

PILISSZENTKERESZT

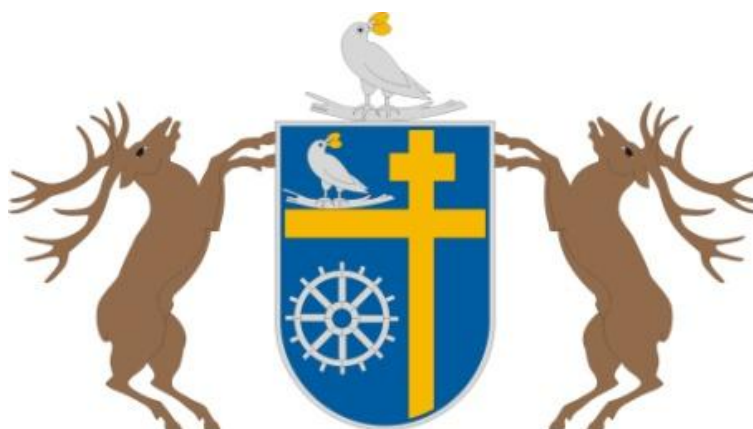
Völgyzugoly Műhely Kft.



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Elfogadva a 26/2022. (III.31.) számú önkormányzati határozattal

PILISSZENTKERESZT
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
FELÜLVIZSGÁLATA
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



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,



2022. április
VZM 1340/18/M

Aláírólap

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

HATÁROZAT

Pilisszentkereszt község Önkormányzata Képviselő-testületének
26/2022. (III.31.) számú határozata
Pilisszentkereszt község Településszerkezeti Tervének megállapításáról

Pilisszentkereszt község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Pilisszentkereszt község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.

A Településszerkezeti Terv

1. melléklete a szerkezeti terv leírása,
2. melléklete a változások,
3. melléklete a település területi mérlege,
4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása,
5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredménye,
6. melléklete a szerkezeti tervlap

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Pilisszentkereszt község Önkormányzata Képviselő-testületének többször módosított 39/2011. sz. ökt. határozatával elfogadott Településszerkezeti terve.

Határidő: Folyamatos

Felelős: polgármester

Pilisszentkereszt, 2022. március 31.

Peller Márton
polgármester

26/2022. (III.31.) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek területfelhasználási módja, a védelmi és korlátozó elemek és a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatossága ezen közlekedési célú közterületek területénél megszakad.

A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló kategóriába nem sorolt közterület (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út) annak felező vonaláig került az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámításra.

Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Pilisszentkereszt község településszerkezeti tervének alapját a 39/2011. sz. ökt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv jelenti, s a változások e tervhez képest jelennek meg a településszerkezeti tervben.

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

Pilisszentkereszt Pest megyében, a budapesti agglomeráció északi részén, a Pilisben, a 1111 j. útmentén fekvő település. 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 többféle természetvédelmi oltalom alatt állnak: részét képezik a Natura2000 hálózatnak, a Duna-Ipoly Nemzeti Park területének, valamint az ökológiai hálózatnak 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. A belterületen a falusias lakóterület területfelhasználás a meghatározó, melyek között a főutvonalak (Fő út, Rákóczi Ferenc utca) mentén elszórtan intézmények találhatók.

A belterületet jellemzően **erdő-** és **gyepterületek** veszik körül. A gyepterület magában foglalja legelőket, gyepterületeket és az erdősülő területeket, a belterülettől keletre és nyugatra. E területek jellemzően ma már kaszálók. 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 településrészén számos üdülő, szálló és hétvégi ház található. A Kakas-hegyen kialakult üdülőterületen jellemzően hétvégi házak találhatók. A község belterületétől északkeletre egykor kiskertes művelésű, valaha szőlő- és gyümölcsstermészttel hasznosított területek fekszenek. E területek mára beerdősültek, szőlő és gyümölcs már nem található rajtuk.

2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

A település területén belterülethatár módosítható a szerkezeti tervlapon meghatározottak szerint az alábbi területeken:

1. A Pomázi út menti kereskedelmi, szolgáltató- és lakóterület
2. A Cserfa utca északi határában álló 064, 063/55 és a 060/3 hrsz-ú utak területe
3. A Szabadság utca menti lakótelkek
4. A Kovács-patak menti rekreációs- és sportterület



3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség minimális mértéke
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterület			
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,0	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	teljes
Vegyes terület			
Vt	Településközpont terület	1,2	teljes
Vi	Intézményi terület	1,5	teljes
Gazdasági terület			
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,8	részleges
Üdülőtérület			
Üü	Üdülőházas terület	1,0	teljes
Üh	Hétfélig házas terület	0,2	teljes
Különleges terület			
K-F	Fogadó terület	0,6	részleges
K-Rek	Rekreációs terület	0,4	részleges
K-Sp	Sportterület	0,8	részleges
K-Szt	Szennyvíztisztító terület	0,4	részleges
K-Tur	Turisztikai terület	0,6	részleges

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Közlekedési és közműterület			
KÖm	Közmű terület		
KÖu	Közúti közlekedési terület		
Zöldterület			
Zkk	Zöldterület - közkert		
Erdőterület			
Ev	Védelmi erdőterület		
Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület		
Mezőgazdasági terület			
Má	Általános mezőgazdasági terület		
Mk	Kertes mezőgazdasági terület		
Vízgazdálkodási terület			
V	Vízgazdálkodási terület		
Természetközeli terület			
Tk	Természetközeli terület		
Különleges beépítésre nem szánt terület			
Kb-Tt	Történeti táj		
Kb-T	Temető		
Kb-Tur	Turisztikai terület		
Kb-E	Erdészlak		

3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%.

3.2.1. LAKÓTERÜLET

3.2.1.1. Kisvárosias lakóterület (Lk)

A terület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Pilisszentkereszt területén kisvárosias lakóterület a Forrás utca menti társasház területe.

3.2.1.2. Falusias lakóterület (Lf)

A terület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

Pilisszentkereszt belterületének túlnyomó része falusias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt.

3.2.2. VEGYES TERÜLET

3.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Pilisszentkereszt területén településközpont terület:

- a Szlovák ház környezete a Dobogókői úton;
- a vendéglő a Szabadság téren;
- a községháza és a római katolikus templom környezete a Fő úton;
- a Pomázi út menti egykori rendezvényház.

3.2.2.2. Intézményi terület

Az intézményi terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Pilisszentkereszt területén intézményi terület:

- a Büntetés Végrehajtási Szervezet Továbbképzési és Rehabilitációs Központ a Pomázi úton;
- az Általános Iskola és Óvoda a Rákóczi Ferenc utcában;
- a Községi Ház és Könyvtár a Rózsa utcában;
- az orvosi rendelő a Szabadság téren.

3.2.3. GAZDASÁGI TERÜLET

3.2.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Pilisszentkereszt területén kereskedelmi, szolgáltató terület a település déli határában a Pomázi út és a 0852/2 hrsz-ú út találkozásánál fekvő terület.

3.2.4. ÜDÜLŐTERÜLET

3.2.4.1. Üdülőházas terület (Üü)

Az üdülőházas területen olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

Pilisszentkereszt területén üdülőházas terület a Dobogókő területén található Téry Ödön utca két oldalán elhelyezkedő üdülők, szállók telkei.

3.2.4.2. Hétfégi házas terület (Üh)

A terület elsősorban legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

Pilisszentkereszt területén hétfégi házas terület Dobogókő belterületének túlnyomó része, valamint a Kakas-hegy térsége.

3.2.5. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti terv határozza meg. Az egyes különleges területek beépítési előírásait a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

3.2.5.1. Különleges terület - Fogadó területe (K-F)

A településszerkezeti terv ebbe a területfelhasználási egységbe sorolja Dobogókő területének központját és parkolóját, mely a tervezett fogadóközpont területe.

3.2.5.2. Különleges terület - Rekreációs terület (K-Rek)

Különleges sport- és rekreációs terület a belterület nyugati határa mentén, a Dera-patak mellett fekvő terület, mely elsősorban rekreáció céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.

3.2.5.3. Különleges terület - Sportterület (K-Sp)

A településszerkezeti terv ebbe a területfelhasználási egységbe sorolja a Dera-patak menti sportterületet és a bővítésre kijelölt területét.

3.2.5.4. Különleges terület - Szennyvíztisztító terület (K-Szt)

A településszerkezeti terv ebbe a területfelhasználási egységbe sorolja a településen található szennyvíztisztítók területét.

3.2.5.5. Különleges terület - Turisztikai terület (K-Tur)

A településszerkezeti terv ebbe a területfelhasználási egységbe sorolja a belterület déli határában, a Kovács-patak menti turisztikai területet, és a Dobogókőre vezető út menti egykori laktanya területét.

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

3.3.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

A közlekedési infrastruktúra elemek részletes ismertetését a 7. fejezet tartalmazza.

3.3.1.1. Közúti közlekedési terület (KÖu)

Pilisszentkereszt területén közúti közlekedési terület:

- 1111. j. Budakalász - Dobogókő - Esztergom összekötő út
- 11108. j. Pilisszántó bekötő út
- 11115 j. Dobogókő bekötőút

3.3.1.2. Közműterület (KÖm)

Pilisszentkereszt területén közműterület:

- a közigazgatási terület délkeleti részén, a szennyvíztisztítótól délnyugatra található hírközlési antenna területe;
- Dobogókőtől keletre, az Eötvös Lóránd sétány keleti folytatásában álló hírközlési antenna területe.

3.3.2. ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, pihenést, kapcsolódást szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító,

településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek, és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

Pilisszentkereszt területén zöldterület-közkert:

- a faluközpontban a Pomázi út és a Pilisszántói út találkozásánál, a gyógyszerár előtt fekvő zöldterület;
- a település területén zöldterületként kijelölt területek, amelyek tényleges zöldterületi funkciót nem töltenek be, ám jelentős zöldfelülettel rendelkeznek:
 - o a belterület nyugati oldalához kapcsolódó lakóterületi fejlesztési területen kijelölt zöldterület;
 - o a belterület nyugati oldalán, a Dera-patak két oldala mentén egy-egy helyen kijelölt zöldterületek;
 - o a belterület keleti részén, a Szőlő utca végén kijelölt zöldterület;
 - o a belterület északi részén, a Szabadság utca végén kijelölt zöldterület,
 - o Dobogókő településrészen a Pihenő sétány területe.

3.3.3. ERDŐTERÜLETEK

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is, ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

3.3.3.1. Védelmi erdőterület (Ev)

Védelmi erdőterület elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

Pilisszentkereszt területén védelmi erdőterület a közigazgatási terület nagy részét uraló erdők területe.

3.3.3.2. Közjóléti erdőterület (Ek)

Közjóléti erdőterület egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület, ami a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Pilisszentkereszt területén közjóléti erdőterület a közigazgatási terület déli részén, a Kovács-patak mentén fekvő terület, ahol a mészégető kemence található, valamint Dobogókőn a Téry Ödön utca és Eötvös Lóránd sétány menti területek.

3.3.4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek, ahol a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

3.3.4.1. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Pilisszentkereszt területén kertes mezőgazdasági terület:

- a belterület északi és keleti részéhez csatlakozó egykori zártkerti területek (Kakas-hegy déli oldala, Cserfa utca környezete);
- a Tavas utca keleti oldalán fekvő telkek belterület határ menti része.

3.3.4.2. Általános mezőgazdasági terület (Má)

Pilisszentkereszt területén általános mezőgazdasági terület:

- a belterülettől nyugatra fekvő mezőgazdasági művelés alatt álló, illetve gyepgazdálkodással hasznosított területek;
- a közigazgatási terület keleti és déli oldalához csatlakozó gyepes, már részben becserjésedett területek.

3.3.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. A terület a vízgazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Pilisszentkereszt területén vízgazdálkodási terület:

- a Dera-patak és a Kovács-patak,
- a közigazgatási területen elszórtan megjelenő vízfolyások, időszakos vízmosásos területek;
- a vízgazdálkodáshoz kapcsolódó vízműterületek.

3.3.6. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

Pilisszentkereszt területén természetközeli terület a Boldog-Özséb-kilátó környezete a közigazgatási terület délnyugati részén.

3.3.7. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

3.3.7.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - Történeti táj (Kb-Tt)

Pilisszentkereszt területén különleges beépítésre nem szánt terület - történeti táj a ciszterci apátság romjai és annak környezete.

3.3.7.2. Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető (Kb-T)

A település köztemetője tartozik e területfelhasználási egységbe a pilisszántói út mentén.

3.3.7.3. Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület (Kb-Tur)

Pilisszentkereszt területén különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület a Báró Eötvös Lóránd menedékház és a menedékház előtti tér, valamint a Téry Ödön utcai vízmű melletti terület.

3.3.7.4. Különleges beépítésre nem szánt terület - Erdéslak (Kb-E)

Pilisszentkereszt területén különleges beépítésre nem szánt terület - Erdéslak a Dobogókőből nyugatra található erdészlak területe.

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

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 (közterületek)
- telken belüli zöldfelületek (különösen Dobogókőn a ligetes faállomány az üdülőtelleken)
- 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 közzöléti erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv. A település önkormányzata e területek közösségi jellegét fenn kívánja tartani, ezért sorolja közzöléti rendeltetésű erdőterületbe (nem pedig védelmi erdőterületbe) e területeket.
- Dobogókő területén a ligetes beerdősült sétányok, közterületek, valamint a belterülettől délkeletre fekvő egykori mészegető kemencék környezetének erdőterület területfelhasználási egységbe sorolása a tényleges területhasználatához 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. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A pilisszentkeresztői táj eddigi alakulásáról, jelenlegi szerkezetéről elmondható, hogy a domináns területhasználat az erdő, amit a településszerkezeti terv is megőriz. A község belterülete mentén egykori zártkerti területek, mezőgazdasági területek fekszenek, amelyek korábban nagyobb kiterjedésűek voltak, ám fokozatosan beerdősültek és e folyamat jelenleg is zajlik. A jelenlegi területhasználatoknak megfelelően a mezőgazdasági területek kertes és általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe soroltak.

A településszerkezeti terv felülvizsgálatának célja a tényleges területhasználatához leginkább illeszkedő területfelhasználási egységek kijelölése a pilisszentkeresztői tájban, biztosítva a tájszerkezet kialakult állapotának fennmaradását és a jellegzetes tájelemek megőrzését, a védett értékek fennmaradását. Az erdők esetében az elsődleges rendeltetésnek megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik, a természetvédelmi oltalmat élvező területeken pedig olyan területfelhasználási egységeket jelöl a terv, ahol a természeti értékek védelme biztosítható, az épület-elhelyezés a későbbiekben korlátozható.

Jelen felülvizsgálat során a pilisszentkeresztői táj kialakult szerkezete nem változik, mindössze minimális változások történnek. A település belterületéhez nyugati oldalról csatlakozó, jelentős kiterjedésű különleges beépítésre nem szánt terület - történeti táj fejlesztési területből visszalépés történik és a tényleges területhasználatnak megfelelően általános mezőgazdasági terület besorolást kap a terület. A további változások a tényleges területhasználatához jobban illeszkedő területfelhasználási egység kijelölését szolgálják.

A pilisszentkeresztői tájszerkezet meghatározó eleme a község északi részén fekvő Dobogókő. Dobogókő területét a tényleges területhasználatnak megfelelően jellemzően hétvégi házas és üdülőházas terület területfelhasználási egységbe sorolja a terv. Dobogókő területén a ligetes beerdősült sétányokat, közterületeket a településszerkezeti terv zöld- illetve erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja annak érdekében, hogy a Dobogókő területén domináló erdősültség, a magas zöldfelületi arány a jövőben is fennmaradjon.

5.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Pilisszentkereszt táj-és természetvédelmi értékei a következők:

- Nemzetközi jelentőségű táji és természeti értékek:
 - Natura 2000 terület;
- Országos jelentőségű táji és természeti értékek:
 - Duna-Ipoly Nemzeti Park területe
 - ex lege védett természeti értékek (források, barlangok)¹
 - ökológiai hálózat magterületének övezete;
 - ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete;

¹ Az ex lege védett értékek pontos felmérése egyelőre nem történt meg, így adatszolgáltatás hiányában a szerkezeti tervlapon csupán tájékoztató jelleggel kerültek feltüntetésre a hatályos településszerkezeti terv alapján.

- ökológiai hálózat puffertérületének övezete;
- tájképvédelmi terület övezete.

A védelem alatt álló területeken cél:

- az európai jelentőségű illetve egyéb természetes élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése;
- ökológiai hálózat, biológiai kapcsolat biztosítása;
- az érintett védett értékek fennmaradását biztosító területfelhasználás kijelölése:
 - tájképi egység megőrzésének biztosítása;
 - új, meglévő objektumokhoz nem kapcsolódó fejlesztési területek ne kerüljenek kijelölésre - különösen Natura 2000 területeken és az országos ökológiai hálózat övezeteinek területén;
 - olyan területfelhasználási egység kerüljön kijelölésre, amelynek területén a helyi építési szabályzat korlátozhatja az épület-elhelyezést.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatását az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

A szerkezeti terven tájékoztató elemként kerültek feltüntetésre a védett értékek, mint más jogszabály által meghatározott értékek.

6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM

Pilisszentkereszten 3 db országos védelem alatt álló műemlék építmény található.

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

Műemléki környezetek

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, 011/27, 011/26, 011/25, 011/24, 011/23, 011/22, 011/21, 011/20, 011/19, 011/18, 011/17,	10696

		<p>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>	
--	--	--	--

6.2. HELYI VÉDELEM

Pilisszentkereszt község településképi rendelete rendelkezik az épített környezet helyi védelméről.

A település helyi területi védelem alatt álló területei:

TV-1. - helyi jelentőségű védett terület

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	tornácos parasztház

6.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK / RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Az országos nyilvántartás szerint Pilisszentkereszten a következő 10 régészeti lelőhely lelhető fel:

Régészeti lelőhelyek

Ssz.	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">TemetőKolostorVízműMalomKolostorSírkőTelepnyomKolostorFaragott kő	<ul style="list-style-type: none">KözépkorKözépkorKözépkorKözépkorKéső középkorRómai korÁrpád-korKözépkorKéső Árpád-kor	

7. KÖZLEKEDÉS

7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

7.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

7.1.1.1. Országos mellékutak

Meglévő:

Összekötő utak:

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

Bekötő utak:

11115 j. Dobogókő bekötőút

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

7.1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

7.1.2.1. Helyi főutak:

Meglévő, megmaradó

II. rendű belterületi főutak:

- Pomázi út - Dobogókői út (1111 j. összekötőút), útkategória: B.IV.b.C.
- Pilisszántói utca - Fő út (11108. j. bekötő út), útkategória: B.IV.b.C.
- Téry Ödön utca (11105 j. bekötő út), útkategória: B.IV.b.C.

7.1.2.2. Helyi mellékutak

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

A Forrás utca Orgona utca - Fő út közötti szakasza tekinthető e település számára főbb kiszolgáló útnak, amelynek útkategóriája B.VI.c.C.

7.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

7.2.1. KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Az autóbuszos közlekedést érintő tervezett elem nincsen.

7.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Meglévő, megmaradó:

Önálló, kétirányú kerékpárút a Szabadság téren (Pomázi út - Dobogókői út - Fő út csomópontban a gyógyszerár oldalán).

7.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A Településszerkezeti Terv szintjén kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító burkolatokat, útszakaszokat nem tervezünk. A gyalogosforgalom számára megfelelő paraméterekkel kiépített felületek helyét a szabályozási tervben fogjuk biztosítani.

7.5. PARKOLÁS

A községben megjelenő út létesítményekhez az OTÉK-ban meghatározott parkolási igény telken belül biztosítandó.

8. KÖZMŰELLÁTÁS

A település fejlődéséhez szükséges területfelhasználások megváltoztatását, a településszerkezeti tervet meghatározó övezetek kialakítását korlátozzák a közműves szempontú adottságok, illetve a közművesítés lehetőségét is érintő természeti adottságok. Közműves szempontból természeti adottságok közül a hidrológiai, geológiai adottságokat, a környezetvédelmi igényeket, elvárásokat kell figyelembe venni, valamint a műszaki adottságokat kell kezelni, azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, továbbá azokat, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál 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
- Vízbázis védőterülete

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-nomású 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

A felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közműhálózatok és létesítmények ütközése a területfelhasználás módosításával feloldható az ütközést okozó hálózat-műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a felsorolt korlátozások felszámolására a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a kiváltás megvalósítását a várhatóan költségigénye határozza meg. A gazdaságosság kérdésében dönteni a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

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

A fejlesztésre, vagy funkcióváltásra javasolt beépítésre szánt 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, közcatornás 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 kötelemet nem jelentene, 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 terület esetén ettől eltérő közművesítési kötelemet 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.

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 hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigények. A közműfejlesztési javaslatban a távlati összesített közműigénynek a kielégítési lehetőségét kell vizsgálni.

9. KÖRNYEZETVÉDELEM

A településszerkezeti terv készítése során elsődleges szempont Pilisszentkereszt tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

A felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem

- A település állandó vízfolyása a Dera-patak és a Kovács-patak, emellett időszakos vízfolyások keresztezik még területét.
- Pilisszentkereszt a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny település, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület található a területén.
- A felszíni vízfolyások vízminőségét nagyban befolyásolják a víztestek mentén fekvő területhasználatok, így a meglévő zöldsávok és természetközeli állapotú területek megőrzése elsődleges feladat.
- A belterületi felszíni vizek védelme érdekében korszerű csapadékvíz elvezetés megvalósítása, az illegális szennyvízbevezetések megakadályozása is fontos.

A levegő tisztaságának védelme

- A levegő minőségét Pilisszentkereszten a természeti tényezőkön túl (uralkodó szélirány, csapadék, stb.) elsősorban a lakossági tüzelés, és a közlekedés határozza meg.
- A település levegőminősége jó, amihez hozzájárulnak a községet övező erdőterületek és a település belterületének magas zöldfelületi aránya, ami megőrzendő.
- A vegetációs időszakban az avar és kerti hulladékok nyílttéri égetése, vegetációs időszakon kívül pedig a korszerűtlen kommunális fűtés lehet időszakosan jelentős légszennyező.

Hulladékkezelés

- Kommunális hulladéklerakó nem működik Pilisszentkereszten, a kommunális hulladék elszállítása, a szelektív hulladékgyűjtés megoldott.
- A folyékony hulladékok kezelése a település két szennyvíztisztító telepén megoldott (belterület és Dobogókő).

Zaj-és rezgésvédelem

- Zajterhelés Pilisszentkereszt estében a közlekedésből származhat, zajkibocsátással járó ipari üzem a településen nem üzemel.

10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE

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

- Országos mellékutak 50-50 m

10.2. KÖZMŰSZOLGÁLTATÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ KORLÁTOZÁSOK

VÍZELLÁTÁS

- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei
- Vízbázis védőterülete

SZENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS

- Szennyvíztisztító telep és 150 m-es védőtávolsága
- Szennyvízátemelők védőtávolsága

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

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

ENERGIAELLÁTÁS

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

FÖLDGÁZELLÁTÁS

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

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból és egyéb magasabb szintű tervekből eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

Táji- és természeti védelem

- Natura 2000 hálózat
- Duna-Ipoly Nemzeti Park területe
- Ex lege védett értékek
- Ökológiai Hálózat:
 - o Magterület övezete,
 - o Ökológiai folyosó övezete,
 - o Pufferterület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete

Örökségvédelem

- Műemlék és műemléki környezet
- Helyi egyedi védelem alatt álló „elemek”
- Régészeti területek

26/2022. (III.31.) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)²

1. FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

A **fejlesztési területek** olyan területek, amelyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalcát, amelyek a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területei.

Fejlesztési területek (13,21 ha)

- A Dera-patak menti 2,35 ha-os különleges terület - sportterület, valamint a Dera-patak Kovács-patakba torkolata mellett levő 1,0 ha-os különleges terület - turisztikai terület.
- A Szőlő utca menti (Tavas utca feletti) 4,84 ha-os, valamint a Pataksor menti 1,27 ha-os falusias lakóterület.
- A Pilisszántói út és a Kossuth Lajos utca közötti 1,4 ha-os lakóterület.
- Dobogókő területén 2,54 ha-os hétvégi házas terület a József Attila utca mentén.

A településen zajló fejlesztések ütemezésére, mederben tartására szolgál a **távlati fejlesztési területek** jelölése. Ezek a területek a településszerkezeti terven a várható fejlesztési szándéknak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolt területek, azonban a fejlesztés jelenleg nem indulhat meg, mert a helyi építési szabályzat építési jogokat egyelőre nem fog biztosítani. E területek beépítésének a megindulása a fejlesztés háttérének tisztázását követően, s egyéb - az önkormányzat által szabott - feltételek teljesülése után javasolt.

Távlati fejlesztési terület (7,27ha):

- A belterület délnyugati határában a temető környezetében fekvő 5,14 ha-os falusias lakóterület. A kialakítandó távlati lakó fejlesztési terület további 5%-án zöldterületet kell kiszabályozni a meglévő, településszerkezeti tervlapon jelölt 1700 m²- es zöldterülethez kapcsolódóan. A zöldterület pontos helyének meghatározása jelenleg nem cél, ezt a későbbiekben a szabályozási jog biztosításával, a terület részletes szabályozása során kívánja az önkormányzat meghatározni.
- A Dera-patak menti 2,13 ha-os különleges terület - rekreációs terület.

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

A **változással érintett területek** azok a területek, amelyek a hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új területfelhasználási egységbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így a korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt. A területfelhasználási egységek változása lehet:

- A. Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás,
- B. Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás,
- C. Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- D. Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.

²A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 3. melléklet 10. és 4. melléklet 1.1.2. pontjának megfelelően a szerkezeti tervlapon jelölésre kerültek a változással érintett területek. A változással érintett területek sraffozott jelöléssel kerültek ábrázolásra. A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 4. melléklet 1.1.1. pontjának megfelelően a szerkezeti tervlapon jelölésre kerültek a már kialakult beépített és nem beépített területek (fejlesztési területek). A fejlesztési területek fekete négyzetes körvonalú jelöléssel kerültek ábrázolásra. A távlati fejlesztési területeket sárga négyzetes körvonal jelöli.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás						
A1	Zöldterület - Közkert	6,0	Falusias lakóterület	2,4	0,53	-1,91
Indoklás: A Dera-patak mentén és a belterület lakóterületi tömbbelsőiben a hatályos településszerkezeti terv kisméretű, elaprózott közterületeket jelöl, azonban a zöldterületek elhelyezkedése és nagysága nem teszi lehetővé a közterületek 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 Tavaszi utcai tömbök zöldterületeit helypontosítás miatt differenciálva jelöli a településszerkezeti terv (B8, D15 változás).						
A2	Kertes mezőgazdasági terület	5,0	Falusias lakóterület	2,4	1,4	-3,64
Indoklás: A település természeti és domborzati adottságaiból adódóan a lakóterületi fejlesztései korlátozottak. Új lakóterületi fejlesztés a Tavaszi utca - Szőlő utca környezetében jelenleg beépítetlen területen valósítható meg.						
A4	Vízgazdálkodási terület - Vízfolyás	6,0	Településközpont terület	0,5	0,02	-0,11
Indoklás: A területfelhasználás váltás telekhatár korrekció miatt szükséges az egykori Pilath Hotel területén. Az épület egy rész beelőg a vízgazdálkodási területbe, így 165 m ² településközpont terület területfelhasználásba kerül. (A B7-es területtel együtt kezelendő változás.)						
Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás						
B1	Hétfélig házas terület	-	Kertes mezőgazdasági terület	-	4,08	-
Indoklás: 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 biológiai aktivitás-érték változását nem vettük figyelembe.						
B3	Településközpont terület	0,5	Zöldterület - Közkert	6,0	0,31	1,71
Indoklás: A település területfelhasználását vizsgálva célszerű az új zöldterületeket koncentráltan kijelölni. Az új zöldterületek a hatályos településrendezési eszközökön szereplő közkert bővítésével kerülnek kijelölésre a Fő út menti településközpont területek mellett.						
B4	Különleges beépítésre szánt terület - Temető	3,0	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	6,0	1,30	3,90
Indoklás: 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 - Történelmi táj	1,5	Különleges beépítésre nem szánt terület - Történelmi táj	3,2	2,68	4,56
Indoklás: 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	1,5	Védelmi erdőterület	9,0	0,40	3,00
Indoklás: A területet erdő borítja, az Országos Erdőállomány Adattár is erdőként tartja nyilván, így védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe sorolása indokolt.						
B7	Településközpont terület	0,5	Vízgazdálkodási terület - Vízfolyás	6,0	0,00	0,00
Indoklás: A területfelhasználás váltás telekhatár korrekció miatt szükséges az egykori Pilath Hotel területén. A telek hátsó része a Kovács-patak partja, így 45 m ² vízgazdálkodási terület területfelhasználásba kerül. (Az A4-es területtel együtt kezelendő változás.)						
B8	Falusias lakóterület	2,4	Zöldterület - Közkert	6,0	0,33	1,19
Indoklás: A Pilisszántói út menti, valamint a Tavaszi utca feletti tömbbelsőben a szabályozás során a tömböt feltáró út nyomvonala módosult, így a zöldterület áthelyezésre került a Pilisszántói út mellé, illetve a Tavaszi utcai tömbbelsőben (Az A1-es területtel együtt kezelendő változás.)						
Beépítésre szánt területek átsorolása						

C1	Településközpont terület	0,5	Intézményi terület	1,5	2,01	2,01
Indoklás: Pilisszentkereszt területén az intézményi, oktatási, nevelési célt szolgáló területek (iskola, óvoda, művelődési ház, büntetés-végrehajtási intézet) településközponti területbe soroltak. Az OTÉK lehetőséget ad intézményi terület kijelölésre, így a funkciók szempontjából előnyösebb annak egységes intézményi területként történő besorolása.						
C2	Településközpont terület	0,5	Falusias lakóterület	2,4	2,15	4,09
Indoklás: 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	2,7	Falusias lakóterület	2,4	5,15	-1,55
Indoklás: 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 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 táj	1,5	Falusias lakóterület	2,4	1,30	1,17
Indoklás: A területen az elmúlt évek során nem történt fejlesztés, így a meglévő lakóterületekhez kapcsolódóan új lakóterületi fejlesztés került kijelölésre a Pataksor mentén.						
C5	Falusias lakóterület	-	Intézményi terület	-	0,24	-
Indoklás: Lásd B1-es indoklás.						
C6	Hétvégi házas terület	3,0	Üdülőházas terület	2,7	0,33	-0,10
Indoklás: 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.						
Beépítésre nem szánt területek átsorolása						
D1	Közlekedési terület	-	Zöldterület - Közkert	-	0,16	-
Indoklás: Lásd B1-es indoklás.						
D2	Védelmi erdőterület	-	Kertes mezőgazdasági terület	-	0,09	-
Indoklás: Lásd B1-es indoklás.						
D3	Zöldterület - Közkert	6,0	Közlekedési terület	0,6	0,23	-1,24
Indoklás: A terület a Pipacs utca folytatásában lévő beerdősült közterületi út. A terület besorolása a tervezett funkcióknak megfelelően történt.						
D5	Zöldterület - Közkert	6,0	Védelmi erdőterület	9,0	0,21	0,63
Indoklás: A Pilisszántói út melletti területek jellemzően beerdősültek, így a tényleges használathoz igazodóan védelmi erdőterület besorolást kapnak.						
D6	Zöldterület - Közkert	6,0	Közzölési erdőterület	9,0	1,86	5,58
Indoklás: A falu déli határában elhelyezkedő terület jellemzően beerdősült, inkább közzölési erdő funkciót tölt be, mint zöldterületit.						
D7	Különleges beépítésre nem szánt terület - Hírközlési terület	3,2	Közmű terület	0,6	0,37	-0,96
Indoklás: A területeken hírközlési létesítmények (antennák) állnak, amelyek közműterület besorolása jobban illeszkedik a tényleges területhasználathoz.						
D8	Zöldterület - Közkert	6,0	Védelmi erdőterület	9,0	1,45	4,35
Indoklás: 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.						

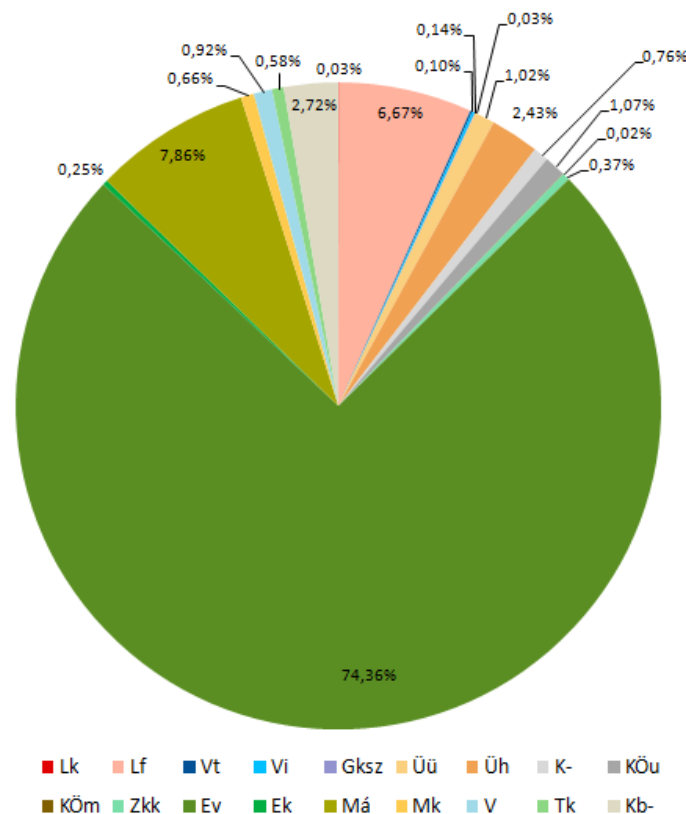
D9	Zöldterület - Közkert	6,0	Közjóléti erdőterület	9,0	0,97	2,91
Indoklás: Dobogókő területén a ligetesen beerdősült sétányok (például József Attila utca és Vörösmarty utca között fekvő sétány), közterületek erdőterület területfelhasználási egységbe sorolása a tényleges területhasználathoz jobban illeszkedik. Az önkormányzat a területek közösségi jellegét megőrzendő, közjóléti erdő területfelhasználásba sorolta a területeket.						
D10	Zöldterület - Közkert	6,0	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	3,2	1,60	-4,48
Indoklás: 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	6,0	Közlekedési terület	0,5	0,37	-2,04
Indoklás: Dobogókőn a zöldterületek és a közúti közlekedési területek racionalizálása történik, ennek részeként a módosítási területen zöldterület helyett közúti közlekedési terület kerül kijelölésre.						
D12	Különleges beépítésre nem szánt terület - Hírközlési terület	3,2	Különleges beépítésre nem szánt terület - Erdészlak	3,2	0,44	0,0
Indoklás: A területen egy erdészház áll, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.						
D13	Védelmi erdőterület	9,0	Mezőgazdasági terület	3,7	3,08	-16,32
Indoklás: 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	6,0	Kertes mezőgazdasági terület	5,0	0,47	-0,47
Indoklás: A Tavasz 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	5,0	Zöldterület - Közkert	6,0	0,35	0,35
Indoklás: A Tavasz utca felett található tömbfeltárás során mind az úthálózat, mind a zöldterületi rendszer újragondolásra került az élhető telekstruktúra kialakítása végett, így a zöldterület kialakítására a Szőlő utca északi részén, a telekhatárok végén került sor.						
D16	Vízgazdálkodási terület - Vízfolyás	6,0	Közlekedési terület	0,6	0,12	-0,65
Indoklás: Az átsorolás a Cserfa utca folytatásában fekvő lakóterületek közterületi kapcsolatát biztosítja, a vízgazdálkodási terület átsorolása mellett biztosítani kell a terület megfelelő csapadékvíz-elvezetését.						
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:						+ 1,97

26/2022. (III.31.) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG

TERÜLETI MÉRLEG					
Területfelhasználási kategória		ha		%	
Beépítésre szánt terület					
Lk	Kisvárosias lakóterület	0,59		0,03%	
Lf	Falusias lakóterület	114,73		6,67%	
Vt	Településközpont terület	1,75		0,10%	
Vi	Intézményi terület	2,36		0,14%	
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,56		0,03%	
Üü	Üdülőházas terület	17,49		1,02%	
Üh	Hétvégi házas terület	41,81		2,43%	
K-F	Fogadó terület	2,18	13,11	0,13%	0,76%
K-Rek	Rekreációs terület	2,18		0,13%	
K-Sp	Sportterület	2,62		0,15%	
K-Szt	Szennyvíztisztító terület	0,85		0,05%	
K-Tur	Turisztikai terület	5,29		0,31%	
Beépítésre nem szánt terület					
KÖm	Közmű terület	0,38		0,02%	
KÖu	Közüti közlekedési terület	18,32		1,07%	
Zkk	Zöldterület - közkert	6,39		0,37%	
Ev	Védelmi erdőterület	1278,80		74,36%	
Ek	Közzóléti rendeltetésű erdőterület	4,35		0,25%	
Má	Általános mezőgazdasági terület	135,09		7,86%	
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	11,33		0,66%	
V	Vízgazdálkodási terület	15,87		0,92%	
Tk	Természetközeli terület	10,02		0,58%	
Kb-Tt	Történeti táj	43,36	46,80	2,52%	2,72%
Kb-T	Temető	1,33		0,08%	
Kb-Tur	Turisztikai terület	1,67		0,10%	
Kb-E	Erdészlak	0,45		0,03%	
Közigazgatási területe		1720,55 ha			

0,92% 0,66% 0,58% 0,03% 0,14% 0,10% 0,03% 0,03% 0,76% 1,07% 0,02% 0,37% 2,43% 1,02% 6,67% 2,72% 0,25% 7,86%

■ Lk ■ Lf ■ Vt ■ Vi ■ Gksz ■ Üü ■ Üh ■ K- ■ KÖu ■ KÖm ■ Zkk ■ Ev ■ Ek ■ Má ■ Mk ■ V ■ Tk ■ Kb-



26/2022. (III.31.) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT) szabályai alapján kell eljárni, az egyes térségek területi kiterjedését pedig a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT) tartalmazza. Pilisszentkereszt településszerkezeti terve a magasabb szintű jogszabályi előírásoknak az alábbiak szerint felel meg:

Térségi területfelhasználás	BATrT-ben meghatározott terület (ha)	MATrT által előírt megfelelés (ha)	TSZT-ben kijelölt terület (ha)	További felhasználható terület (ha)	Megfelelés
Mezőgazdasági térség	151	113,25 (75%)	131,48 (87,07%)	18,23	√
Erdőgazdálkodási térség	1276	-	-	-	-
Az MATrT alapján 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. Az erdők övezetére vonatkozó szabályoknak való megfelelést a 2.1. Országos övezetek c. fejezet, valamint a mellékelt Erdők övezete tervlap mutatja be.					
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	41	-	-	-	-
A térség területét különleges beépítésre nem szánt történeti táj területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.					
Kertes mezőgazdasági térség	5	-	-	-	-
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					
Települési térség	252	-	-	-	-
A települési térség területe jelen felülvizsgálat során nem növekedett, az új beépítésre szánt területek kijelölése a települési térség területén történt.					
Sajátos területfelhasználású térség	5	-	-	-	-
A térség területe különleges turisztikai terület, valamint különleges szennyvíztisztító terület területfelhasználási egységbe sorolt.					

2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK

2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.
- Erdők övezete
Az övezet területét a településszerkezeti terv 98,48%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja.

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

- Tájképvédelmi terület övezete
Az övezet területén a tájba illeszkedés szabályairól a helyi építési szabályzat rendelkezik.
- Vízminőség-védelmi terület övezete
A vízvédellel érintett területeket a szerkezeti tervlap tartalmazza.

2.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az MATrT 12.§ (3) bekezdése előírja: 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 véderdőt a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Pilisszentkereszt településszerkezeti tervében új beépítésre szánt területek kijelölése történik. 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	0,098	Zkk (B3)	0,99
A2	Lf	1,40	0,07		Zkk (D15)	
A4	Vt	0,02	0,001		Zkk (B8)	
Megjegyzés: Mind a három változás esetében az új zöldterület kijelölése a területek közvetlen környezetében nem, vagy csak részben valósítható meg, mind a területek elhelyezkedése és a kijelölni kívánt zöldterületek nagysága miatt. 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 településközponti területek mellett. A Tavasz utca felett valamint a Pilisszántói úti tömb feltárásánál a zöldterületek áthelyezésre kerültek (B8, D15).						

A MATrT 37. §-a szerint 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.

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

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével 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.

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 kerülhetnek kijelölésre új beépítésre szánt területek.

26/2022. (III.31.) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Területfelhasználási kategória		Terület (ha)	Biológiai aktivitás érték
Beépítésre szánt terület			
Lk	Kisvárosias lakóterület	0,59	0,71
Lf	Falusias lakóterület	114,73	275,35
Vt	Településközpont terület	1,75	0,87
Vi	Intézményi terület	2,36	2,36
Gkszt	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,56	0,22
Üü	Üdülőkész terület	17,49	47,22
Üh	Hétfélig házas terület	41,81	125,42
K-F	Fogadó terület	2,18	6,53
K-Rek	Rekreációs terület	2,18	6,53
K-Sp	Sportterület	2,62	7,85
K-Szt	Szennyvíztisztító terület	0,85	1,27
K-Tur	Turisztikai terület	5,29	15,88
KÖm	Közmű terület	0,38	0,19
KÖu	Közüti közlekedési terület	18,32	10,99
Zkk	Zöldterület - közkert	6,39	38,31
Ev	Védelmi erdőterület	1278,80	11509,22
Ek	Közüjéti rendeltetésű erdőterület	4,35	39,17
Má	Általános mezőgazdasági terület	135,09	499,84
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	11,33	56,65
V	Vízgazdálkodási terület	15,87	111,06
Tk	Természetközeli terület	10,02	30,07
Kb-Tt	Történelmi táj	43,36	138,75
Kb-T	Temető	1,33	7,97
Kb-Tur	Turisztikai terület	1,67	5,33
Kb-E	Erdészlet	0,45	1,44
Közügazgatási területe		1720,55 ha	12939,2