterületet.*

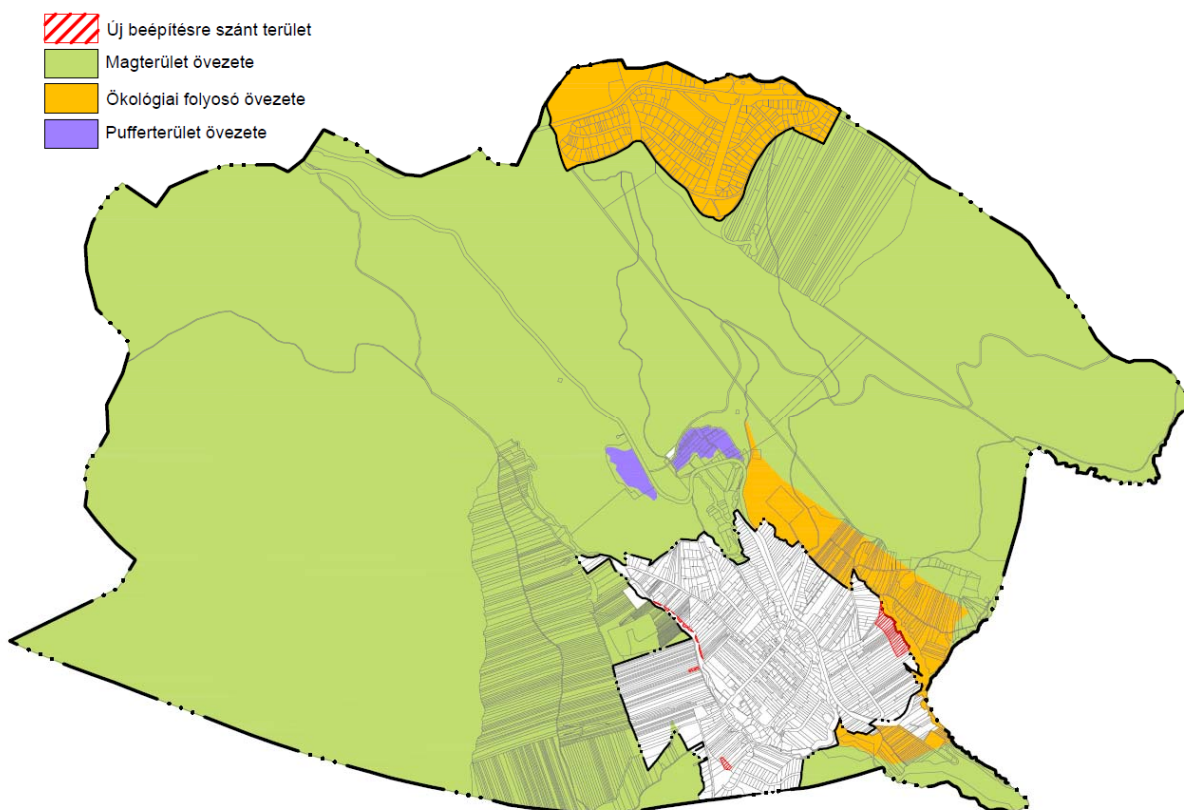
Az új lakóterületek a meglévő lakóterületekhez igazodnak. Az átcsoportosított lakóterületek mellett ugyanakkor új zöldterületek kijelölése megtörtént (B3, B8, D15 változások), melyek összterülete közel 1 ha, mely alkalmas a pihenést, rekreációt szolgáló zöldterület kialakítására, játszóterek elhelyezésére.



## 2.4. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Országos övezetek	Pilisszentkereszt érintettsége (Igen/Nem)
Ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen
Ökológiai hálózat puffterületének övezete	Igen
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem (Miniszteri rendelet alapján)
Erdők övezete	Igen
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem (Miniszteri rendelet alapján)
Tájképvédelmi terület övezete	Igen (Miniszteri rendelet alapján)
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Nem
Vízminőség-védelmi terület övezete	Igen (Miniszteri rendelet alapján)
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem (Miniszteri rendelet alapján)
Nagyvízi meder övezete	Nem (Miniszteri rendelet alapján)
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Nem (Miniszteri rendelet alapján)
Földtani veszélyforrás terület övezete	Nem (Miniszteri rendelet alapján)
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	Nem (Miniszteri rendelet alapján)

### Ökológiai hálózat magterületének övezete



*Ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és puffterület övezetének lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján*

**MATrT 43. § (1)** Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:

- a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
  - aa) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja,
  - ab) az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatók, vagy
  - ac) az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl;
- b) az a) pont aa) alpontjában vagy a) pont ab) alpontjában szereplő kivételek fennállása esetén beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az a) pont ab) alpontjában szereplő feltételek fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében lévő, a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő területen a településrendezési eszközökben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, az (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában és a) pont ab) alpontjában meghatározott kivételek fennállása esetén sem.

(3) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

**Megfelelés igazolása:** Az övezet területén beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, bányászati tevékenység az övezet területén nem tervezett, élő bányatelek nem érinti az övezetet.

#### **Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**

**MATrT 26. § (1)** Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

**MATrT 44. § (1)** Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési eszközökben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol a

Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl - új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.

**Megfelelés igazolása:** Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, bányászati tevékenység az övezet területén nem tervezett, élő bányatelek nem érinti az övezetet.

#### Ökológiai hálózat puffterületének övezete

**MATrT 27. § (1)** Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.




(2) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

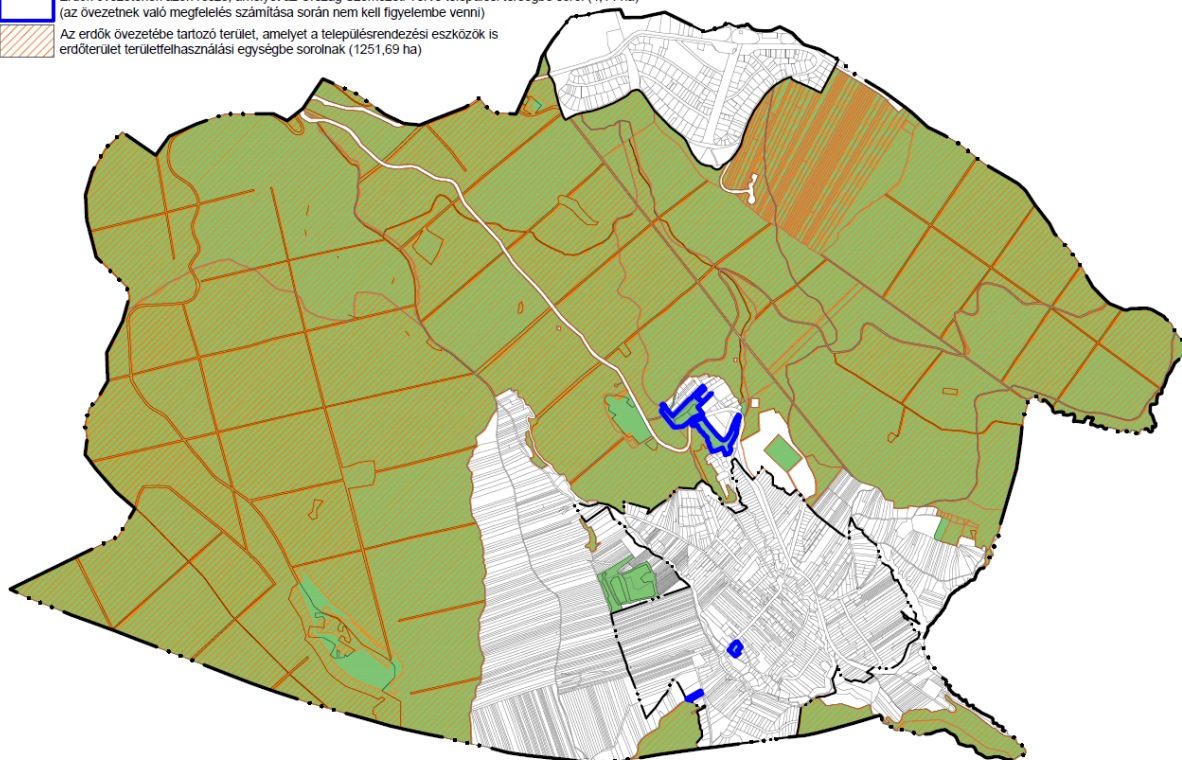
(3) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

**Megfelelés igazolása:** Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, bányászati tevékenység az övezet területén nem tervezett, élő bányatelek nem érinti az övezetet.

#### Erdők övezete

-  Erdők övezete (1275,1 ha)
-  Erdők övezetének azon része, amelyet az Ország Szerkezeti Terve települési térségbe sorol (4,14 ha) (az övezetnek való megfelelés számítása során nem kell figyelembe venni)
-  Az erdők övezetébe tartozó terület, amelyet a településrendezési eszközök is erdőterület területfelhasználási egységbe sorolnak (1251,69 ha)



Erdők övezetének lehatárolása az Országos Erdőállomány Adattár alapján



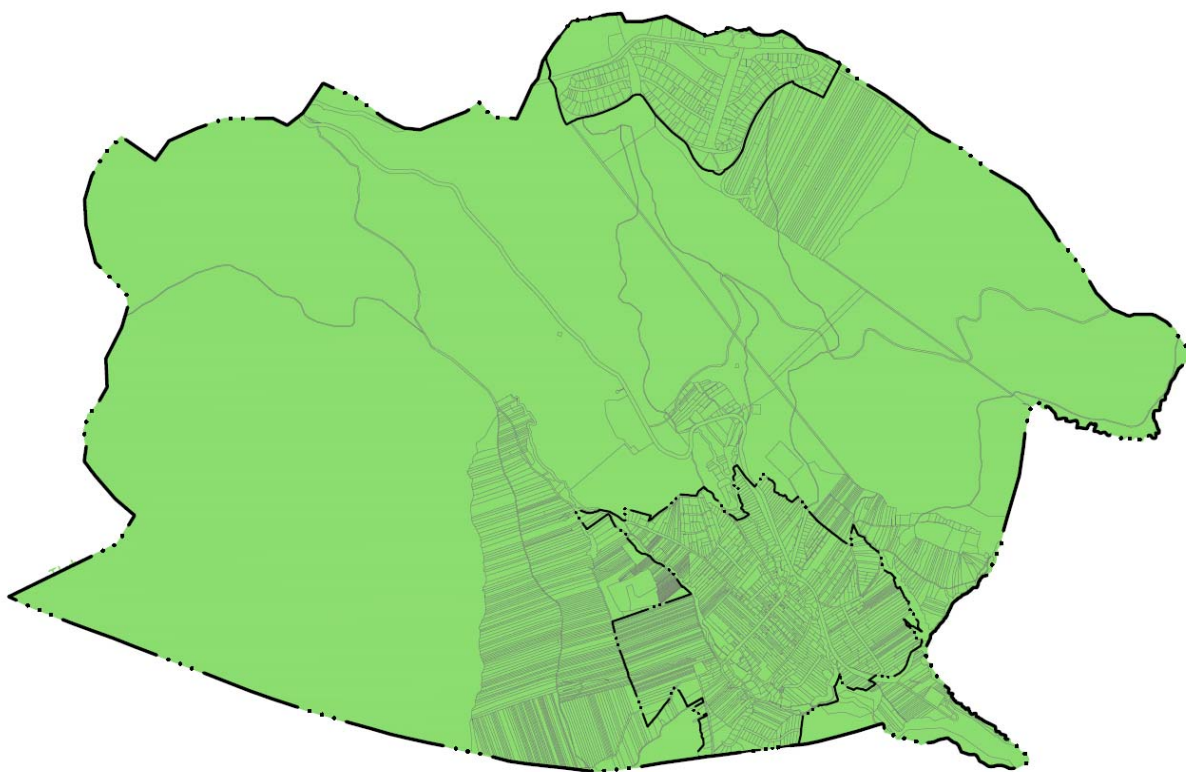
**MATrT 29. §** Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

**30. §** Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

**Megfelelés igazolása:** Az övezetre vonatkozó előírásoknak való megfelelést az alábbi táblázat igazolja:

Erdők övezetének terület (ha)	Erdők övezetének azon része, amelyet az Ország Szerkezeti Terve nem sorol települési térségbe (ha)	A MATrT 29.§-ában előírt megfelelés (ha)	Ebből a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)
1275,1	1270,96	1207,41 (95%)	1251,69 (98,48%)

### Tájképvédelmi terület övezete



Tájképvédelmi terület övezetének lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján

**MvM rendelet 4. § (1)** A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

**Megfelelés igazolása:** A tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében a településrendezési eszközök a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egység kijelölésére törekednek. Pilisszentkereszt község önkormányzata képviselő-testületének az 5/2019. (VII.05.) sz. rendelete szól a településképi védelméről, ami tartalmazza a település teljes közigazgatási területére vonatkozó településképi követelményeket.

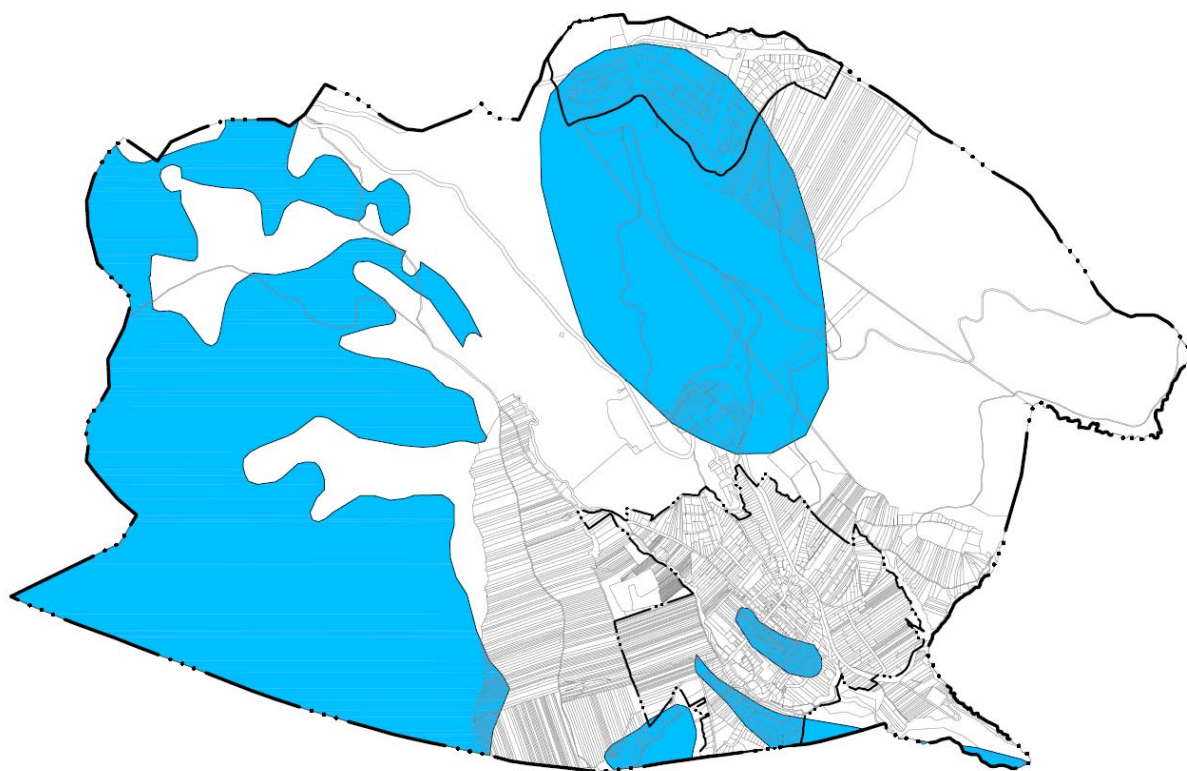
#### **Vízminőség-védelmi terület övezete**

**MvM rendelet 5. § (1)** A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

**Megfelelés igazolása:** A szerkezeti tervlapon és a szabályozási terven lehatárolásra kerültek a vízminőség-védelmi területek. A helyi építési szabályzat a vízminőség védelme érdekében szigorúan szabályozza a szennyvízelvezetést, s tiltja a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztását.



Vízminőség-védelmi terület övezetének lehatárolása a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján

## 2.5. EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Egyedileg meghatározott megyei övezetek	Pilisszentkereszt érintettsége (Igen/Nem)
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	Nem
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem
<b>Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</b>	<b>Igen</b>
Kertes mezőgazdasági területek övezete	Nem
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	Nem

### Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

*PmTrT „10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósíthatók meg.”*

**Megfelelés igazolása:** Pilisszentkereszt településrendezési eszközeinek és településfejlesztési koncepciójának felülvizsgálata a térségi szempontok figyelembe vételével készült.



*Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete lehatárolása a PmTrT mellékletében*



### 3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

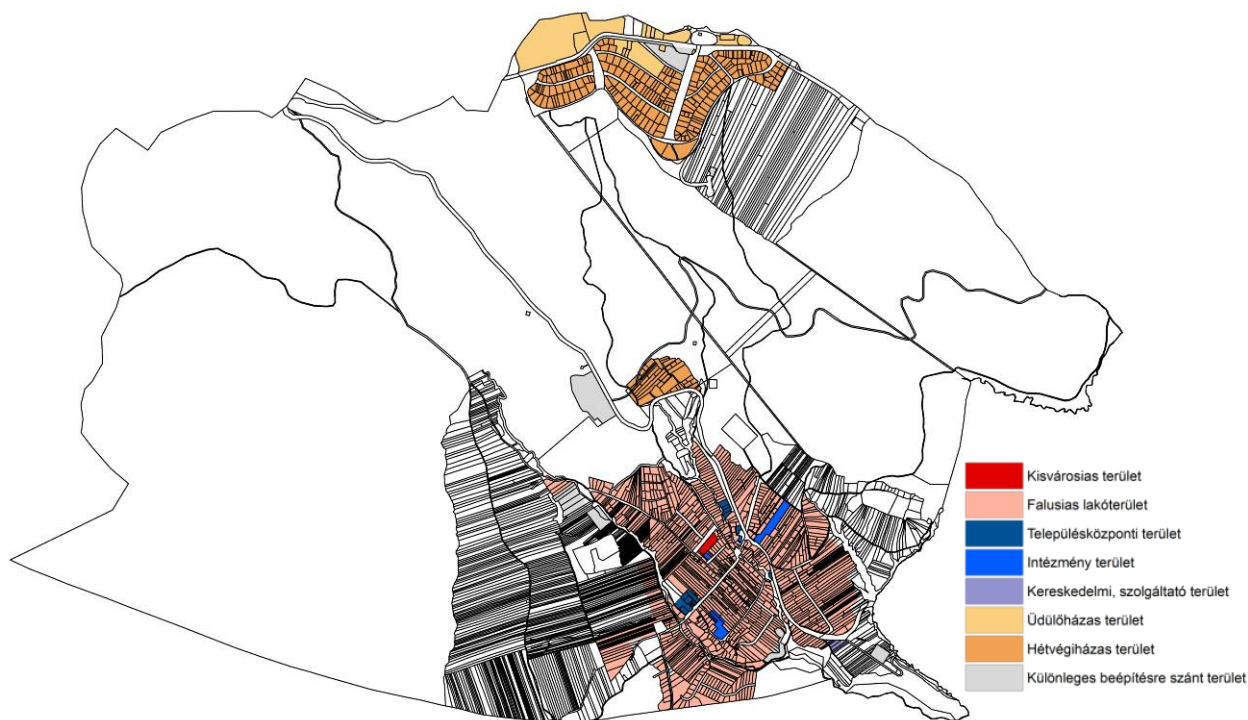
Az új helyi építési szabályzat megalkotásakor alapvető cél, hogy - a településfejlesztési koncepció céljaival és a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerével összhangban - a HÉSZ általános szabályai és övezeti rendszere által teremtett szabályok megfelelő kereteket teremtsenek a település fejlődéséhez. A szabályozás általános alapelve a meglévő adottságoknak megfelelő, differenciált új övezeti rendszer megállapítása. A szabályozás célja a település fejlődéséhez szükséges keretek megteremtése, a kialakult állapotnak megfelelő telekalakítási és beépítési szabályok megalkotása, a lakóterületek fejlesztése, városközponti területek rendezése, a védett területek szigorú szabályozása, valamint a szabályzat tartalmi frissítése.

Az ennek érdekében megfogalmazott **szabályozási koncepció fő elvei** a következők:

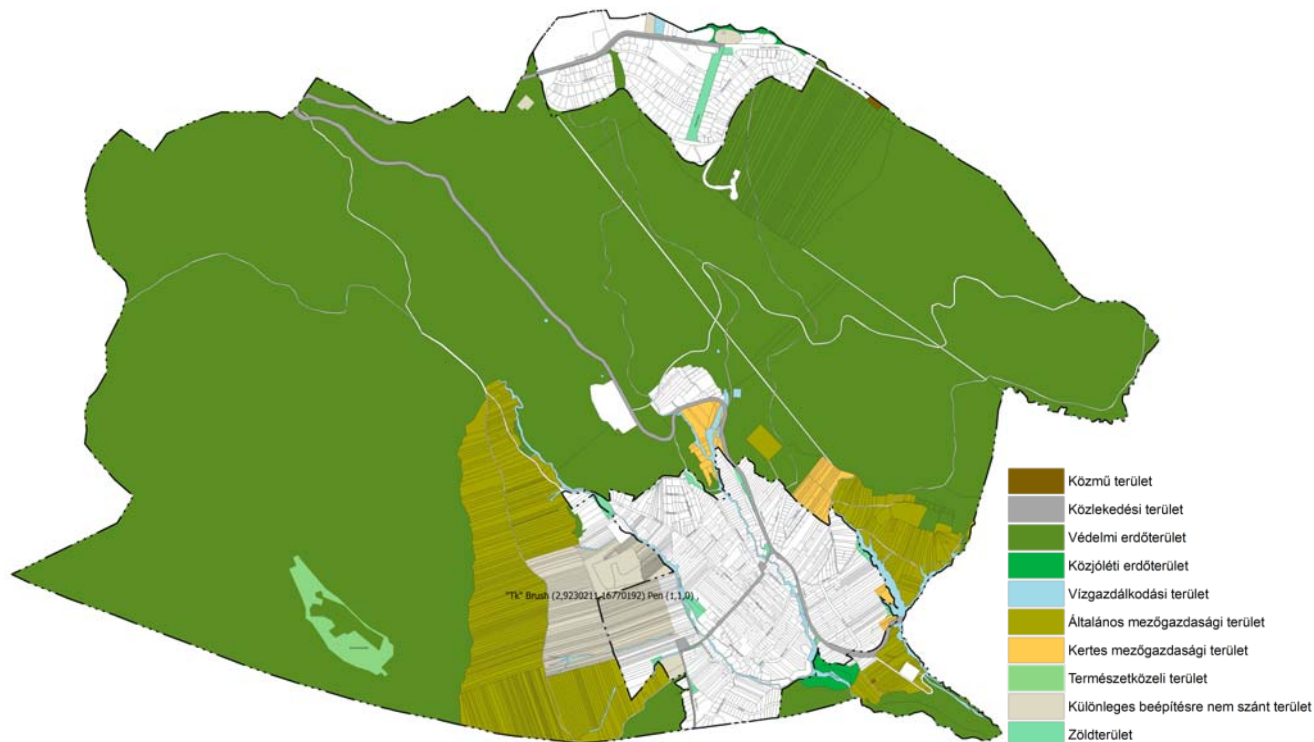
1. Új, a meglévő adottságoknak és a fejlesztési céloknak megfelelő, differenciált övezeti rendszer megalkotása - a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerének és a magasabb szintű jogszabályok sokrétű, összetett szabályrendszerének a figyelembe vételével. Az övezeti rendszer újragondolása során fontos cél:
  - a. hogy a hatályos helyi építési szabályzat szerinti építési jogok csak akkor csökkenjenek, ha azt a kialakult vagy a tervezett jövőbeni állapot kisebb beépítési intenzitása indokolja;
  - b. az egyes építési övezetekben meghatározott legnagyobb beépítési magasság újragondolása - fontos, hogy a megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke a felmerülő fejlesztési igényeknek megfelelően, azonban ne adjon lehetőséget a túlzott méretű, a településképhez nem illeszkedő beruházások megvalósítására,
  - c. az övezetek, építési övezetek számának csökkentése és racionalizálása, elsősorban a falusias lakó- és településközponti területeken,
  - d. a különleges turisztikai területeken kizárólag a turisztikai funkciókhoz kapcsolódó funkcióbővítési lehetőségek biztosítása;
2. A HÉSZ szabályrendszerének újragondolása, melynek következtében a helyi lakosok, telektulajdonosok, építetők átláthatóbb keretek között folytathatnak építési tevékenységet. Ennek érdekében a HÉSZ - szakmailag indokolt mértékig -
  - a. a telekalakítási szabályok kidolgozásánál vegye figyelembe a meglévő adottságok mellett az elmúlt években felmerült telekalakítási igényeket;
  - b. érvényesítse a településképi szempontokat kiemelten a településközponti és falusias lakóterületeken a településképi rendelet előírásaival összhangban;
  - c. rendelkezzen az elhelyezhető melléképítményekről, s azok paramétereiről,
  - d. általános és kertes mezőgazdasági területeken az épület megengedett br. alapterületét megfelelő módon szabályozza;
3. A megváltozott jogszabályi környezetnek történő megfelelés.
  - a. OTÉK 2013. január 1-i módosítása következtében történt változások kezelése (pl. építménymagasság helyett épületmagasság);
  - b. 2016 nyarán hatályba lépett a településképi védelméről szóló törvény, melynek végrehajtó rendelete alapján a helyi építési szabályzat nem fogalmazhat meg új településképi követelményt. Éppen ezért a HÉSZ megalkotása során fontos szempont volt a hatályos HÉSZ vonatkozó előírásainak felülvizsgálata - többek között az általános építészeti előírásokra, a településképi védelmére, a védett és védendő területekre, valamint a kerítések kialakítására vonatkozó szabályok esetében.
4. Az építési telkek mindegyikén - lehetőség szerint - teljes közművesítettség előírása. A telkeken közműpótló használata csak akkor lehetséges, amennyiben a közüzemi közműhálózat az adott építési telekről nem elérhető.
5. Az építési övezeteket, övezeteket feltáró utak még nem megvalósult nyomvonalának felülvizsgálata, út céljára kialakított területek biztosítása.

A külterület szabályozása során elsődleges szempont a hatályos szabályozás alapelveinek megőrzése (például erdőterületek, valamint az ökológiailag értékes területek megőrzése). További alapelv, hogy a településen még ki nem alakított zöldterületeket, a meglévő beerdősült területeket inkább közjóléti erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv, így a szabályozás e területeken szigorítja az épület elhelyezését.

Fenti általános elvek mellett az egyes területfelhasználásokhoz kapcsolódóan is merültek fel szabályozási szempontok, melyeket - területfelhasználási egységenként - a következőkben mutatunk be.



*Pilisszentkereszt beépítésre szánt területei*



*Pilisszentkereszt beépítésre nem szánt területei*

## 4. ÖVEZETI RENDSZER

A következőkben bemutatott övezeti rendszer a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerével összhangban került kialakításra. Az egyes területfelhasználásokhoz tartozó területek bemutatását az 1.3 fejezet tartalmazza, így az alábbi fejezet csak az építési övezetek és övezetek részletes szabályait és azok indoklását tartalmazza. Pilisszentkereszt övezeti rendszerét a A. sz. melléklet tartalmazza.

### 4.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az építési övezetek szabályainak ismertetése és indoklása mellett fontos a hatályos HÉSZ övezeteihez képest történő változások ismertetése is. Éppen ezért a hatályos és tervezett HÉSZ övezeti paramétereit területfelhasználásonként táblázatos formában mutatjuk be. A táblázat zárójeles részei jelentik a jelenleg hatályos övezet paramétereit, ahol nincs zárójeles érték ott a hatályos és tervezett övezet értékei megegyeznek. Az épületmagasságnál jelölt zárójeles értékek a hatályos övezet építménymagasságának paramétereivel kerülnek összehasonlításra. A szigorított beépítési paramétert **piros**, az enyhített értékeket **zöld** szín jelöli.

#### 4.1.1. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Lk)

Pilisszentkereszt kisvárosias lakóterülete mindösszesen a Forrás utcában álló társasház telke, melyet a szabályzat Lk-1 építési övezetbe sorol. Az építési övezetben elhelyezhető funkciók kizárólag lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű és iroda lehet. Az építési övezetben kizárólag 1 épület helyezhető el.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Legkisebb zöldfelület mértéke
tervezett <b>Lk-1</b>	SZ	<b>5000</b>	<b>35</b>	7,5	30
hatályos (Lk-1)	(CS)	(600)	(30)		



Kisvárosias lakóterület építési övezetei

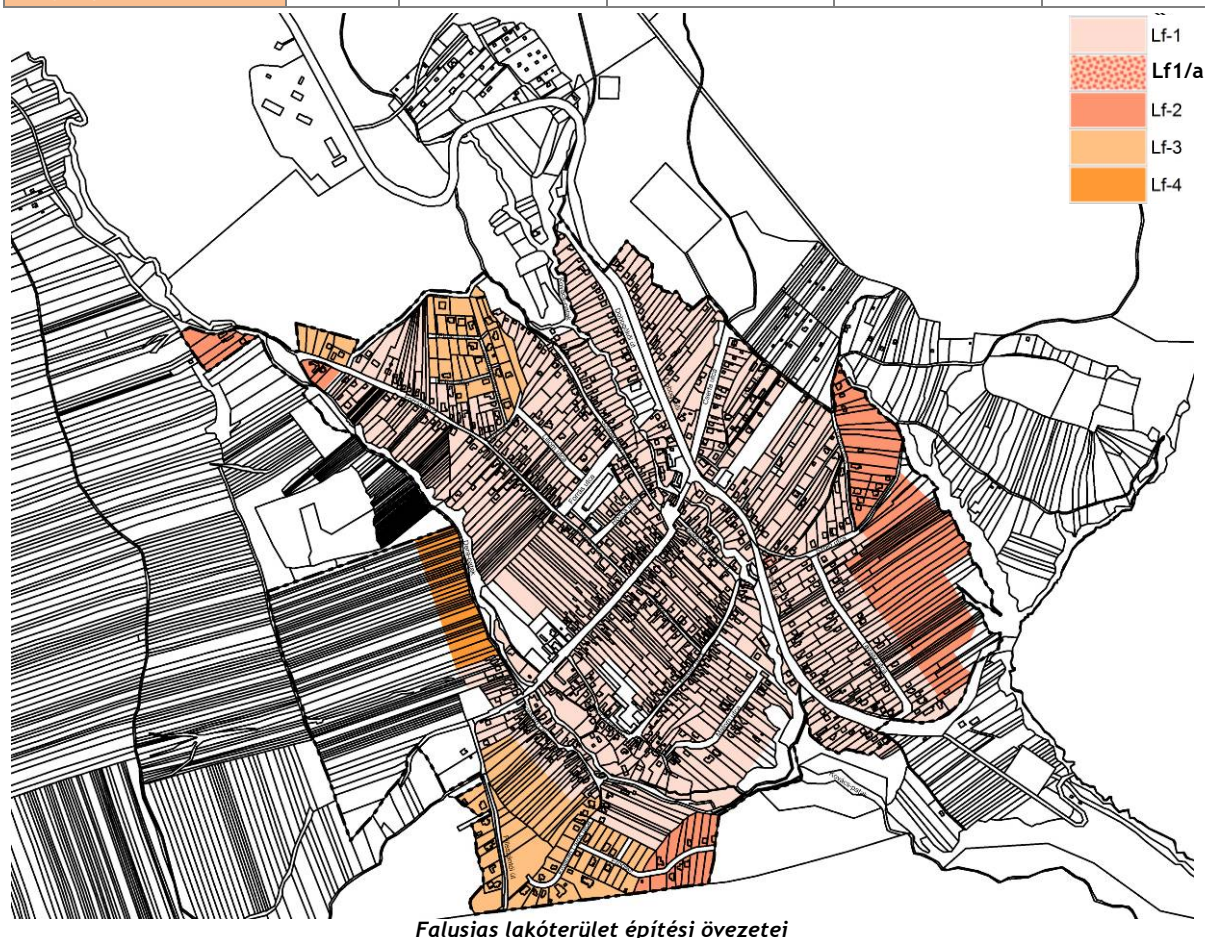


#### 4.1.2. FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Lf)

Pilisszentkereszt falusias lakóterületeit 4 építési övezetbe sorolja a szabályzat. Az OTÉK jogszabályi változásai miatt a tervezett HÉSZ már nem építménymagasságot, hanem épületmagasságot határoz meg. A falusias lakóterület építési övezeteiben egységesen 5,0 m épületmagasság került meghatározásra.

Az **Lf-1** építési övezetbe a már meglévő, részben beépült területek tartoznak, ahol két fő rendeltetésű épület kizárólag akkor helyezhető el, ha a telek nagysága meghaladja a 900 m<sup>2</sup>-t, valamint épületenként 1 lakás helyezhető el. Az **Lf-2**, **Lf-3** és **Lf-4** építési övezetbe a település később beépült, valamint a még be nem épített, átalakuló lakóterületei tartoznak, ahol 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el, s 1 épületben 1 lakás létesíthető. Az **Lf-1/a** építési övezetben álló telekre lakossági kérelem érkezett több lakás kialakítására, a telek adottságait és beépítési lehetőségeit vizsgálva a HÉSZ telkenként legfeljebb 4 lakás létesítését teszi lehetővé.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Legkisebb zöldfelület mértéke
tervezett <b>Lf-1, Lf-1/a</b>	O	600	30 (20)	5,0 (5,5) (4,5) (5,5)	50 (40) (40)
hatályos (Lf-1)					
hatályos (Lf-2)					
hatályos (Lf-6)					
tervezett <b>Lf-2</b>	O	800 (900) (900) (900)	30	5,0 (5,5) (4,5) (4,5)	50 (40) (40)
hatályos (Lf-4)					
hatályos (Lf-7)					
hatályos (Lf-8)					
tervezett <b>Lf-3</b>	SZ	800 (900) (1500)	30 (20)	5,0 (5,5) (5,5)	50 (40)
hatályos (Lf-3)					
hatályos (Lf-5)					
tervezett <b>Lf-4</b>	SZ	1000	30	5,0	50
Új beépítésre szánt terület					

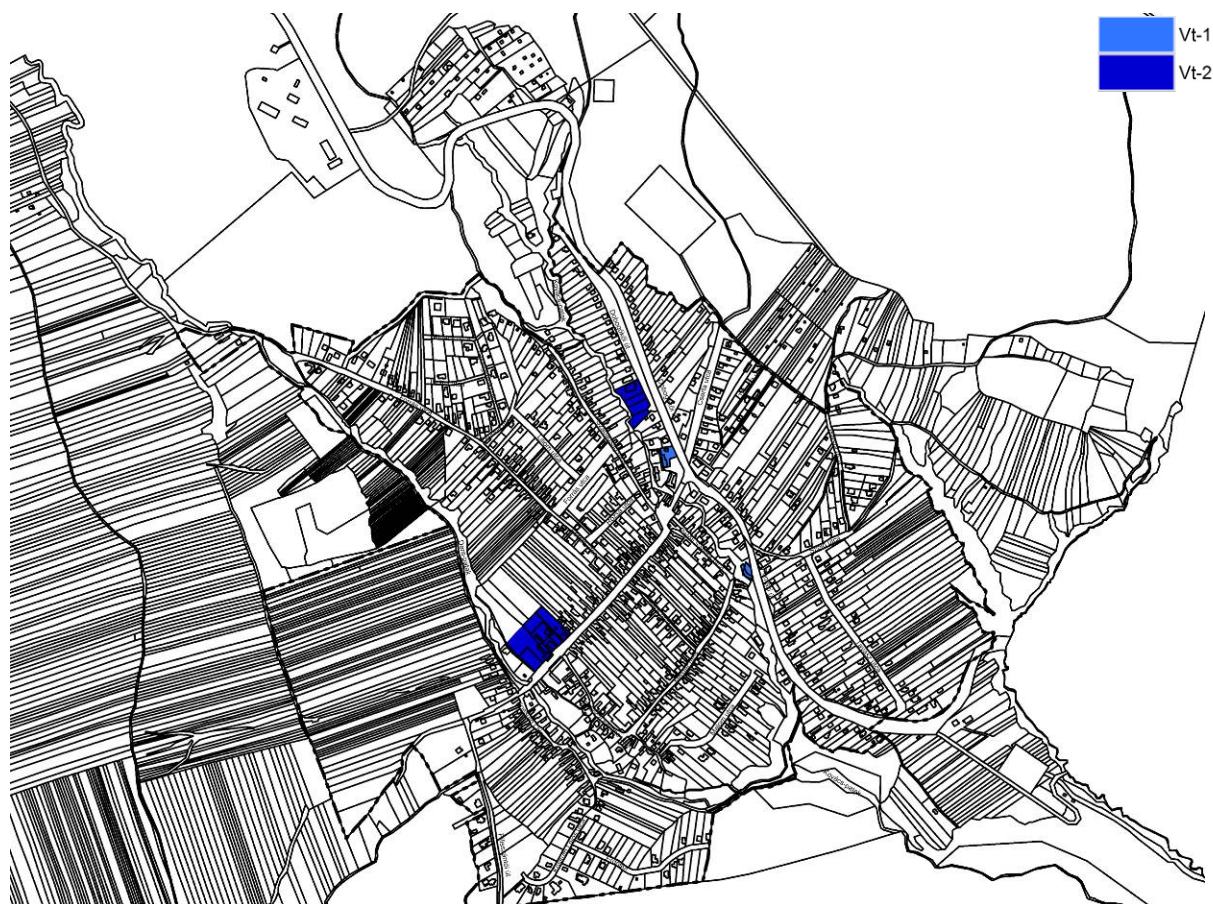


Falusias lakóterület építési övezetei

### 4.1.3. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)

Pilisszentkereszt településközpont területeit 2 építési övezetbe sorolja a terv. **Vt-1** építési övezetbe a Pomázi út mentén fekvő egykori Pilath Hotel, mai rendezvényközpont, valamint az Emma vendéglő telke tartozik. **Vt-2** építési övezetbe a Főút mentén fekvő polgármesteri hivatal és környezete, valamint a Dobogókői út mentén elhelyezkedő alközpont területe (Pilisi Szlovákok Központja, tervezett bölcsőde) került. Településközponti területen elsődleges cél, hogy elsődlegesen a településközpont-hoz kapcsolódó funkciók jelenjenek, így Vt-2 övezetben lakó rendeltetés elhelyezése esetén csökkentett paramétereket kell alkalmazni, valamint legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység létesíthető.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Legkisebb zöldfelület mértéke
tervezett <b>Vt-1</b>	Z	<b>700</b>	<b>40</b>	<b>6,0</b>	<b>20</b>
hatályos (Vt-1)	(O)	(600)			(40)
hatályos (Vt-5)	(SZ)		(50)	(5,5)	(30)
tervezett <b>Vt-2</b>	O	700	<b>50</b>	<b>6,0</b>	<b>30</b>
tervezett lakó funkció esetén	O	600	<b>40</b>	<b>5,0</b>	<b>30</b>
hatályos (Vt-1)		(600)	(40)	(6,0)	(40)
hatályos (Vt-2)	(SZ)	(2000)	(45)	(6,0)	(40)
hatályos (Vt-6)		(800)	(45)	(5,5)	(40)



Településközpont terület építési övezetei

### 4.1.4. INTÉZMÉNYI TERÜLET (Vi)

Pilisszentkereszt intézményi területeibe a település meglévő intézményei tartoznak, amely elsődlegesen az intézmények bővítését, esetleges funkció váltását és fejlesztését szabályozza, így intézményi terület építési övezeteiben önálló lakóépület nem helyezhető el és legfeljebb 2 lakás létesíthető a fő rendeltetésű épületen belül. A terv 2 építési övezetbe sorolja az intézményi területeket. **Vi-1** építési övezetbe az általános iskola és annak bővítési területe, valamint a



Közösségi Ház és Könyvtár tartozik. Vi-2 építési övezetbe a Büntetés Végrehajtási Szervezet Továbbképzési és Rehabilitációs Központ területe tartozik.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Legkisebb zöldfelület mértéke
tervezett <b>Vi-1</b>	Z	5000	60	7,5	20
hatályos (Vt-3)	(O)		(50)	(6,0)	(30)
hatályos (Vt-4)	(O)	1100	(80)	(6,0)	(10)
tervezett <b>Vi-2</b>	O	5000	60	6,0	30
hatályos (Vt-3)			(50)		



Intézményi terület építési övezetei

#### 4.1.5. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz)

Kereskedelmi, szolgáltató terület a Pomázi út mentén fekvő még beépítetlen terület, melyre a Gksz-1 építési övezet előírásai vonatkoznak. Gksz-1 építési övezet telkein legfeljebb 1 szolgálati lakás helyezhető el.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Legkisebb zöldfelület mértéke
tervezett <b>Gksz-1</b>	SZ	2000	40	6,0	30
hatályos (Gksz-1)				(5,5)	





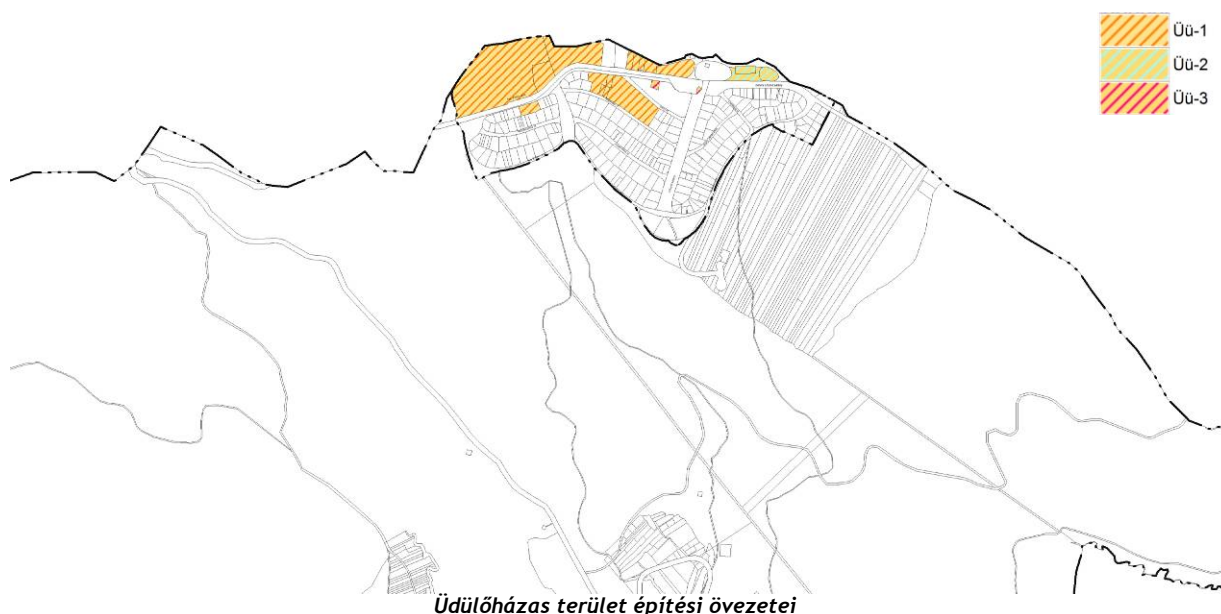
Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei

#### 4.1.6. ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET (Üh)

Pilisszentkeresztben üdülőházas terület Dobogókő jellemzően nagyobb kiterjedésű üdülőterületei a Téry Ödön utca mentén, melyet a terv 3 építési övezetbe sorol. Üdülőházas területen elsődleges cél, hogy az üdülő és szállás jellegű rendeltetések jelenjenek meg, így kereskedelmi, szolgáltató, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport rendeztetés kizárólag üdülő rendeltetést kiszolgálva létesíthető, továbbá ezek a rendeltetések nem haladhatják meg a br. szintterület 30%-át.

Üü-1 építési övezetbe az üdülőházas területek többsége, Üü-2 építési övezetbe az egykori Nimród Hotel és környezete, Üü-3 övezetbe a Bohém étterem és a Matyi büfé telke tartozik.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Legkisebb zöldfelület mértéke
tervezett <b>Üü-1</b>	SZ	10 000	20	6,0	50
hatályos (Üü-1)					
tervezett <b>Üü-2</b>	SZ	3000	30	10,5 (6,0)	40 (50)
hatályos (Üü-2)					
tervezett <b>Üü-3</b>	SZ	1000 (3000)	30	7,5	50
hatályos (Üü-2)					



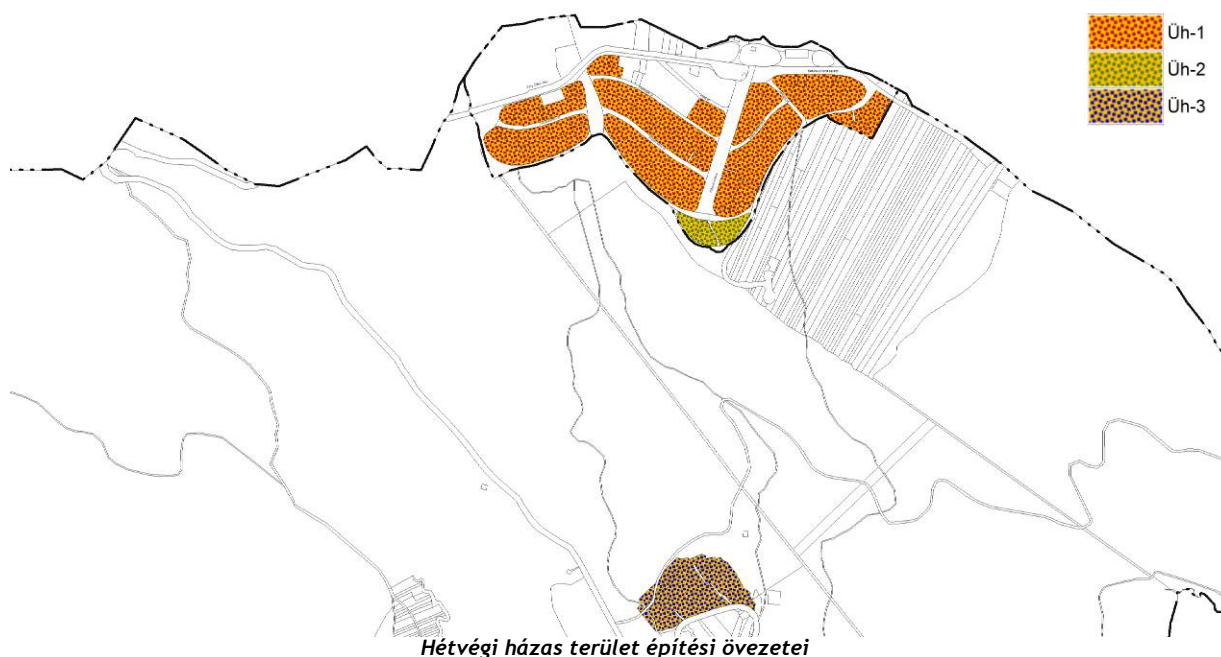
Üdülőházas terület építési övezetei

#### 4.1.7. HÉTVÉGI HÁZAS TERÜLET (Üh)

Pilisszentkereszten hétvégi házas területei Dobogókő és Kakas-hegy területe, melyet a terv 3 építési övezetbe sorol. Hétvégi házas területen elsődleges cél, hogy az üdülő és szállás jellegű rendeltetések jelenjenek meg, így kereskedelmi, szolgáltató, és sport rendeltetés kizárólag üdülő rendeltetést kiszolgálva létesíthető.

Üh-1 építési övezetbe Dobogókő jelentős része, Üh-2 építési övezetbe Dobogókő területén az Ózike és Bükkös utca mentén fekvő terület, Üh-3 övezetbe a Kakas-hegyi üdülőterületek tartoznak.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Legkisebb zöldfelület mértéke
tervezett <b>Üh-1</b>	SZ	1800	15	4,5	70
hatályos (Üh-1)					
tervezett <b>Üh-2</b>	SZ	4000	15	4,5	70
hatályos (Üh-2)					
tervezett <b>Üh-3</b>	SZ	1500	15	4,5	70
hatályos (Üh-2)					



Hétvégi házas terület építési övezetei



#### 4.1.8. KÜLÖNLEGES TERÜLET (K)

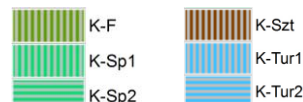
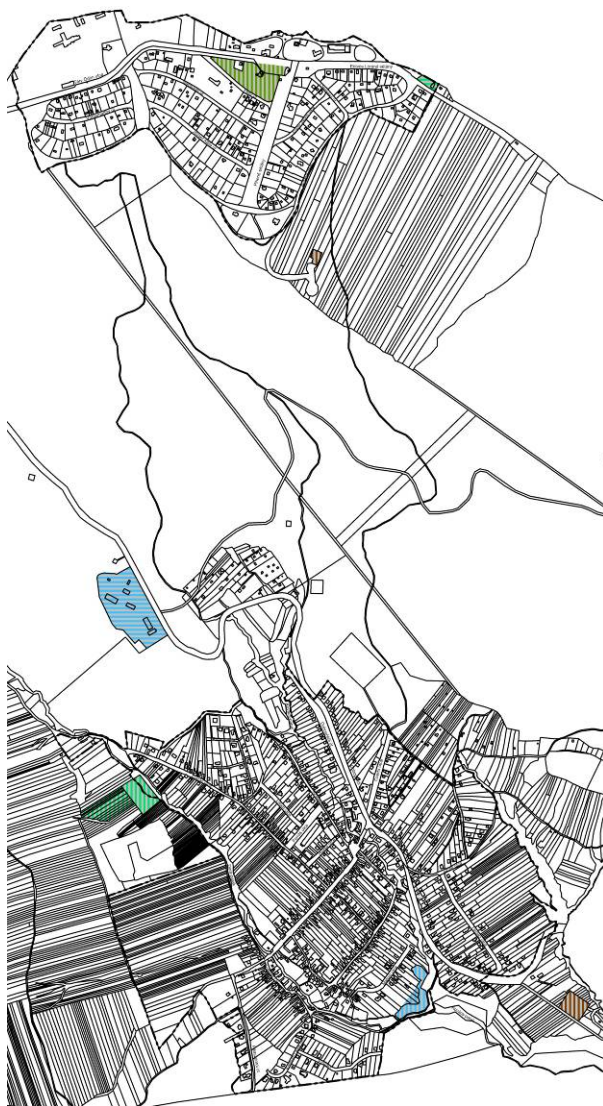
A terv különleges területfelhasználásba sorolja az egyéb területfelhasználásokba be nem sorolható ingatlanok területét: a dobogókői fogadó területet, a sportterületet, a szennyvíztisztító területét, valamint a turisztikai területeket.

A különleges területek 6 önálló építési övezetet alkotnak. A paraméterek a különleges rendeltetés optimális megvalósítását, a területek speciális fejlesztését teszik lehetővé, egyidejűleg fontos szempont, hogy a területek nagy zöldfelületi kiterjedéssel bírjanak - éppen ezért a legkisebb zöldfelület mértéke a legtöbb övezetben 40% feletti. Az építési övezetek egyikében sem alakítható ki lakó rendeltetésű épület.

Közös vonás az övezetekben (kivéve K-Szt, K-Tur), hogy a fő rendeltetésen túl a szállás és kereskedelmi, szolgáltató funkció is kialakítható, de mértéke korlátozott, nehogy a különleges célú szabályozás helyén egyszerű szállások, kereskedelmi egységek jelenhessenek meg. Ennek érdekében a beépített bruttó szintterület:

- legfeljebb 30%-án alakítható ki szállás rendeltetés a K-F övezetben.
- legfeljebb 30%-án alakítható ki szállás illetve kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés a K-Sp1 övezetben.

K-F és K-Tur építési övezetekben elsődleges cél, hogy a turisztikai jellegű rendeltetések jelenjenek meg, így egyéb rendeltetések kizárólag turisztikai rendeltetést kiszolgálva létesíthetők.



Különleges területek építési övezetei

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Legkisebb zöldfelület mértéke
tervezett K-F	SZ	10 000	30 (2)	7,5 (3,5)	40 (80)
hatályos (Zkp - távlati K-F)					
tervezett K-Sp1	SZ	3000 (9000)	15 (10)	5,0	40 (60)
hatályos (Ks-2)					
tervezett K-Sp2	SZ	2000 (1000)	40 (20)	6,5 (7,5)	40 (60)
hatályos (Ks-1)					
tervezett K-Szt	SZ	1500	40	5,0 (4,5)	40
hatályos ()					
tervezett K-Tur1	SZ	5000	15	5,0 (4,5)	70
hatályos ()					
tervezett K-Tur2	SZ	15 000 (K)	20 (K)	10,5 (K)	50 (K)
hatályos (Kh)					

#### 4.1.9. ÁLLATTARTÓ ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Tekintettel arra, hogy az OTÉK 36.§ (5) bekezdés alapján „Az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit - a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével - a helyi építési szabályzat állapíthatja meg.”, így az itt megfogalmazott felhatalmazás alapján a HÉSZ rögzíti az állattartó épületek elhelyezésének feltételeit és korlátait - a 2008. évi XLVI. törvény 6. § (5) és (6) bekezdésében foglaltakkal összhangban.

A HÉSZ az övezeti rendszerhez kötötten határozza meg az állattartó épületekre vonatkozó előírásokat: lakóterület, településközpont terület és intézményi terület építési övezeteiben nem helyezhető el. (A további területfelhasználásoknál a HÉSZ nem tartalmaz korlátozást erre vonatkozóan.)

#### 4.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

##### 4.2.1. ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületeket védelmi és közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetként különbözteti meg a helyi építési szabályzat. Az erdőterületek szabályozása során elsődleges szempont volt, hogy a beépítetlen állapotuk megmaradjon, a védett ökológiai értékek megőrzése továbbra is biztosítható legyen.

**Ev1** jelű védelmi erdőterület övezetbe, és **Ek1** jelű közjóléti erdőterület övezetbe tartozó területeken a helyi építési szabályzat épület elhelyezését nem teszi lehetővé, mivel e területek beépítetlen állapotának megőrzése a cél.

##### 4.2.2. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek szabályozása során elsődleges szempont volt a hatályos helyi építési szabályzat szabályozási koncepciójának megőrzése. A szabályozás felülvizsgálata a mezőgazdasági területek övezeti rendszerének racionalizálását, a jelenlegi jogszabályi környezethez való illeszkedést, valamint a lakossági kérelmek kielégítését célozza. Általános mezőgazdasági területen belül két övezetet, kertes mezőgazdasági területen belül pedig három övezetet állapít meg a HÉSZ terveze.

###### Általános mezőgazdasági terület

Általános mezőgazdasági területen elhelyezhető épületben a helyi építési szabályzat növénytermesztéshez kapcsolódó; állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó; az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetési egység elhelyezésére biztosít lehetőséget.

**Má1** jelű övezetbe a belterülettől délkeletre fekvő terület tartozik, ahol a hatályos HÉSZ építési paraméterei alapján legalább 1 ha nagyságú telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület helyezhető el.

**Má2** jelű övezetbe a belterülettől nyugatra és keletre elterülő mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeken a HÉSZ alacsonyabb intenzitású beépítésre biztosít lehetőséget, mint Má1 jelű övezetben. Má2 övezetben legalább 3 ha nagyságú telken, legfeljebb 1%-os beépítettséggel, legfeljebb 200 m<sup>2</sup>-es bruttó alapterületű épület helyezhető el.

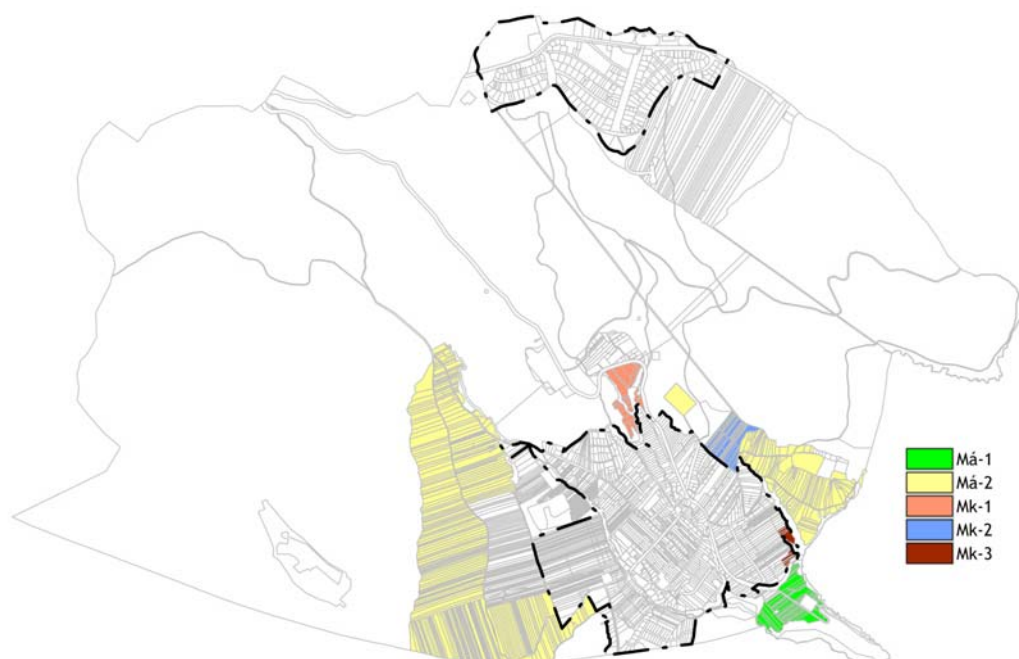
###### Kertes mezőgazdasági terület

Pilisszentkereszt kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe tartozó területei eltérő beépítési intenzitásúak és jellegűek, valamint a fejlesztési elképzelések is eltérőek a különböző elhelyezkedésű területeken, így a HÉSZ három övezetet különböztet meg. Mindhárom övezetben elhelyezhető kertészeti termeléshez kapcsolódó és az ehhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetésű épület, mivel alapvetően a kiskertes művelés támogatása cél e területeken.

**Mk1** jelű övezetbe a Kakas-hegy és a belterület között fekvő terület tartozik. A területre vonatkozóan a hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv ellentmondásos volt, s a szabályozási terven a terület hétvégi házas területként szerepelt. Az övezetben legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legalább 2000 m<sup>2</sup> nagyságú telken, legfeljebb 60 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el. A hatályos előírások 1500 m<sup>2</sup> nagyságú telken engedtek 3%-os beépíthetőséget, így a beépíthető telekméret előírása esetében szigorúbb előírás került meghatározásra.

**Mk2** jelű övezetbe a belterület északkeleti határában, a Hársfa utcától északkeletre fekvő terület tartozik. E terület részben már beerdősült, részben üdülőként hasznosítják a telkeket. A HÉSZ tervezete itt már alacsonyabb beépítési intenzitást, mindössze legfeljebb 3%-os beépítettséget tesz lehetővé. Az épület legnagyobb bruttó alapterülete 60 m<sup>2</sup> lehet, így biztosítható, hogy a későbbiekben is a kialakult beépítési léptékhez igazodó épületek jelenhessenek meg a területen.

**Mk3** jelű övezetbe a belterület keleti határában fekvő a lakóterületekhez szorosan kapcsolódó területek tartoznak, s az önkormányzat lakóterület kijelölését célozta a szomszédos lakóterületekhez hasonlóan, azonban a MATrT rendelkezései alapján a közigazgatási határtól 200 m-en belül erre a célra nem volt lehetőség. A célok megvalósíthatósága érdekében Mk3 jelű övezetben legalább 1500 m<sup>2</sup> nagyságú telken, legfeljebb 10%-os beépítettséggel lakó funkciójú épület is elhelyezhető, amelynek magassága legfeljebb 5,0 m lehet. A HÉSZ az elhelyezhető épület bruttó alapterületét 200 m<sup>2</sup>-ben határozza meg, mivel lakóépület elhelyezésére is lehetőség nyílik ebben az övezetben.



Mezőgazdasági területek övezeti rendszere

#### 4.2.3. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A vízgazdálkodási területek szabályozása során általános alapelv volt a vizek védelme, parti sávjuk beépítetlen állapotának megőrzése, illetve kizárólag vízgazdálkodáshoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésének biztosítása.

A HÉSZ vízgazdálkodási területen belül két övezetet különböztet meg: vízfelszín övezete (Vf) és vízbeszerzési terület (Vb) övezete. Vízfelszín övezetbe a vízfolyások és az állóvizek, vízbeszerzési terület övezetbe pedig a vízművek területe tartozik. A vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein a HÉSZ kizárólag vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére biztosít lehetőséget.

A HÉSZ általánosságban előírja továbbá, hogy a vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. Ez az előírás a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014 (III. 14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdésére utal, a parti sáv szélességét e jogszabály határozza meg az alábbiak szerint:

(3) A parti sáv szélessége:

- a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonaltól számított 10 méterig,
- b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonaltól számított 6 méterig,

*c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási létesítmények partvonalától számított 3 méterig terjed.*

**Vb** jelű övezetekben a HÉSZ lehetőséget biztosít vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére legfeljebb 10%-os beépítettséggel. **Vf** jelű övezetben épület nem helyezhető el.

#### 4.2.4. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

Pilisszentkereszt közigazgatási területén természetközeli terület a közigazgatási terület délnyugati részén fekvő Boldog-Özséb-kilátó környezete. E terület ökológiailag értékes, így beépítése nem kívánatos. A fentiek alapján a HÉSZ **Tk** jelű övezetben épület elhelyezésre nem biztosít lehetőséget.

#### 4.2.5. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

##### Különleges beépítésre nem szánt terület - temető

Különleges beépítésre nem szánt temető övezetben az alacsony intenzitású beépítés és a temetkezést kiszolgáló funkciójú épületek elhelyezésének biztosítása volt az elsődleges szempont a szabályozás során. **Kb-T** jellel jelölt övezetben épület legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal. Az övezetben harangtorony, harangláb építése esetén nagyobb épületmagasság biztosítására is szükség lehet, így a HÉSZ harangtorony, harangláb építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságot 9,0 m-ben határozza meg.

##### Különleges beépítésre nem szánt terület - történeti táj

Különleges beépítésre nem szánt történeti táj övezet a régészeti emlékek bemutatását, védelmét szolgáló építmények elhelyezésére szolgál. **Kb-Tt** jelű övezetben alacsony beépítési intenzitással, mindössze 2%-os beépítettséggel helyezhető el épület. A területen kiemelkedően fontos a magas zöldfelületi arány megőrzése, így a HÉSZ a zöldfelület legkisebb mértékét 80%-ban határozza meg.

##### Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület

**Kb-Tur** jellel jelölt különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezetbe turisztikai fejlesztési célú területek tartoznak, ahol legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el legfeljebb 5,0 m magasságú épület. E turisztikai fejlesztési területek esetében szintén fontos a magas zöldfelületi arány megőrzése, így a HÉSZ a zöldfelület legkisebb mértékét 70%-ban határozza meg. **Kb-Tur** övezetben a turisztikai rendeltetésű épületen túl az azt kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató; szállás jellegű; közösségi szórakoztató, kulturális és sport rendeltetésű épület is elhelyezhető, változatos lehetőséget biztosítva a turisztikai fejlesztéseknek.

##### Különleges beépítésre nem szánt terület - erdészlak

**Kb-E** jelű övezetben erdészház, erdészeti épületek helyezhetők el. Az övezetben a jelenlegi meglévő cca. 3%-os beépítettségen túl kis mértékben fejlesztési lehetőséget kíván biztosítani a HÉSZ, így épület legfeljebb 5%-os beépítettséggel helyezhető el. Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m, a magas zöldfelületi arány megőrzése érdekében a zöldfelület legkisebb mértéke 70%.

#### 4.2.6. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK

Közüti közlekedési terület területfelhasználási egységbe az országos főutakat, mellékutakat és a helyi gyűjtőutakat sorolja a településszerkezeti terv. **KÖu** jelű övezet a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésére szolgál, a HÉSZ ezen kívül a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményei, valamint utcabútorok elhelyezését teszi lehetővé, emellett utcafásítás végezhető.

**KÖm** jellel jelölt közműterület övezet a közműlétesítmények és ezek kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

#### 4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.



Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitás-érték változása. A településrendezési eszközökben szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás nőtt, melyet a *Településszerkezeti terv 2. melléklete (Változások (Beavatkozások és ütemezések))* mutat be táblázatos formában.

## 5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

### 5.1. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

Pilisszentkereszten a zöldfelületi rendszer elemei:

- a közigazgatási terület nagy részét borító erdőterületek
- közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei - jelentős kiterjedésű kondicionáló zöldfelületek a közterületeken (például Dobogókőn)
- belterületi zöldterületek (közkertek)
- telken belüli zöldfelületek (különösen Dobogókőn a ligetes faállomány az üdülőtelkeken)
- mezőgazdasági területek
- temető zöldfelülete

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken és zöldfelületeken a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása, illetve új minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal;
- az ökológiai hálózat részét képező területek természetvédelmi szempontú kezelése, természetközeli növényzav megőrzése;
- beépítésre szánt területeken a legkisebb zöldfelület meghatározása egyes esetekben az OTÉK-ban megengedett értéknél szigorúbban;
- a Pilis értékes, nagy kiterjedésű erdőterületeinek fenntartása;
- a településen a ki nem alakított zöldterületek kijelölése, fenntartása nem indokolt, így a meglévő beerdősült területeket inkább közjóléti erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv. A település önkormányzata e területek közösségi jellegét fenn kívánja tartani, ezért közjóléti rendeltetésű erdőterületbe (nem pedig védelmi erdőterületbe) sorolja.
- Dobogókő területén a ligetesen beerdősült sétányok, közterületek, valamint a belterülettől délkeletre fekvő egykori mészégető kemencék környezetének erdőterület területfelhasználási egységbe sorolása a tényleges területhasználathoz igazodik, annak érdekében, hogy e területeken domináló erdősültség a jövőben is fennmaradjon.

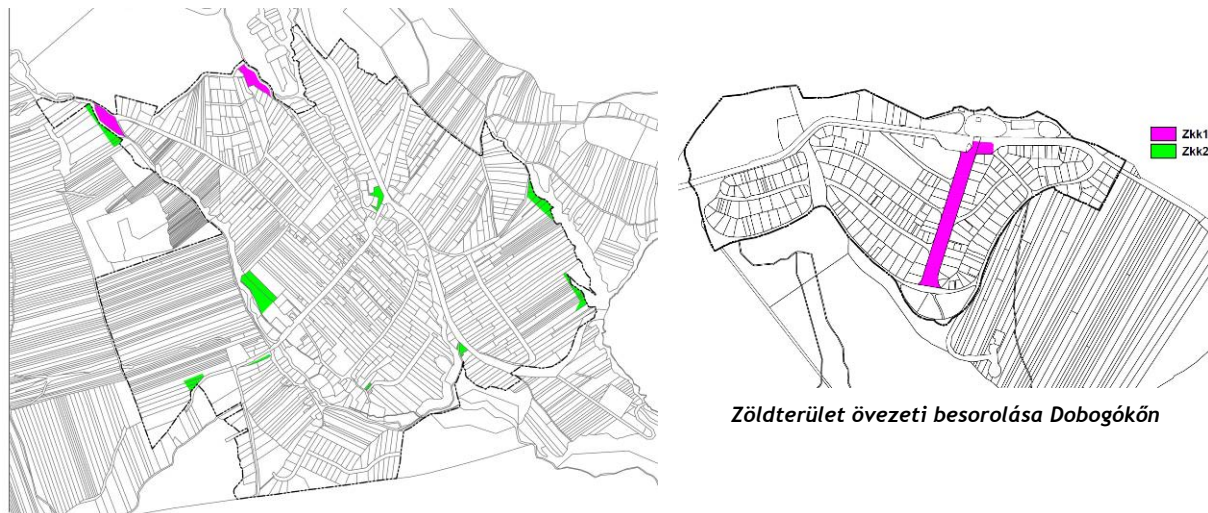
Pilisszentkereszt közigazgatási területén a távlati lakó fejlesztési területekhez kapcsolódóan meghatározásra kerül, hogy a belterület délnyugati határában a temető környezetében fekvő 5,14 ha-os falusias területen a lakóterületi fejlesztés legalább 5%-án zöldterületet kell kijelölni. Tekintettel a terület távlati fejlesztési jellegére, a zöldterület pontos helyét jelenleg nem határozza meg a településszerkezeti terv, csupán a kijelölendő zöldterület arányát rögzíti.

### 5.2. ZÖLDTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

A helyi építési szabályzat a belterületi meglévő és tervezett közkerteket zöldterület - közkert övezetekbe sorolja. Zöldterület övezetekben a HÉSZ pihenést és testedzést szolgáló, valamint a terület rendeltetésszerű használatához szükséges rendeltetést tartalmazó épület elhelyezését teszi lehetővé. A HÉSZ zöldterületen belül két övezetet állapít meg, a zöldterületek szabályozása során a hatályos HÉSZ előírásai szolgáltak alapulként.

**Zkk1** jelű övezetbe a nagyobb kiterjedésű, részben már jelenleg is beépített zöldterületek tartoznak, amelyeken a későbbiekben elképzelhető épület-elhelyezés. Az övezetben legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legalább 70%-os zöldfelület esetén, legfeljebb 5,0 m magasságú épület helyezhető el.

**Zkk2** jelű övezetbe a település további kisebb méretű zöldterületei tartoznak, amelyeken épület elhelyezésére nem biztosít lehetőséget a HÉSZ.



Zöldterületek övezeti rendszere a belterületen

Zöldterület övezeti besorolása Dobogókőn

## 6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

### 6.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

#### Térségi kapcsolatok

A település területét sem meglévő, sem tervezett gyorsforgalmi út, illetve országos főút nem érinti. Az országos és térségi közúti kapcsolatokat az országos mellékutak biztosítják Esztergom, Pomáz, Budapest és Pilisvörösvár irányába.

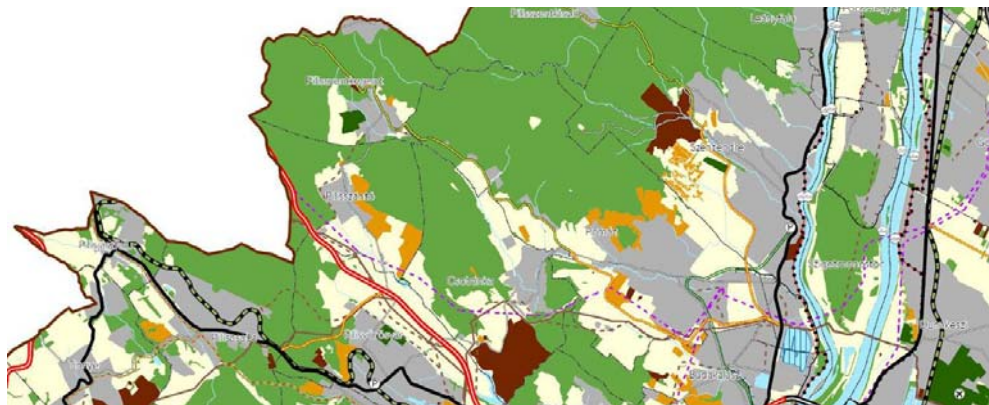
#### Országos mellékutak

##### Meglévő, megmaradó:

Összekötő út: 1111. j. Budakalász - Dobogókő - Esztergom összekötő út, útkategória: K.V.C.

Bekötő utak: 11108. j. Pilisszántó bekötő út, útkategória: K.V.C.

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve Pilisszentkereszttől délre jelöli az M10 emelt sebességű főút nyomvonalát, amely a Budapest-Esztergom közötti kapcsolatot gyorsabb és biztonságosabb úton biztosítja, így javítva a főváros jobb elérhetőségét az észak-nyugati agglomerációból. További tervezett gyorsforgalmi útként jelenik meg a térségben az M0 nyugati szektora a 11. sz főút és az M10 tervezett út között. Az új (2x2 forgalmi sávval tervezett) főút a községtől kb. 8 km távolságban fog elhaladni nyugati irányba, de kapcsolat várhatóan legközelebb Pilisvörösvárnál valósul csak meg.



Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve (vonatkozó részlet)

## Települési úthálózat

### Helyi főutak

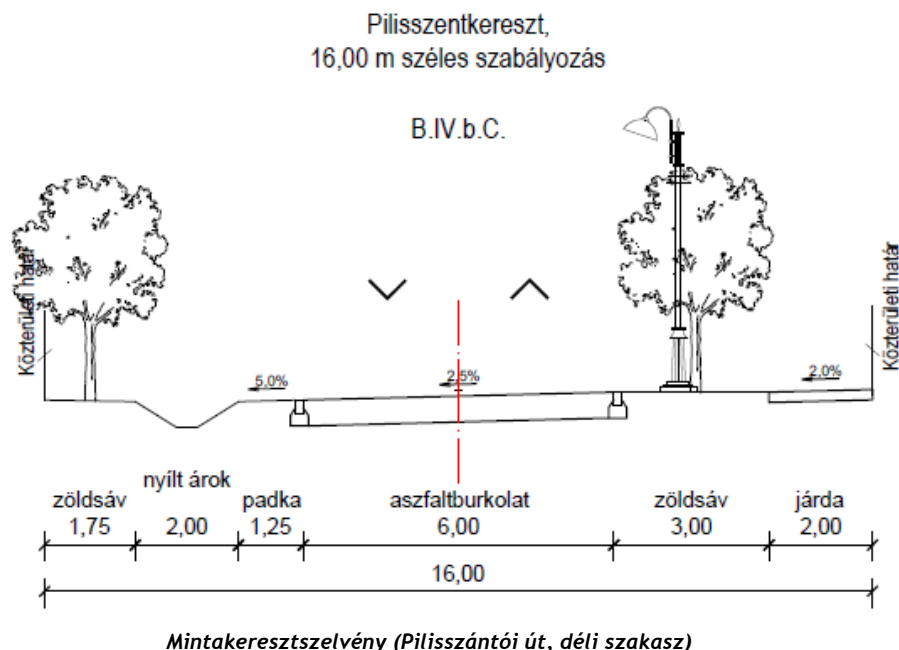
#### Meglévő, megmaradó

#### II. rendű belterületi főutak:

Pomázi út - Dobogókői út (1111 j. összekötőút), útkategória: B.IV.b.C.

Pilisszántói út - Fő út (11108. j. bekötő út), útkategória: B.IV.b.C.

Az országos mellékutak a település főútjaiként üzemelnek. Belterületi szakaszukon a közterületi szélesség növelése nem tervezett, kivéve a Pilisszántói út buszfordulótól délre haladó szakaszát, ahol 16 m széles szabályozást jelöltünk, hogy hálózati és forgalmi szerepének megfelelően tudjon működni. A részletes tervek készítése során figyelembe kell venni a meglévő fasorokat is.



### Helyi mellékutak

A településen meglévő gyűjtőúti nyomvonal nincs. A helyi mellékúthálózat kiszolgáló utakból épül fel, amelyek útkategóriája: B.VI.d.C.

A Forrás utca Orgona utca és Fő út közötti szakasza főbb kiszolgáló útnak tekinthető, útkategóriája: B.VI.c.C. Jelentős kiszolgáló útként épül a Pilisszántói út buszfordulójától északra, a Pataksor utcával párhuzamosan tervezett, 12 m közterületi szélességű útszakasz, a létrejövő lakó- és turisztikai terület feltáráására. Útkategória: B.VI.c.C.

#### 6.1.1. SZABÁLYOZÁSOK MÓDOSÍTÁSA A HELYI KÖZÚTHÁLÓZATON

A település több részterületén szükséges a szabályozási terv felülvizsgálata, módosítása. Tekintettel arra, hogy a legtöbb szabályozási módosulás közlekedési következményekkel jár, illetve közlekedési szempontból feltételei vannak, az alábbiakban a változásokat szakági szempontból tekintjük át. Az egyes területek megközelíthetősége kulcskérdés a területre telepíthető funkciók és azok használata szempontjából. Alapelveként kezeljük, hogy a közterületek szabályozási szélessége nem csökken.

A szabályozási terv módosításának tervezése a hatályos felsőbbrendű terveknek megfelelően történt (Országos Területrendezési Terv, Budapest Agglomerációjának Területrendezési Terve),

A következő módosítási igényeket vizsgálatuk lakossági, illetve önkormányzati kérelmek alapján:

- **143 hrsz.-ú ingatlanon társasház létesítésének lehetősége**

A volt Piláth Hotellel szemben lévő, téglarchitektúrás épületet (143 hrsz) korábban a szálloda része volt, most pedig társasházzá szeretnék átépíteni. Közlekedési szempontból meg kellett vizsgálni az épület megközelíthetőségét, illetve az OTÉK szerint igényelt számú parkolóhely elhelyezhetőségét telken belül. Az OTÉK jelenleg 1 lakáshoz egyetlen parkoló kiépítését írja elő, de

(különösen egy vasúti kapcsolattal nem rendelkező agglomerációs település esetében) az általános gépjármű-birtoklási arány ennél nagyobb.

A helyszín ismerete alapján közlekedési szempontból az alábbiak állíthatók:

- tekintettel a szűkös rendelkezésre álló területre, a jelenlegi kialakításban (épület-elhelyezés, garázs közúti kapcsolat) legfeljebb 5-6 lakás elhelyezése látszik lehetségesnek, mivel (a közterületre kerülő gépjárművek figyelembe vételével is) csak ennyi autó helyezhető el az épület körül.
- amennyiben a garázsokat lebontva az udvarra is be lehet állni, akkor esetleg elképzelhető 8-9 autó parkolása telken belül - de a belső zöldterületek mérete nagyon lecsökken.
- ha a beruházó vállalja, hogy (kissé földbe süllyesztett) parkolólemezt épít, akkor lehetségesnek látszik 8-9 autó telken belüli elhelyezése.
- kivételes esetben parkológépek (2 autó áll egy helyen egymás felett) elhelyezése és üzemeltetése is elképzelhető (ezt szabályozni szükséges), de ebben az esetben is szükséges a garázs bontása.

Helyszínelés alapján, szabályozási terv szinten semmiképpen nem lehet döntést hozni az elhelyezendő gépjárművek és a lakások száma kérdésében. Javasoljuk egy tanulmánytervet elkészíttetését, amely pontos geodéziai felmérés alapján vizsgálja a parkolók kialakíthatóságának megoldásait. Ennek elkészítéséig - figyelembe véve a lakásonként megjelenő gépjárművek számát - 4 lakásnál többet nem javasol a helyi építési szabályzat.

#### • Pipacs utca szabályozás

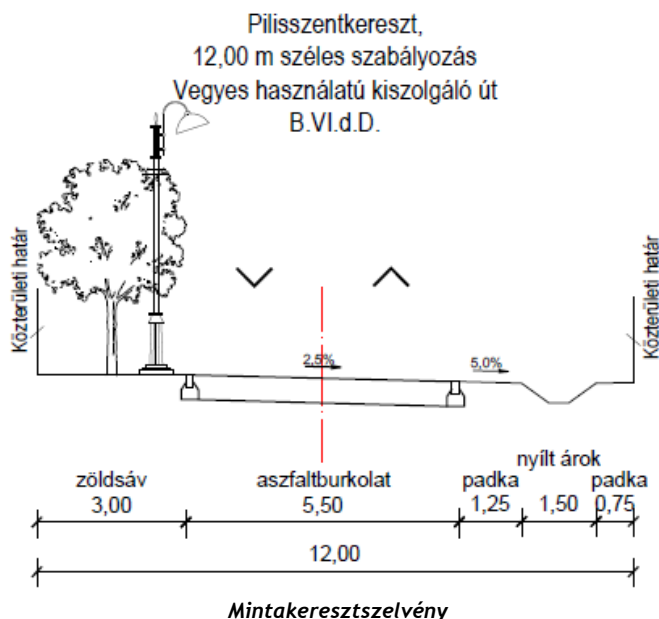
A település észak-nyugati lakóterületén a Pipacs utcában az Ibolya utcához hasonlóan végfordulót szabályoztunk ki, a 819/4 hrsz-ú ingatlan szélességét 2 m-rel megnövelve. A 11 ingatlant kiszolgáló útszakasz zsákutcaként is tud üzemelni.

#### • Dera-patak menti területek megközelítése

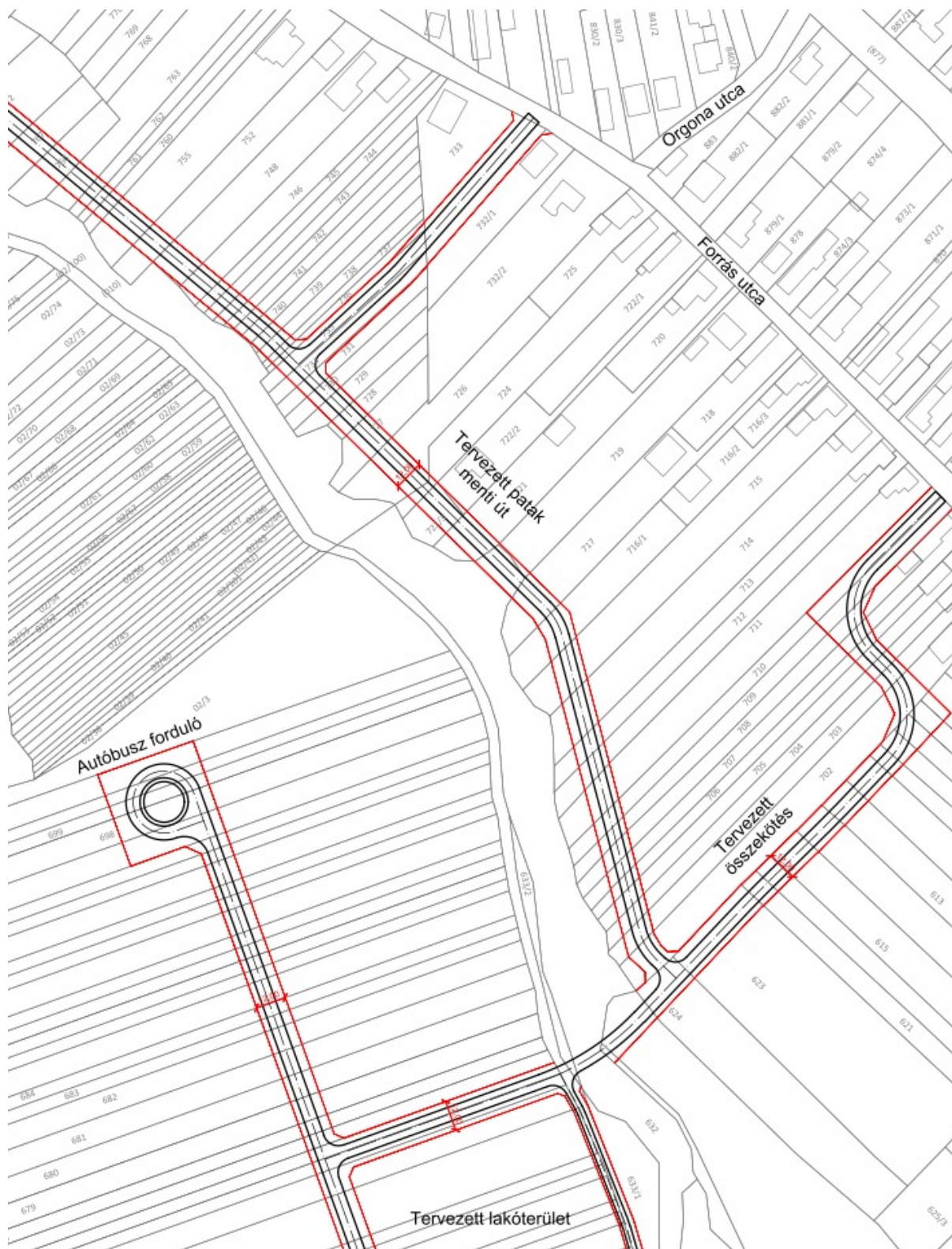
A patak nyugati oldalán, a buszfordulótól északra tervezett lakó- és turisztikai területek megközelítésére épül új kiszolgáló út, 12 m szabályozási szélességgel, végén buszok megfordulására alkalmas fordulóval, az alábbi helyszínrajz szerint.

További kapcsolatot adhat a beépítésre szánt területnek a feltáró út keleti irányú összekötése a patak keleti oldalán fekvő területekkel, illetve a Forrás utcával. A Dera-patak keleti oldalán is lehetséges egy kiszolgáló út megépítése. (A patak keleti oldalán javasolt útszakaszokat a szabályozási terv szaggatott vonalakkal, út céljára fenntartott területként jelöli, de nem szabályozza ki. A közlekedési alátámasztó munkarész távlati javaslatként veszi figyelembe.)

A nyugati oldal beépülése után a Pataksor utca továbbra is vegyes használatú, elsődlegesen célforgalom által használt útszakasz marad.

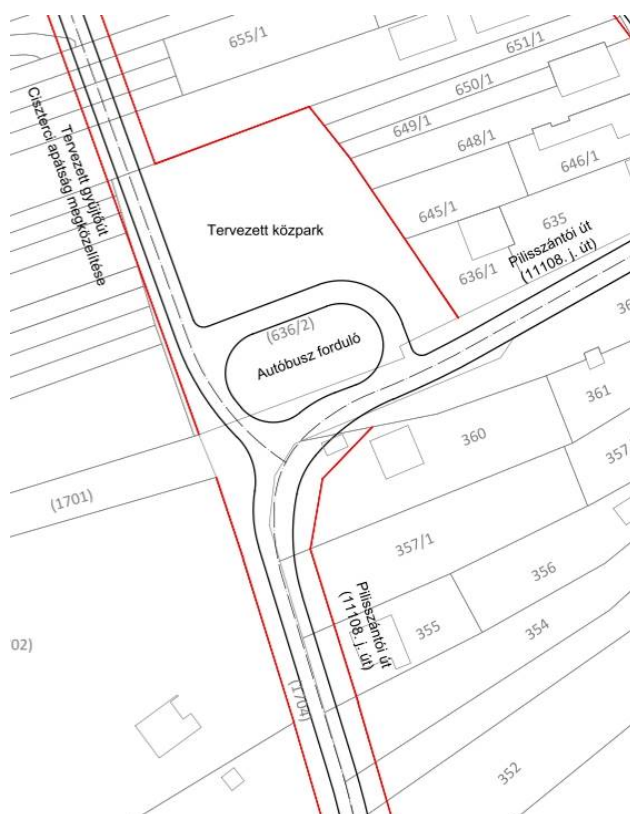




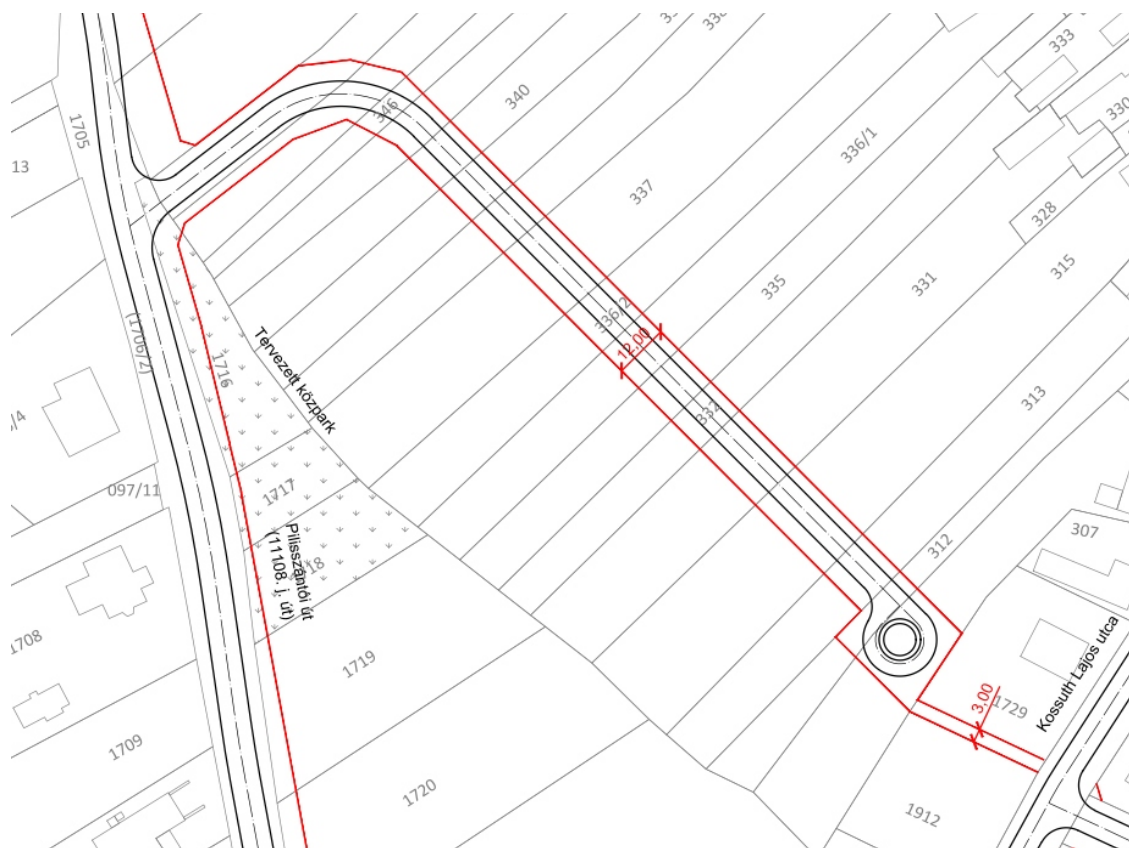


*Dera-patak menti területek közötti feltárása*

Az új feltáró út és a Pilisszántói út csomópontjában a buszforduló megőrzése mellett egy közpark is kialakítható, a jobb oldai helyszínrajz szerint:



A település déli részén, a Pilisszántói úttól keletre, a területek beépítése tervezett. A terület megközelítésére egy, a Pilisszántói útról nyíló, 12 m szabályozási szélességű akár magánútként is üzemeltethető feltárási út nyitható, amely a Kossuth Lajos utcával egy 3 m széles gyalogos kapcsolatot is kaphat. (A szabályozási terv az útszakaszt „út céljára fenntartott terület”-ként jelöli.)



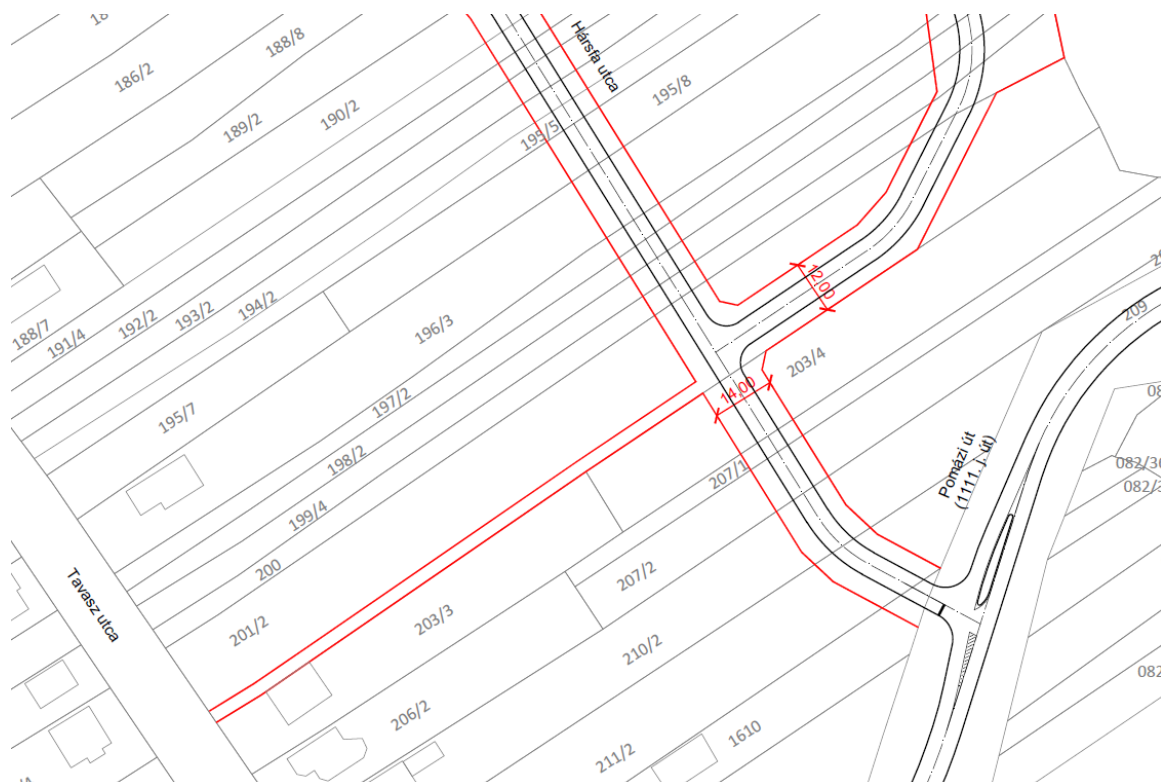


• **Tavaszi út menti lakóterületek feltárása**

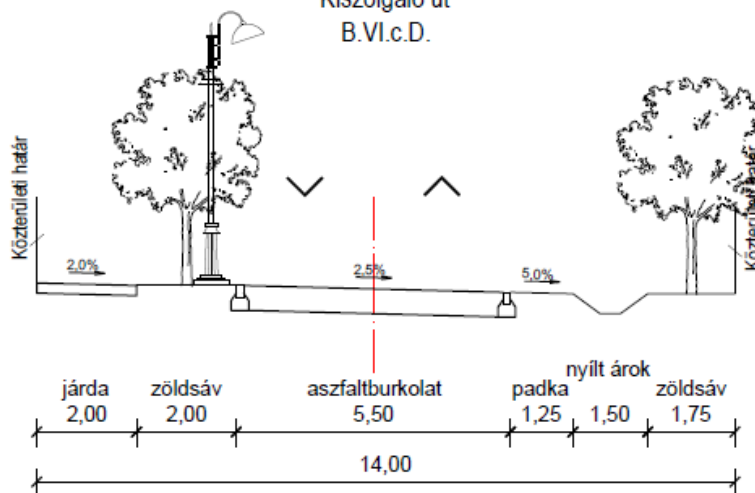
A Pomázi útról nyíló Tavasz út keleti oldalán a lakóterületek további bővítését tervezi az önkormányzat. A terület közlekedési kiszolgálhatósága érdekében a Tavasz utcával párhuzamos kiszolgáló utakat szabályoztuk ki a Pomázi út és a Szőlő út között a csatolt helyszínrajzon látható módon.

A Pomázi úti útcsatlakozás az országos mellékútra előírt minimális csomóponti távolságok betartásával alakítható ki. Tekintettel a Pomázi út külterületi jellegére a tervezett csomópontban, középszíntes megoldásra adunk javaslatot. terveztünk. A részletes tervezés időszakában, a csomópontban forgalomtechnikai eszközökkel biztosítani szükséges a kereszteződés biztonságos működését.

A feltáró utat 14 m, az egyéb kiszolgáló utakat 12 m közterületi szélességgel szabályoztuk. Az új feltáró út és a Tavasz út között gyalogos átjárásra lehetőséget adó, 3 m széles közterületet terveztünk.



Pilisszentkereszt,  
14,00 m széles szabályozás  
Kiszolgáló út  
B.VI.c.D.



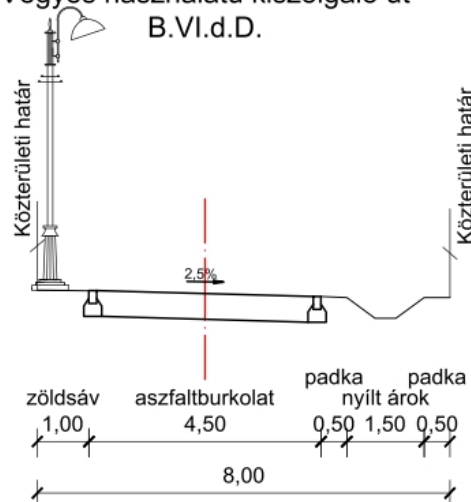
Mintakeresztmetszvény

### • Hársfa utca

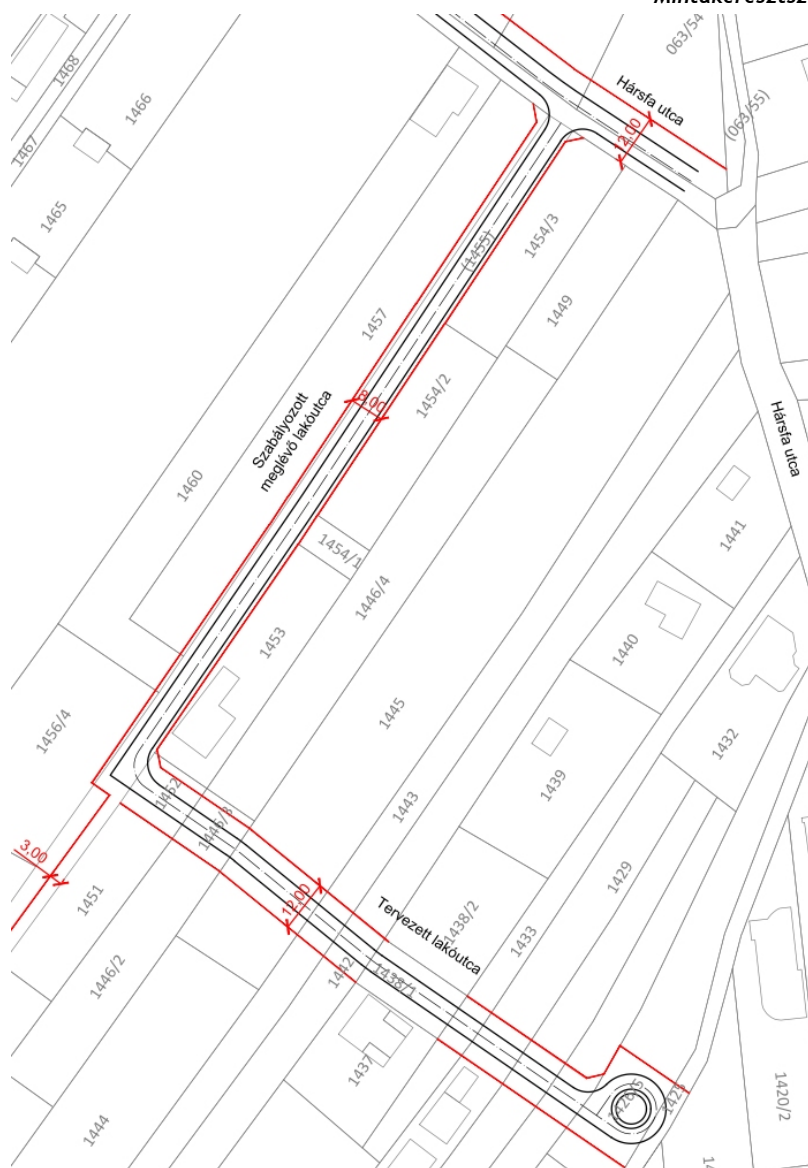
A település keleti lakóterületeinek további beépíthetősége érdekében új feltáró utakat szabályoztunk ki a Hársfa utca és a Pomázi út közötti településrészben.

A Hársfa utcától induló, a beépítettség miatt csupán 8 m közterületi szélességgel szabályozott kiszolgáló út a tömb közepén kelet felé fordul és (távlati kialakításként) zsákutcai végén egy fordulóban végződik. A Pomázi út irányába egy gyalogos közlekedésre alkalmas, 3 m széles közterület biztosít kapcsolatot.

Pilisszentkereszt,  
8,00 m széles szabályozás  
Vegyes használatú kiszolgáló út  
B.VI.d.D.



Mintakeresztmetszvény



Helyszínrajz (Hársfa utcai lakóterület)

A település egyéb közútjain tervezett közterületi szélesítések mindig figyelembe veszik a beépítettséget, az utcán várható gyalogos és gépjárműforgalmat, az útszakasz hálózatban elfoglalt helyét és az egyes infrastrukturális elemek helyigényét. Kétirányú útpálya legalább 5,50 m szélességben kell, hogy épüljön (kivételes esetben, kis forgalom esetén az útpálya minimális mérete 4,50 m) legalább egyoldali gyalogjárdával, közműsávval, zöldsávval és vízelvezetési megoldással.

A település meredekebb emelkedésű részein (pl. Kakashegy) a szükséges közterületi szélességek meghatározása pontos geodéziai felmérés alapján, tanulmányterv szinten lehetséges. A település topográfiai adottságai miatt javasoljuk egy teljes területet lefedő vízrendezési tanulmány elkészíttetését, mivel a közterületek felosztása és a közutak tervezése is csak arra alapozható.

## 6.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A település közösségi közlekedési ellátottságát várhatóan a jövőben is a helyközi autóbuszok fogják biztosítani. Az új lakóterületek beépülése során a legközelebbi autóbushozállók felé a gyalogosok számára gyalogutakat, járdákat kell építeni.

## 6.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Önálló, kétirányú kerékpárút működik rövid szakaszon, a Szabadság téren (Pomázi út - Dobogókői út - Fő út csomópontban a gyalogszertár oldalán).

A település topográfiai adottságai miatt viszonylag alacsony a kerékpárral közlekedők száma. Ugyanakkor jelentős számú kerékpáros turista éri el a községet. Bár a turisztikai kerékpárosok általában főutak mentén haladnak, ahol nincs lehetőség (a magassági viszonyok, a parkolóhelyek és a szűkebb szabályozási szélesség miatt) önálló kerékpárút kiépítésére, a Szabadság téri kerékpárút folytatásában a Pomázi út, a Dobogókői út és a Pilisszántói út kijelölhető kerékpáros útvonalként. A kerékpárosok számára fő célpontokat jelentő turisztikai látványosságoknál, intézményeknél és kereskedelmi egységeknél kerékpártárolók elhelyezése szükséges.

## 6.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A Szabályozási Terv több helyszínen jelöl kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító gyalogutakat az új lakóterületek és a településközpont irányába vezető utcák között. A tervezett lakóutcákban a gyalogosforgalom számára megfelelő paraméterekkel kiépített felületek helyét biztosítottuk. A 10 m-nél keskenyebb közterületek esetén a gyalogosoknak az útpályán kell közlekedniük, így azokat olyan korlátozott sebességű lakóutcaként kell kiépíteni, hogy egyértelmű legyen a gyalogosforgalom elsőbbsége (pl. színes elemes burkolat, stb.)

## 6.5. PARKOLÁS

A településen épülő új építményekhez, létesítményekhez az OTÉK-ban meghatározott parkolási igény telken belül biztosítandó. Közterületi parkoló kiépítésére jellemzően nincs igény a központban, ahol a fontosabb intézményeknél, boltoknál ez megoldott, vagy parkolófelületen, vagy a közutak mentén.

A tervezett dobogókői sík központban lenne igény szezonális parkoló létesítésére, a meglévő felület bővítésére, de a parkerdő üzemeltetőjével még egyeztetéseket kell folytatni ehhez.

## 7. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Pilisszentkereszt kis hullámzással, de a népességét megtartó települések közé tartozik. A településfejlesztés során nem is cél a település népességszámának jelentős növelése, a cél a lakosság életkörülményeinek minőségi javítása, figyelembe véve a klímaváltozás hatásainak kezelési feladatait is, amelyhez a közműellátás fejlesztése is szükséges.

A közel stagnáló népességszáma mellett a lakásszám az ezredforduló óta közel 150-nel növekedett, bár az elmúlt években az építési kedv csökkent, s a közelmúlt éveken évente átlagosan csak 2-3 új lakás épült, a lakásszám 2011 óta mindössze 14-gyel növekedett. A település célja a lakosság életkörülményeinek a minőségi javítása, a turisztikai, vendéglátási, szellemi, szakrális célú igények minőségi kielégítése.

A településrendezési eszközök a település természeti adottságát, a közművek okozta korlátozásokat és a területhasznosítás helyi igényeit figyelembe véve vizsgálták felül a korábbi, jelenleg hatályos szerkezeti tervben rögzített területhasznosítási javaslatot. Eredményként megőrizték azokat a hatályos tervben rögzített fejlesztési lehetőségeket, amelyeket célszerű továbbra is fenntartani, továbbá funkcióváltási javaslattal mérsékeltek, vagy növelték a beépítés lehetőségét ahol a település fejlődésének igénye azt szükségessé tette.

A település megvalósításra váró fejlesztési területein a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani.

A közműellátási javaslat készítésénél a fejlesztésre, vagy funkcióváltásra javasolt beépítésre szánt hasznosítású területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre áll. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának lehetőségét, igényét, egyben követelményét is, amellyel az üzemeltetési költségek, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is csökkenthető.

A beépítésre nem szánt területen javasolt használati mód megváltoztatás elméletileg közművesítési kötelmet nem jelent, csak elvárásokat. Emberi tartózkodást szolgáló építmény számára a villamosenergia ellátás kiépítése, illetve annak a kiépítési lehetősége célszerű. Egyéb közműigény közműpótlóval, közhálózat fejlesztés igénye nélkül is kielégíthető, így elvárás, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

Egyes speciális fekvésű helyen megvalósításra kerülő beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén ettől eltérő közművesítési kötellem is meghatározható, erre vonatkozóan a helyi építési szabályzat ad útmutatást. Ebbe a csoportba tartoznak a felszín alatti vízkészletek védelmét szolgáló speciális követelmények. A település nyílt karszt feletti fekvése, továbbá a vízminőség védelmi területek övezetén a szennyvizek elvezetésére kezelésére vonatkozóan szigorúbb követelményeket kell előírni.

Beépítésre nem szánt területen emberi tartózkodást nem igénylő használati mód változtatás esetén közműellátási feladat nem keletkezik.

A település fejlődését szolgáló területfelhasználási módosításoknál, részben a korábbi hatályos tervből fenntartott fejlesztéseknél, részben az új javasolt fejlesztéseknél, a megengedett maximális építési lehetőség teljes megvalósítása esetén várható új közműigényekhez hozzáadódnak a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigények. A közműfejlesztési javaslatban a távlati összesített közműigénynek a kielégítési lehetőségét kell vizsgálni.

A korábbi javasolt, de eddig meg nem valósított fejlesztési szándékok felülvizsgálata során megőrzésre javasolt fejlesztési szándékok és néhány új fejlesztési javaslat alapján megengedett beépítés teljes megvalósulása esetén, az adott területhasznosításhoz szükséges közműellátás kielégítéséhez várható közműigények a következők:



Pilisszentkereszt	Víz-igény	Keletkező szennyvíz	Villamosenergia igény		Termikus energia igény		
				megújulóval		megújulóval	Földgázzal
	m <sup>3</sup> /nap	m <sup>3</sup> /nap	kW	kW	kW	kW	nm <sup>3</sup> /h
Tervezett funkcióváltásra, intenzívebb beépítésre alkalmas területek hasznosítása esetén várható igények	100	98	1674	419	1833	458	255
Tervezés távlatáig a hatályos tervből fenntartott tartalék fejlesztési területekre prognosztizált igények	160	154	600	150	3960	990	550
Tervezés távlatáig várható új fejlesztési területekre prognosztizált igények összesítve	260	252	2274	569	5793	1448	805
Már beépített területen várható fejlesztések igénynövekedése	35	32	2313	578	4363	1091	606
Tervezés távlatáig várható igénynövekedés maximális gazdasági fejlődést feltételezve	295	284	4587	1147	10156	2539	1411
Tervezés távlatáig várható igénynövekedés reális gazdasági fejlődés esetén	89	85	1376	344	3047	762	423

A közmű-üzemeltetők a továbbtervezés során egy-egy ténylegesen jelentkező beruházáshoz, annak az igénybejelentésére határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit.

Tervezői tapasztalat, hogy a távlatra prognosztizált fejlesztéseknek a tervezés távlatáig reálisan csak egy része kerül megvalósításra. A távlatra prognosztizált és a reálisan a tervezés távlatáig várható igény növekedés meghatározásával lehet segíteni a szolgáltatókat, hogy az igények felfutásának várható üteméhez igazítva lehessen az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

A közműfejlesztési javaslat készítésénél figyelembe kell venni, hogy a többször módosított 7/2006. TNM rendelet előírásának megfelelően új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének, napenergia esetén az időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

A szabályozási terv készítésénél a közműves munkarésznek három feladata van. Az első, hogy a meglévő közművek hálózatának, bázisainak területfoglalási igénye, valamint közműves szempontú természeti adottságok helyigénye biztosított legyen, a második, hogy csak olyan területhasználat módosítás születhessen, amelynek funkcionális megvalósításához szükséges közműigények reálisan kielégíthetők, a harmadik, hogy ha az igények kielégítése területigényes ágazati fejlesztéssel valósítható meg, annak legyen területbiztosítása. Ezek biztosításához közművenkénti vizsgálatok szükségesek.

## 7.1. VIZI KÖZMŰVEK

### Vízellátás

A település vízellátó rendszerét a DMRV Zrt. üzemelteti. A térség vízellátása a szolgáltató DMRV Zrt. Jobb-parti Regionális Rendszeréről megoldott. A Regionális Rendszer vízbázisai a Duna partjára telepített kutak, amelyekből a rendszerbe juttatható vízmennyiség elegendőnek tekinthető. A DMRV Jobb-parti Regionális Rendszere 17 település vízellátását szolgálja. Az alapellátó hálózati rendszer alapvezetékének a Duna jobbpartja mentén megépített gerincvezeték tekinthető, amelyről a távolabbi településeket ellátó ág-, illetve körvezetékek csatlakoznak le. Erről a Duna menti NÁ 500-as gerincvezetékéről Szentendre déli határában csatlakozik le az NÁ 400-as vezeték, amely Pomáz, Csobánka, Pilisvörösvár, Pilisszentiván, Piliscsaba, Jászfalu és Tinnye települések ellátását szolgálja. Ennek a regionális ivóvízvezetéknek a Csobánka és Pilisvörösvár közötti szakaszáról ágazik le az, az NÁ 300-as ACNY ágvezeték, amely Pilisszántó és Pilisszentkereszt települések vízellátásában bázis szerepet tölt be.

Pilisszentkeresztre a pilisszántói gépház felől érkezik a víz NÁ 200 AC regionális vezetékkel a pilisszentkereszti vízmű telepre. A vízmű telepen három 500, 100 és 50 m<sup>3</sup>-es medence üzemel. A település változatos topográfiai viszonyai miatt a vízellátás három nyomáscsónagra tagolt. Erről a vízmű telepről biztosítják a település közép- és alsó-nyomáscsónájának vízellátását, illetve csúcsidőben Pilisszántó egy részének is az ellátását. Pilisszentkereszt magasan fekvő területének, a felső zónának a vízellátása a vízmű telep nyomásfokozóján keresztül a volt laktanya területén lévő 50 m<sup>3</sup>-es tározó segítségével történik.

A településen a vízelosztó hálózat a '60-as években épült, jellemzően NÁ 80-as, NÁ 100-as ac vezetékekből. A hálózatrekonstrukcióval érintett szakaszokat és az újabb építésű szakaszokat már műanyag alapanyagú vezetékekből építették.

Pilisszentkereszt településhez tartozó Dobogókő vízellátása a DMRV Dömös-Pilismaróti rendszeréről megoldott. Az előzmény tervekben átveve az ellátásra kiépített vízvezetéken többszöri nyomásfokozás után érkezik a víz a 300 m<sup>3</sup>-es víztornyba. A toronyból táplálják az elosztóhálózatot. Ez az ellátó rendszer nagyon elavult.

A településen belül a regionális vízellátó rendszert, annak főbb műtárgyainak területigényét a településszerkezeti terven, helybiztosítás érdekében fel kell tüntetni.

Az előzetesen prognosztizált fejlesztésekből reálisan a tervezés távlatáig ténylegesen megvalósításra kerülő beruházások várható 89 m<sup>3</sup>/nap vízigénye a jelenlegi vízbázisról és vízhálózatról, annak szükséges helybeni műszaki fejlesztésével, a hálózat továbbépítésével várhatóan ki lehet elégíteni. A műtárgyak területbővítést várhatóan nem igényelnek, az új hálózatépítés pedig közterületen valósítható meg.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy különösen Dobogókő településrész vízellátó rendszerének műszaki állapota nagyon avult, így a településrészen megvalósítandó fejlesztésekhez a biztonságos vízellátás megoldásához jelentős hálózatfejlesztési, korszerűsítési igényekkel kell számolni. Pilisszentkereszt központi belterületén is sok az ACNY anyagú vízvezeték, amelynek korszerűsítését is várhatóan a tervezés távlatáig meg kell oldani.

## 7.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

Pilisszentkereszt közigazgatási területe kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területen fekszik, a település teljes területe nyílt karsztvíz bázison fekszik, továbbá foltokban érinti a vízminőség-védelmi terület övezete. A felszín alatti vízkincsek védelme érdekében is a településen a szennyvíz közcsatornás

elvezetésének a kiépítése kiemelt feladat. A felszíni és felszín alatti víztetek, a források védelme érdekében meg kell akadályozni a szennyezés talajba jutási lehetőségét, ennek teljesítésére építették és fejlesztik a szennyvízgyűjtő hálózatot.

A település szennyvízhálózatát és a szennyvízkezelését a DMRV Zrt. üzemelteti. A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezető hálózatot építettek. A település változatos topográfiai adottságára tekintettel a hálózat gravitációs rendszerű, de a mélypontokról a szennyvíz továbbítása átemelő műtárgy segítségével történik, nyomó csatornaszakaszokkal kiegészítve. A szennyvízgyűjtő hálózattal összegyűjtött szennyvizeket a helyi szennyvíztisztító telepre szállítják.

A szennyvíztisztító telep 320 m<sup>3</sup>/nap kapacitású, biológiai eleveniszapos, vegyszeres utókezelésű tisztítómű. A tisztított vizek befogadója a Dera-patak. A telepen besűrített szennyvíziszapot jelenleg a szentendrei szennyvíztisztító telepen kezelik, majd a víztelenített iszapot a DMRV Zrt. szállítja el Tatabányára további hasznosításra, komposztálásra.

A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300 m, a szennyvízátemelő műtárgyak védelemmel nem rendelkeznek, azok védőtávolság igénye 150 m.

A Pilisszentkereszthez tartozó Dobogókő területén is kiépítették az elválasztott, gravitációs rendszerű szennyvízgyűjtő hálózatot. A szennyvíz közcsatornával összegyűjtött vizeket a 200 m<sup>3</sup>/nap kapacitású biológiai oxidációs tisztítótelepre vezetik, a tisztított vizek befogadója a Bükkös-patak. A szennyvíziszap kezelés a pilisszentkereszti iszappal együtt történik.

Jelenleg a beépítésre nem szánt területen fekvő ingatlanokban keletkező szennyvizeket telkenként elhelyezett tárolókba gyűjtik, amelyek jellemzően szikkasztóként üzemelnek, ezek tekinthetők a település egyik szennyező forrásának, amelyek különösen veszélyeztetik a nyílt karsztos adottság miatt a felszín alatti vizek vízminőségét.

A felszín alatti vizek védelme érdekében a javasolt fejlesztések közül a beépítésre szánt hasznosítású területeken, legyen az akár belterületen, akár külterületen, mivel nagyobb mennyiségű szennyvíz keletkezése várható, a területfejlesztés csak a teljes közműellátás, ezzel a közcsatorna csatlakozás kiépítésével támogatható.

A település beépítésre nem szánt területhasznosítású területein keletkező szennyvizek kezelése, elhelyezése elméletileg továbbra is helyi közműpótló alkalmazásával oldható meg. Ennek szigorú szabályozását igényli a település vízminőség védelmi területen fekvő része, amely speciális közmű, ezen belül szennyvízelvezetési-kezelési megoldást igényel, ennek kiemelt külön szabályozása szükséges a HÉSZ-ben.

A szabályozási tervlapon a területfoglaló és védőtávolság tartást igénylő szennyvíztisztító telep és szennyvízátemelő műtárgyak, valamint azok biztosítandó hatásterülete kerül rögzítésre.

Az előzetesen prognosztizált fejlesztésekből reálisan a tervezés távlatáig ténylegesen megvalósításra kerülő beruházások várható 85 m<sup>3</sup>/nap keletkező többlet elvezetendő szennyvíz a jelenlegi hálózati rendszeren keresztül, annak szükséges helybeni műszaki fejlesztésével, a hálózat továbbépítésével a befogadó tisztítótelepig továbbszállítható. A tisztítótelep fogadóképességének biztosításához szükséges fejlesztések területbővítést várhatóan nem igényelnek, a hálózatépítés pedig közterületen valósítandó meg.

### 7.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

A település nagyon változatos topográfiai adottságú, amelyet természet alakította vízfolyások szabdalnak. A település a Duna vízgyűjtőjén fekszik. A településen belül a felszíni vizek befogadója a Dera-patak, a Kanyargós-patak, a Kovács-patak, valamint a Bükkös-patak és azok mellékágai. Ezeket a természetes vízfolyásokat a vízgyűjtőről érkező csapadékvizeken kívül a térségben levő források is táplálják. A vízfolyásokkal és mellékágaival összegyűjtött vizeket a Dunáig a Dera-patak és a Bükkös-patak vezeti. Mindkettő Szentendre területén torkollik a Szentendrei-Duna-ágba. A patakok, vízfolyások tulajdonosa az önkormányzat, kezeljük a Vízgazdálkodási Társulat.

A település változatos topográfiai viszonya mellett a mélyvonalakon haladó vízfolyások jelentős eróziós terhelést okoznak, amely jól látható valamennyi vízfolyás, vízmosás mentén.

A településen áthaladó vízfolyások a csapadékvizek befogadására rendelkezésre állnak, azonban a településen a csapadékvíz elvezetése még település szinten sem megoldott. A csapadékvíz elvezetése a településen nyílt árkos rendszerű, zárt csapadékcsatorna csak a Fő utcánál, egy szakaszon üzemel. A

csapadékvíz elvezetésére egy, vagy kétoldali nyílt árkok állnak rendelkezésre, a meredekebb szakaszok burkolattal is ellátva, de a befogadóig való továbbvezetés nem mindenhol megoldott. A nyílt árkok karbantartása hiányos és hidraulikailag sem rendezett. Egyes utca-szakaszokban pedig nincs kialakított nyílt árok.

A település dobogókői településrészén a csapadékvíz elvezetés szintén rendezetlen. Vannak kialakított árokszakaszok, de ezek kialakított elvezető rendszert nem alkotnak, az árkok szikkasztóként működnek.

A település területén haladó vízfolyások-vízmosások karbantartását biztosító területet a szerkezeti és majd a szabályozási tervben is rögzíteni kell.

A meder karbantartását szolgáló parti sávot a hatályos előírások szerint vízgazdálkodási övezetbe kell sorolni. A parti sávot a partvonaltól kell mérni. A vízfolyások döntő hányadánál, így Pilisszentkereszt vízfolyásainál sem jelölték ki a partvonalat, ahonnan a parti sávot mérni lehetne. Feltételezve, hogy kijelölése esetén az attól jelölt parti sáv terület igénye is a földhivatali térképen jelölt vízfolyás telkén belül biztosítható, a vízfolyás jelenlegi telkén kívül vízgazdálkodási terület kijelölése nem indokolt.

A partvonal kijelöléséig a vízfolyás karbantartásának biztosítására, a parti sáv méretével azonos sávot (3-3 m) ki kell jelölni a meder telkétől és azt szabadon kell hagyni, amennyiben ez a sáv nem közterületre, hanem magántelekre esik, akkor szolgalmi joggal kell biztosítani a karbantartás lehetőségét, s ha majd ténylegesen kijelölésre kerül a parti sáv, akkor a karbantartó sáv felülvizsgálható és a szolgalmi jogi bejegyzés felszámolható.

A parti sávot kiváltó mederkarbantartó sáv kijelölésére kiemelt gondot kell fordítani az A1-gyel jelölt Kovács-patak menti funkcióváltó javaslatnál is, ahol a korábbi zöldterületek a javaslatok szerint funkcióváltással a falusias lakóterületbe kerülnek. Ennek akadálya elméletileg nincs, de a meder telkétől a part vonal kijelölésének hiányában a karbantartó sávot ki kell jelölni, s arra szolgalmi jogot kell bejegyezni a karbantartó számára.

Hasonló eljárással lehet megoldani a Tavaszi utca - Szőlő utca környezetében az új falusias lakóterület kialakítását szolgáló funkcióváltási javaslatot is, ahol a vízmosás karbantartását kell kijelölendő karbantartó sávval biztosítani, amíg a vízmosás valós területfoglalása nem kerül meghatározásra.

A település vízfolyásokban nagyon gazdag és a valós helyfoglalása egyes helyeken eltérhet a nyilvántartott helyétől. A vízfolyások mederkarbantartó sávját a földhivatali térképen jelzett telkéhez igazítva lehet kijelölni, akkor is, ha az a valóságban attól már „elmászott”, mivel elméletileg oda a víz visszatérését meg lehet oldani. Aki érdekelt abban, hogy a víz megváltozott helye jogilag rendezésre kerüljön és a régi helye felszabaduljon, azt vízjogi engedély alapján megteheti, vállalva annak a kártalanítási következményeit is.

A továbbiakban a javasolt fejlesztési területeken a csapadékvizek elvezetését nyílt árkos rendszerű vízelvezetéssel lehet megoldani. A jövőben is marad nyílt árkos rendszerű megoldás, amelynek szakszerű és folyamatos karbantartásával, hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását.

A csapadékvíz elvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a fejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) várhatóan növekedni fog. A burkolt felületekre eső csapadékvizek elvezetési nehézségét nemcsak az okozza, hogy a burkoltság miatt a csapadékvizek majdnem 100%-a elvezetést igényel, hanem az is, hogy a lefolyás időtartama jelentősen lecsökken. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutása csökken, ezzel számolni kell a vízelvezetési rendszer méretezésénél.

A település vízelvezető rendszerének befogadó képessége korlátozott, különösen a szélsőséges csapadék események elvezetésére. Ezért minden beruháznál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét vizsgálni kell. A vízelvezető rendszer, a befogadó élővizek túlterhelésének megakadályozása érdekében a csapadékvizek helyi visszatartását valamennyi építési tevékenységnél meg kell oldani. A vízvisszatartást helyi, telken belüli záportározó létesítésével lehet biztosítani, abban tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó csapadékvíz elvezető hálózatba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízelvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud.

## 7.4. ENERGIAELLÁTÁS

A település jelenlegi energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított.



A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra jelenleg számottevő, hasznosítása annak ellenére növekszik, hogy környezet terhelése jelentős.

### **Villamosenergia ellátás**

Pilisszentkereszt villamosenergia igényeit részben a Budapesti ELMŰ Hálózati Kft, részben az E.ON-ÉDÁSZ Zrt biztosítja. Az utóbbi Dobogókő településrész ellátását szolgáltatja. Pilisszentkereszt központi belterületének ellátására két alállomás felől érkezik villamosenergia. A pomázi és a solymári 132/22 kV-os alállomásról induló 22 kV-os középvezetékű hálózatok az 1111 j. közlekedési útnál találkoznak és egyesülve haladnak tovább az 1111 j. közlekedési út mentén Dobogókő felé, a Kakas-hegyig, ahol oszlopkapcsolóban végződnek. Erről a vezetékről kiépített leágazásokkal táplálják a településen üzemelő fogyasztói transzformátor állomásokat. Saját transzformátor állomást üzemeltet a szennyvíztelep és a Pilisi Parkerdő Gazdaság.

Dobogókő településrész villamosenergia ellátását az E.ON-ÉDÁSZ Zrt Dömös felől érkező 22 kV-os középvezetékű oszlopokra fektetett hálózattal biztosítja, amelynek táppontja a Dorogi 132/22 kV-os alállomás. A kiépített középvezetékű hálózat táplálja a településrészen elhelyezett két fogyasztói oszloptranzformátort, továbbá ellátja az Antenna Hungária VHTR állomását.

A központi belterületen és Dobogókő településrészen is a fogyasztói transzformátor állomásokról induló kiefeszítettségű elosztóhálózatról elégítik ki közvetlenül a fogyasztói igényeket. A kiefeszítettségű hálózat jellemzően oszlopokra fektetve halad és a közvilágítás lámpafejei is ezekre az oszlopokra kerültek felszerelésre.

A tervezés távlatáig prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén várható 1188 kW villamosenergia igény növekedés kielégítését elméletileg a meglévő hálózat igénybevételeivel meg lehet oldani, de a napenergia hasznosításhoz szükséges ad-vesz rendszer érdekében a hálózatfejlesztésre igény lesz.

### **Földgázellátás**

Pilisszentkereszt földgázellátásának szolgáltatója az NKM Földgázszolgáltató Zrt., a hálózat üzemeltetője a TIGÁZ Zrt. A település gázellátásának bázisa a település nyugati szélén üzemelő gázfogadó és gáznyomáscsökkentő állomás, amelynek nagyközép-nyomású betáplálása a Pilisvörösvári gázátadó állomástól épített nagyközép-nyomású vezetékekkel megoldott. A nagyközép-nyomású gázvezeték Pilisszántó felől éri el a település területét és halad a gázfogadó állomásig.

Pilisszentkereszt központi belterületén üzemelő gázfogadó és nyomáscsökkentőtől a település fogyasztóinak ellátására középnyomású elosztóhálózat épült, erről az egyes ingatlanok bekötése is középnyomásról történik. A középnyomású bekötés táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyről induló kisnyomású hálózattal lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni. A fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítását szolgáló egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is.

A dobogókői településrész vezetékes gázellátása nem megoldott. A gázigény kielégítésére a PB palackos és tartályos Prima gáz áll rendelkezésre. A településre érkező nagyközép-nyomású földgázvezeték nyomvonalát, műtárgyait és annak biztonsági övezetének helyigényét a településszerkezeti terven, helybiztosítás érdekében célszerű feltüntetni. A tervezés távlatáig prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén várható 423 nm<sup>3</sup>/óra többlet földgázigény kielégítése a közterületi vezetékekről várhatóan biztosítható.

## **7.5. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

### **Vezetékes hírközlési létesítmények**

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A Budapest szekunderközpontokhoz tartozó 32-es körzetszámú Szentendre primer központ Pilisszentkereszt vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 26-os távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételeivel történhet.

A hálózatfejlesztés közterületen valósítható meg, a település arculati kézikönyvében és a településképi rendeletben leírtak figyelembe vételével.

#### **Vezeték nélküli hírközlési létesítmények**

A vezetékek nélküli szolgáltatás fenntartása a település területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével megoldott, új létesítmények elhelyezését egyedileg a létesítmény telepítési tervének keretében kell megoldani.

## **8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont Pilisszentkereszt tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása. A HÉSZ 5.§ foglalkozik a környezetvédelemmel, ahol általánosságban fogalmazza meg, hogy új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telekhatáron kell teljesülniük, amennyiben a településrendezési eszközökben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra.

### **8.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELME**

Pilisszentkereszt földrajzi elhelyezkedéséből adódóan kiemelt figyelmet szükséges fordítani mind a felszíni, mind a felszín alatti vizek minőségének védelmére. A felszíni vízfolyások védelme parti sávjuk megőrzésével biztosítható.

A helyi építési szabályzat a termőföld, a talaj minőségének védelmét több előírással is igyekszik biztosítani. Az 5.§ (3)-(5) bekezdése a talajszennyezés megakadályozása, a talajerózió visszaszorítása érdekében az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

- (3) *„Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.*
- (4) *Csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.*
- (5) *Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építtetőnek gondoskodnia kell.”*

### **8.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME**

Pilisszentkereszt területén a levegő minőségét a természeti tényezőkön túl (uralkodó szélirány, csapadék, stb.) elsősorban a mezőgazdálkodás, a lakossági tüzelés, és a közlekedés határozza meg.

A légszennyezettség mértéke településrendezési eszközökkel kevésbé befolyásolható, a helyi építési szabályzatban mindössze egy előírás került megfogalmazásra ezzel kapcsolatban:

*„5.§ (2) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést okoz.”*

### **8.3. HULLADÉKKEZELÉS**

Pilisszentkereszt területén kommunális hulladéklerakó nem működik, a kommunális hulladék elszállítása megoldott. A településrendezési eszközökben új hulladéklerakó nem került kijelölésre. A hulladékkezelés kérdése településrendezési eszközökkel szintén kevésbé befolyásolható, a helyi építési szabályzatban nem kerül megfogalmazásra ezzel kapcsolatban előírás.

### **8.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELME**

Zajterhelés Pilisszentkereszt estében a közúti közlekedésből származik jellemzően. A közlekedés zajterhelése elsősorban a Dobogókőre vezető 1111 j. közút és a Pilisszántói út mentén jelentősebb, mivel ezek forgalma a legnagyobb. A zaj- és rezgésterhelés településrendezési eszközökkel szintén kevésbé befolyásolható, a helyi építési szabályzat mindössze az alábbi előírást fogalmazza meg:

*„5.§ (6) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.”*

## 9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

### 9.1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA

#### 9.1.1. ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ

Az egyes tervek ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. számú melléklete rendelkezik a környezeti vizsgálat lefolytatására kötelezett tervek és programok köréről, amelybe „A település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” is beletartozik. Ennek megfelelően jelen településrendezési eszközökhöz kapcsolódóan a környezeti vizsgálat lefolytatása mindenképpen szükséges. A környezeti értékelés tematikája a Korm. rendelet 4. számú mellékletében megjelölt tartalmi követelmények szerint készült.

#### 9.1.2. JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE

A környezeti értékelésben megfogalmazott javaslatok nagy része elfogadásra került, és beépült a településrendezési eszközökbe. A javaslatok másik része nem a településrendezési eszközök elkészítésére vonatkozik, hanem annak alkalmazása során - Pilisszentkereszt épített és természeti értékeinek megóvását, a települési környezet javulását elősegítendő - szolgál mankóként.

#### 9.1.3. A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBEVÉTELE

A településrendezési eszközök készítése az előzetes tájékoztatással indult, amelyek során a megkérdezettek javaslatai, kérései megismerhetők voltak, illetve azok feldolgozásra kerültek. Az érkezett válaszok többségében a jogszabályi előírások betartására irányultak, valamint a szakmai szempontok figyelembe vételére hívták fel a figyelmet.

#### 9.1.4. ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK

Az alkalmazott módszer a Korm. rendelet tartalmi követelményeinek, valamint a hazai tervezési eljárásoknak megfelelő. A felhasznált adatok tekintetében a Tervezők a környezet védelméért felelős szervek beérkezett véleményeire, az azokban közölt adatokra, valamint a helyszíni bejárás során szerzett tapasztalataikra támaszkodtak.

### 9.2. A TERVI VÁLTOZATOK ÉS A VÁLASZTÁS INDOKAI

A településrendezési eszközök készítése során egyes területek vonatkozásában több változat is készült, amelyek a településfejlesztési célok megvalósítását, a kompaktabb településszerkezet kialakítását célozzák. Az egyes változatok értékelése során az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit, épített örökség védelmét, az emberi egészségre gyakorolt hatásokat figyelembe vettük.

A településrendezési eszközök véleményezési szakaszában már csak egyetlen változat kerül egyeztetésre a Korm. rendelet 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel, az Eljr. 9. melléklete szerinti szervekkel, a bevont önkormányzatokkal és partnerekkel, ahogyan ez a településrendezési eszközök készítésének gyakorlatában többnyire megszokott. A településrendezési eszközök törekednek a körülmények és lehetőségek adta jobb környezeti állapot elősegítésére, ahogyan ezt a környezeti vizsgálat további fejezetei, illetve az alátámasztó javaslat egyéb fejezetei is leírják.

### 9.3. A TERV KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

#### 9.3.1. A TERV CÉLJAINAK ÖSSZEVETÉSE A NEMZETKÖZI, ORSZÁGOS VAGY HELYI SZINTEN KITŰZÖTT KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI CÉLOKKAL

A település közigazgatási területét nemzetközi és országos jelentőségű természetvédelmi területek is érintik, amelyek egymással átfedésben fekszenek, a pilisi erdők nagy részét az összes természetvédelmi kategória érinti. A településrendezési eszközök a nemzetközi és az országos környezet- és természetvédelmi célokkal összhangban készültek. A település területét érinti nemzetközi jelentőségű természetvédelmi terület, a Natura 2000 hálózat. A Pilis és Visegrádi-hegység kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területen a specifikus célok a következők:

„A kedvező természetvédelmi helyzet megőrzése: A jelölő fajok populáció nagyságának megőrzése, a populációk elterjedési területe nem csökkenhet. A jó állapotú jelölő élőhelyek természet szerkezetének, fajkészletének megőrzése. (...) A jelölő élőhelyek infrastrukturális fejlesztésekkel szembeni védelme. Az élőhelyeket veszélyeztető egyéb tevékenységek (pl.: gépjármű forgalom, crossmotorozás, quad, siklóernyőzés, illegális bányászat) megszüntetése, a jogilag nem létező, de kijárt földutak felszámolása A lovas, gyalogos turista forgalom, szabályozása, túraútvonalak kijelölése, folyamatos ellenőrzése. Az illegálisan kialakított anyaggyűjtő helyek gyom és hulladék mentesítése, további lerakások megakadályozása, pl az utak lezárásával, őshonos fafajú erdő kialakításával történő rekultivációja a megmaradt eredeti domborzati formák bolygatása nélkül. Abiotikus katasztrófák (pl: tűzkár) elhárítása.”<sup>2</sup>

A Natura 2000 területeket jellemzően védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv, így a nemzetközi természetvédelmi célokkal e területek esetében összhangban vannak a településrendezési eszközök.

A település területét a Duna-Ipoly Nemzeti Park területe és fokozottan védett természetvédelmi terület is érinti. Az ország ökológiai értékes területeit az országos ökológiai hálózat övezetei foglalják magukba, amelyek a Nemzeti Park területével és a fokozottan védett természeti területtel is átfedésben vannak. Az ökológiai hálózat három övezete a természeti értékek jelentősége, védettség fokozata, természetközeli állapota és az ökológiai hálózatban betöltött szerepük alapján került meghatározásra, Pilisszentkereszt területét a hálózat mindhárom övezete érinti. E területek lehatárolását a településrendezési eszközök tervlapja tartalmazzák, területüket pedig olyan területfelhasználási egységbe sorolják a településrendezési eszközök, amelyek a tényleges területhasználatához leginkább illeszkednek.

### 9.3.2. JELENLEGI KÖRNYEZETI HELYZET RELEVÁNS, A TERVVEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN LÉVŐ ELEMINEK ISMERTETÉSE

A település jelenlegi környezeti helyzetét és környezeti elemeinek bemutatását a *Megalapozó vizsgálat* munkarész tartalmazza.

### 9.3.3. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN VÁRHATÓ, A KÖRNYEZETET ÉRŐ HATÁSOK ELŐREJELZÉSE

A településrendezési eszközök készítése során jellemzően a tényleges területhasználatához illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik. Jelen felülvizsgálat során sok esetben visszalépés történik beépítésre szánt területfelhasználási egységből beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe, így az ökológiai értékek és a környezeti elemek veszélyeztetettsége csökken. Több területen történt a beépítésre nem szánt területeken belül is visszalépés, például a belterület nyugati határában a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt több hektár nagyságú különleges beépítésre nem szánt történeti táj területen a tényleges területhasználatához igazodó általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységet jelölnek ki a településrendezési eszközök.

A felülvizsgálat során új beépítésre szánt terület kijelölése kizárólag a település belterületén, jellemzően beépített területen, vagy azok közé ékelődve történik, ami a természeti értékek negatív hatást várhatóan nem fog kifejteni. Már a hatályos településrendezési eszközök is több helyen jelölnek fejlesztési területeket külterületen, a belterülethez csatlakozóan, amelyek részben természetvédelmi területen fekszenek, vagy az ökológiai hálózatnak képezik részét. E kijelölt fejlesztési területek nagy részét jelen felülvizsgálat is megőrzi, a megvalósuló fejlesztések során azonban a természetvédelmi célok szem előtt tartása elsődleges.

---

<sup>2</sup> Forrás: (<https://natura2000.eea.europa.eu/Natura2000/SDF.aspx?site=HUDI20039>)



## 9.4. A VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

- **Környezeti elemek**

*A környezeti elemekre gyakorolt hatások csökkentését  
lásd bővebben a 8. Környezeti hatások és feltételek c. fejezetben*

- **Táj- és természetvédelmi területek**

*A táj- és természetvédelmi területekre gyakorolt hatások csökkentését  
lásd bővebben a 1.4.4. Táj- és természetvédelem c. fejezetben*

- **Építészeti és régészeti örökség**

*Az építészeti és régészeti örökségre gyakorolt hatások csökkentését  
lásd bővebben az Örökségvédelmi hatástanulmányban*

- **További intézkedési javaslatok**

Környezetvédelem javaslatok

- Környezetvédelmi program elkészítése, és rendszeres felülvizsgálata;
- Természetközeli mezőgazdálkodási módszerek, környezetkímélő technológiák alkalmazása, a mezőgazdasági vegyszerhasználat felülvizsgálata, amennyiben szükséges, ésszerű korlátozása;
- Korszerű, legjobb elérhető technológiák alkalmazása;
- Felszíni és felszín alatti vizek minőségének hosszútávú javítása;
- Alternatív, megújuló energiaforrások (szélenergia, napenergia, biomassa stb.) alkalmazási lehetőségeinek kutatása, megvalósítás előkészítése, megvalósítása;
- Légszennyezésből, illetve zaj-és rezgésterhelésből származó környezeti hatások mérséklése;
- Szelektív hulladékgyűjtés hatékonyságának növelése, zöldhulladék-komposztálás népszerűsítése, a lakosság tájékoztatása;
- Zöldterületek minőségi kialakítása, fenntartása;
- A közterületek tisztaságának, rendben tartásának további fenntartása;
- Utak menti területek, parlagterületek - mint az allergén növények potenciális termőhelye - gondozása, rendszeres kaszálás megoldása.

Táj- és természetvédelmi javaslatok

- Folyamatos ökológiai hálózat fenntartása;
- Természeti értékek védelmének fenntartása, védett fajok élőhelyének megőrzése;
- Természeti értékek megóvása, fenntartása (tájékoztatás);
- Értékes természeti területeken az invazív és idegen fajok megtelepedésének megelőzése, a természetközeli állomány védelme;
- Egyedi tájértékek bemutatása.

Épített környezetre vonatkozó javaslatok

- A hagyományos építészeti stílusjegyeket magán viselő épületek megőrzése;
- Az új épületek építése során az utcaképéhez, a környező beépítések léptékéhez való illeszkedés.

Egyéb kapcsolódó javaslatok

- Ökológiai szempontok érvényre juttatása, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése;
- Lakossági tájékoztatás a környezet állapotáról, oktatás a szükséges és lehetséges tennivalókról az egészséges, tiszta környezet érdekében - környezettudatos gondolkodás kialakítása;
- Lakosság öntevékeny környezetvédelmi kezdeményezéseinek támogatása (anyagi támogatás, civil szervezetekkel történő együttműködés, együtt gondolkodás, programokhoz a megfelelő helyszín biztosítása, a megoldandó feladatokról történő egyeztetés, a lakosság tájékoztatásában való közreműködés, hulladékgyűjtés az utak

mentén, az ártérben, parlagfű és egyéb gyomnövények irtása szomszédos településekkel összehangoltan).

- A környezetgazdálkodás, a térfunkciók harmóniájára törekvő földhasználat megtervezése a helyi termőhely, illetve gazdálkodási tradíciókra alapozva a tulajdonosok, gazdák bevonásával;
  - Rosszabb minőségű földeken a tájgazdálkodás kialakítása szakértő bevonásával, a gazdálkodók tájékoztatásával, oktatással;
  - Felnőtt lakosság megismertetése a természetvédelemmel, az agrár-környezetvédelemmel, az ezek nyújtotta lehetőségekkel tanfolyamok keretében;
  - Iskolai tanítás keretein belül (térsegi szintű) helytörténet, és tájismeret oktatása, természetvédelmi, környezetvédelmi szemléletű nevelés megvalósítása;
- Monitoringozás;
- Egyeztetés biztosítása az Önkormányzat, illetve a környezet- és természetvédelemért felelős szakhatóság és kezelő között, továbbá a tulajdonosok (gazdálkodók) bevonása.

## 9.5. MONITOROZÁSI JAVASLATOK

A településrendezési eszközökben kijelölt fejlesztések hatására egyes területeken minimális környezeti változások történhetnek. Ennek megfelelően a tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatokat tesszük:

- A tervben foglaltak környezeti hatásainak rendszeres felülvizsgálata javasolt legalább 5 évente;
- A terv következő felülvizsgálatának elvégzése során az új környezeti vizsgálat részeként javasolt kitérni a korábban jóváhagyott tervben foglaltak hatására azóta bekövetkezett változásokra;
- A települést környezeti vonatkozásban is érintő más tervek hatásainak vizsgálata javasolt;
- A településrendezési eszközök keretein belül megvalósuló konkrét beruházások során a környezetvédelmi előírások betartásának ellenőrzése;
- A lakosság tájékoztatása az új beruházásokról, véleménynyilvánítási lehetőség biztosítása a lakosság részére.

Monitoringhoz kapcsolódóan meg kell határozni indikátorokat. Ezek az indikátorok segítik az elhatározott célok megvalósulásának ellenőrzését, illetve mérik a környezeti állapot változását. Ezek például:

- Gépjármű közlekedésből származó szennyezés hatásainak vizsgálata a lakókörnyezetre: „szállópor koncentráció” (mikrogram/m<sup>3</sup>), a „CO koncentráció” (mikrogram/m<sup>3</sup>) valamint a „zajterhelés” (dB) mérése

Adatforrás: helyszíni mérés

- Felszín alatti vizek áramlásának és mélységének a vizsgálata, hogy a bányászati tevékenység hatását vizsgálni lehessen: felszín alatti vizek feltérképezése, felszín alatti vizek mélységnek a változása (m)

Adatforrás: helyszíni mérés

- Lakosság egészségügyi állapotának mérése: Testtömeg-index változása, A háziorvosi és a házi gyermekorvosi szolgálathoz bejelentkezettek tízezer megfelelő korú lakosra jutó száma főbb betegségek szerint (fő), Orvosi ellátásban való részvétel (alkalom)

- Adatforrás: egészségügyi statisztikai, egészségügyi beszámoló

## MELLÉKLETEK