

PILISZENTIVÁN



Településrendezési eszközök felülvizsgálata
Egyeztetési anyag
2015. július

PILISSZENTIVÁN

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS ANYAGA



Megbízó
Pilisszentiván Község Önkormányzata
Pénzes Gábor polgármester
2084 Pilisszentiván, Szabadság u. 85.
Tel.: 26/367-322

Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
2083, Solymár, Bimbó u. 20
Tel/fax: 06-1-439-0490
Mobil: 20/913-8575; 70/938-3221

Településrendezés:

Ferik Tünde - okl. építész-mérnök
vezető településrendező tervező TT/1 13-1259
Bérczi Szabolcs - okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök
Korsós Renáta - okl. településmérnök

Ferik Tünde
Bérczi Szabolcs
Korsós Renáta

**Tájrendezés,
környezetvédelem:**

Kéthelyi Márton - okl. tájépítész-mérnök TK 01-5282,
tájvédelmi szakértő

Kéthelyi Márton

Közlekedés:

Macsinka Klára - okl. közlekedéscsoportmérnök, vezető tervező
13-1017 KÉ-T, TRk-T/K1-d1 (MobilCity Bt.)

Macsinka Klára

**Vízi Közművek,
energiaközművek,
távközlés:**

Hanczár Emőke - okl. építőmérnök (MK: 01-2418)
(KÉSZ Kft.)

Hanczár Emőke

Munkatárs:

Cselők Krisztina - építőmérnök

Fotók:

Korsós Renáta - okl. településmérnök



2015. július
VZM 1247/14
psztivan_szab_150715.doc

TARTALOMJEGYZÉK

TERVEZŐI NYILATKOZAT -----	7
BEVEZETŐ -----	8
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK -----	9
HATÁROZATI JAVASLAT TERVEZET -----	10
I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA -----	12
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET -----	12
2. KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS -----	14
3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS -----	14
3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI -----	15
3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK -----	16
3.2.1. Lakóterület -----	16
3.2.2. Vegyes terület -----	16
3.2.3. Gazdasági terület -----	17
3.2.5. Különleges területek -----	17
3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	17
3.3.1. Zöldterület - közkert, közpark-----	17
3.3.2. Erdőterületek -----	18
3.3.3. Mezőgazdasági területek -----	18
3.3.4. Vízgazdálkodási terület -----	19
3.3.5. Különleges beépítésre nem szánt terület -----	19
4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER -----	20
5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM -----	21
5.2.3. HELYI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK -----	21
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM -----	22
6.1. ORSZÁGOS VÉDELEM -----	22
6.2. HELYI VÉDELEM -----	22
6.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK -----	24
7. KÖZLEKEDÉS -----	25
7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT -----	25
7.1.1. Térségi kapcsolatok -----	25
7.1.2. Települési úthálózat -----	25
7.2. VASÚTI KÖZLEKEDÉS -----	25
7.4. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS-----	25
7.5. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS-----	25
7.6. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS-----	25
7.7. PARKOLÁS-----	25
8. KÖZMŰELLÁTÁS -----	26
8.1. VÍZELLÁTÁS -----	28
8.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS -----	29
8.3. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS -----	29
8.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS-----	30
8.5. FÖLDGÁZELLÁTÁS -----	30
8.6. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG -----	30
8.7. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS -----	31
8.8. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS -----	31
9. KÖRNYEZETVÉDELEM -----	31
9.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM -----	31
9.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME -----	32

9.3. HULLADÉKKEZELÉS	32
9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM	32
9.6. KATASZTRÓFAVÉDELEM	33
10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK	34
10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE	34
10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA	34
10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK	34
II. VÁLTOZÁSOK	35
III. TERÜLETI MÉRLEG	38
IV. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	39
V. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE	40
PILISSZENTIVÁN KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE .../2015 (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL	41
ELSŐ RÉSZ	41
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	41
I. FEJEZET	41
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	41
1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA	41
2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK	41
3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA	42
4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS	42
II. FEJEZET	43
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.....	43
5. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM	43
6. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK	43
7. HELYI VÉDELEM	43
8. REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA.....	44
III. FEJEZET.....	44
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	44
9. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	44
IV. FEJEZET	44
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK	44
10. KÖRNYEZETVÉDELEM.....	44
11. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME	45
12. A TERMŐFÖLD VÉDELME.....	45
13. HULLADÉKARTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS.....	45
14. A ZAJ ELLENI VÉDELEM	45
V. FEJEZET	45
VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, KATASZTRÓFAVÉDELEM	45
15. ALÁBÁNYÁSZOTT TERÜLETEK	45
16. FELSZÍNMOZGÁS-VESZÉLYES TERÜLETEK.....	45
17. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK	46
VI. FEJEZET	46
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	46
18. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG.....	46
19. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG	46
20. TELEKALAKÍTÁS	46
VII. FEJEZET.....	46

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS -----	46
21. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK -----	46
22. KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA -----	47
23. VÍZELLÁTÁS -----	47
24. SZENNYVÍZELVEZETÉS -----	47
25. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS -----	48
26. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS -----	48
27. FÖLDGÁZELLÁTÁS -----	49
28. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS -----	49
29. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS -----	49
VIII. FEJEZET -----	49
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI -----	49
30. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI -----	49
31. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK -----	50
32. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS -----	50
33. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY -----	51
MÁSODIK RÉSZ -----	52
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK -----	52
IX. FEJEZET -----	52
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK -----	52
34. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET -----	52
35. KISVÁROSIAI LAKÓTERÜLET -----	52
36. KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLET -----	53
37. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET -----	54
38. INTÉZMÉNY TERÜLET -----	55
39. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET -----	56
40. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK -----	56
41. KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ -----	56
42. KÜLÖNLEGES TERÜLET - LOVASSPORT TERÜLET -----	57
43. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZABADIDŐKÖZPONT TERÜLET -----	57
X. FEJEZET -----	58
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	58
44. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	58
45. ZÖLDTERÜLET -----	58
46. ERDŐTERÜLET - VÉDELMI ERDŐ -----	59
47. ERDŐTERÜLET - KÖZJÓLÉTI ERDŐ -----	59
48. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET -----	59
49. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET -----	59
50. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET -----	60
51. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET -----	60
52. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KEGYELETI PARK -----	60
53. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - SPORTTERÜLET -----	60
54. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI TERÜLET -----	61
55. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI -----	61
HARMADIK RÉSZ -----	62
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK -----	62
MELLÉKLETEK -----	63
1. MELLÉKLET A .../2015. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ -----	63
SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-1, SZT-2, SZT-3) -----	63
2. MELLÉKLET A .../2015. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ -----	63
FÜGGELÉKEK -----	64
1. FÜGGELÉK -----	64
MŰVI ÉRTÉKVÉDELMEK -----	64
2. FÜGGELÉK -----	66

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK-----	66
3. FÜGGELÉK -----	66
TERMÉSZETVÉDELEM -----	66
4. FÜGGELÉK -----	67
MINTAKERESZTSZELVÉNYEK -----	67
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK -----	69
VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA -----	70
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK -----	75
1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, SZEREPKÖR, TELEPÜLÉSHÁLÓZAT -----	75
1.2. TELEPÜLÉS SZERKEZETE -----	76
1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER -----	78
1.3.1. Beépítésre szánt területek -----	78
1.3.2. Beépítésre nem szánt területek -----	81
1.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM -----	81
1.4.1. Országos védelem -----	81
1.4.2. Helyi védelem -----	81
1.4.3. Régészet -----	82
1.5. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK -----	82
1.5.1. Közlekedési területek -----	82
1.5.2. Közműterületek -----	82
1.5.3. Egyéb korlátozások -----	83
2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI-----	84
2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA -----	84
2.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok -----	84
2.1.2. Országos övezetek ismertetése -----	86
2.1.3. Kiemelt térségi övezetek ismertetése -----	89
2.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK -----	90
3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK -----	91
3.1. TÁJSZERKEZET -----	91
3.2. TÁJHASZNÁLAT -----	91
3.2.1. Erdőterületek -----	92
3.2.2. Mezőgazdasági területek -----	92
3.2.3. Vízgazdálkodási területek -----	93
3.2.4. Különleges beépítésre nem szánt területek -----	94
3.2.5. Egyéb tájhasználatot meghatározó övezeti lehatárolások a terven -----	94
3.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM -----	95
3.3.1. Nemzetközi jelentőségű természeti és táji értékek -----	96
3.3.2. Országos jelentőségű természeti és táji értékek -----	96
3.3.3. Helyi jelentőségű természeti és táji értékek -----	97
3.4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA -----	98
4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE -----	99
4.1. Külterület zöldfelületi elemei -----	99
4.2. Települési zöldfelületi elemek -----	99
5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK -----	101
5.1. KÖZÚTHÁLÓZAT -----	101
5.1.1. Térségi kapcsolatok -----	101
5.1.2. Települési úthálózat -----	101
5.2. VASÚTI KÖZLEKEDÉS -----	102
5.4. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS -----	102
5.5. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS -----	102
5.6. KÖZFORGALMÚ KÖZLEKEDÉS -----	102
5.7. PARKOLÁS -----	102
6. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK -----	103
6.1. VÍZELLÁTÁS -----	105
6.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS -----	106
6.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS -----	106
6.4. ENERGIAKÖZMŰVEK FEJLESZTÉSE -----	107
6.4.1. Villamosenergia ellátás -----	107

6.4.2. Földgázellátás-----	108
6.4.3. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energia-gazdálkodás lehetőségei ----	109
6.5. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS-----	109
6.5.1. Vezetékes hírközlési létesítmények-----	109
6.5.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények -----	109
7. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK -----	110
7.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM-----	110
7.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME-----	112
7.3. HULLADÉKKEZELÉS -----	113
7.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM-----	114
MELLÉKLETEK-----	115

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírottak Ferik Tünde, vezető településrendező tervező, Bérczi Szabolcs okl. településmérnök, okl. környezetgazdálkodási agrármérnök kijelentjük, hogy Pilisszentiván településrendezési eszközök felülvizsgálata során a többször módosított, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVII. törvényt, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló a többször módosított 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK), valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet, és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem vált szükségessé.

Budapest, 2015. július



Ferik Tünde

Vezető településtervező

TT/1 13-1259



Bérczi Szabolcs

okl. településmérnök TT 13-1411

okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

BEVEZETŐ

Pilisszentiván hatályos településrendezési eszközei 2010-ben kerültek jóváhagyásra, melyek a 2009-ben jóváhagyott településfejlesztési koncepció elhatározásai alapján készültek.

2013. január 1-én az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet védelméről szóló törvényt (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletet (OTÉK), továbbá hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet. A megváltozott jogszabályi környezet, valamint a településfejlesztési dokumentumokban meghatározott célok következtében a hatályos településrendezési eszközökben foglaltak megújítása vált szükségessé - tartalmilag és szakmailag egyaránt.

Fenti előzményeket követően a község önkormányzatának képviselő-testülete 2013 novemberében a településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról - a 2013. január 1-én érvényes jogszabályoknak megfelelő elkészítetéséről - döntött. A munka célja a településrendezési eszközök felülvizsgálata az új jogszabályi környezet előírásainak megfelelően. A hatályos településfejlesztési koncepció 2010-es elfogadása óta eltelt rövid idő miatt a településfejlesztési koncepció felülvizsgálata nem vált szükségessé.

A munka elkészítésével Pilisszentiván község önkormányzata 2014. júniusában a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A tervezési munka a megbízást követően, 2014. júliusában kezdődött meg.

A **Megalapozó vizsgálat** munkarész 2014. augusztusában készült el, s került kidokumentálásra. A munkarész célja a helyzetelemzés előkészítéseként végzett adatgyűjtés, az előzményiratok és tervek feldolgozása és értékelése, valamint a tervezési folyamat ismertetése volt. Tartalmában a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet mellékletében előírtakkal összhangban készült.

A Megalapozó vizsgálat alapján készült el a településszerkezeti terv munkaközi változata. A **Településszerkezeti terv** - mely szöveges és rajzi munkarészekből áll, s a helyi építési szabályzat alapjául szolgál - 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 **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 településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat készítés során figyelembe kell venni a jelenleg hatályos településrendezési eszközöket, mint szerzett jogokat.

Jelen tervekészítés során a településszerkezeti tervet előzetesen véleményezte az önkormányzat a helyi építési szabályzat elkészítését megelőzően, államigazgatási egyeztetésre azonban csak a helyi építési szabályzattal együtt kerül megküldésre.

A településszerkezeti tervhez és a helyi építési szabályzathoz közös alátámasztó javaslat készült. A településrendezési eszközöket jóváhagyni csak az államigazgatási egyeztetési eljárás befejeztével lehet.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök felülvizsgálatának egyeztetési anyaga, melyet előzetesen az önkormányzat képviselő-testülete véleményezett, s államigazgatási véleményezésre alkalmasnak talált.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZATI JAVASLAT TERVEZET

Pilisszentiván község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2015. (...) Kt. számú határozata
Pilisszentiván község Településszerkezeti Tervének megállapításáról

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

A Településszerkezeti Terv

- a) 1. melléklete a szerkezeti terv szöveges leírását,
- b) 2. melléklete a változásokat,
- c) 3. melléklete a település területi mérlegét,
- d) 4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolását,
- e) 5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredményét,
- f) 6. melléklete az M=1:8000 méretarányú szerkezeti tervlapot

tartalmazza.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településszerkezeti terv elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, az elfogadott tervet küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek.

A településszerkezeti terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Pilisszentiván község Önkormányzata Képviselő-testületének 326/2010. (XII. 13.) Kt. sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti terve.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Pénzes Gábor polgármester

Pilisszentiván, 2015.

Pénzes Gábor
polgármester

1. melléklet TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

A településszerkezeti terven a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően az egyes területrészek felhasználási módja, továbbá a vonalas szerkezeti elemek kerültek ábrázolásra. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatossága az út területénél megszakad.

A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani.

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

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

Pilisszentiván településszerkezeti tervének alapját a hatályos településszerkezeti terv jelenti, s a változások a 326/2010. (XII.13.) Kt. sz. határozattal elfogadott, többször módosított településszerkezeti tervhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben tervezett elemként.

Pilisszentiván a Budapesti agglomeráció északnyugati részén, a Budai-hegység északi vonulatainak lábánál elhelyezkedő település.

Szerkezetét meghatározzák a táji, természeti adottságok, a változatos domborzat, illetve a nagykiterjedésű erdőterületek. Vonalas elemek kevésbé hangsúlyosak a pilisszentiváni tájban.

A domborzati adottságokhoz alkalmazkodva alakultak a különféle tájhasználatok. A lakott területek a síkabb térszíneket foglalják el az északnyugat-délkelet irányú dombhátak között, az Aranyhegyi-patak egy ágának völgyében. Ahogy emelkedik a terep, úgy változnak a tájhasználatok, s a déli kitérségű hegylábakon, kisebb, lakott területekhez közelebb eső dombtetőkön előbb megjelennek a régi szőlőtermő területek, majd azokat is felváltják az erdők. A táj változatosságát emelik az erdőségeken zárványszerűen elhelyezkedő zártkerti részek, bányásztelepek.

A település az Aranyhegyi-patak partjára települt útifalu volt, mely később észak-déli irányba terjeszkedett. A település főútvonalától északra és délre elhelyezkedő lakóterületek szerkezetét a domborzati viszonyok határozták meg, ezen területeken jellemzően a szintvonalakkal párhuzamos úthálózat alakult ki.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- 1107 j. Pilisvörösvár - Pilisszentiván összekötő út;
- Aranyhegyi-patak.

Szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- belterület lakóterületi túlsúlya;
- településközpont területek a Szabadság út mentén;
- a település keleti határában elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató területek;
- egykori bányató (Slötyi) és a környezetében elhelyezkedő zöldterület;
- zöldterületi sáv a Szabadság út mentén
- erdőterületek a külterület túlnyomó részén;
- egykori zártkertetek a belterülethez kapcsolódóan és zárványként az erdőterületekbe ékelődve;
- lakóterületek az erdőterületekbe ékelődve;
- szántóterületek a Vadász-rét környezetében;

Tervezett szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- településközpont területek kijelölése a Szabadság út mentén, a gazdasági területek határában
- különleges terület - szabadidőközpont a Táncsics utca nyugati végében.

Pilisszentiván központjában, a Szabadság út mentén egybefüggő településközpont terület helyezkedik el, melyet csak az önkormányzat épülete, az iskola, a művelődési ház és egészségház telkén kijelölt intézményi területek szakítanak meg. A belterület többi részén a lakóterületek

dominálnak, ezek többsége kertvárosias lakóterület - kivételt ez alól csupán a Pilisvörösvár határában elhelyezkedő Jószerencsét lakótelep jelent, mely kisvárosias lakóterület.

A belterület keleti határában elhelyezkedő bányató (Slötyi) környezete zöldterületként kerül meghatározásra, ennek szomszédságában helyezkednek el a település kereskedelmi, szolgáltató területei. A Slötyi keleti és déli partján intézményi területet jelöl a terv, itt található a Csali csárda és környezete.

Különleges terület felhasználásba került a Jóreménység utca végében elhelyezkedő, lovassport tevékenység céljára szolgáló terület, valamint a Táncsics utca nyugati végében elhelyezkedő, egykori hulladékgazdálkodási terület északi része, melyen szabadidőközpont kialakítását tervezi a település önkormányzata.

A belterületen elszórtan elhelyezkedő különleges beépítésre nem szánt területek közé tartozik a kálvária, a bezárt temető, a sportpálya területe, valamint a belterülettől délre fekvő rekultivált hulladéklerakó területe.

A **tájszerkezet** kialakításánál hosszabb időtávon is cél a természeti-táji adottságokhoz alkalmazkodó tájhasználatok megőrzése.

Ennek megfelelően az igazgatási terület túlnyomó része - a belterülettől délre - továbbra is erdő területfelhasználásba tartozik, azon belül pedig nagyrészt **védelmi erdő**. A külterület északkeleti részén, a belterülettől délre fekvő erdők **közjóléti erdőként** kerültek kijelölésre. A Hosszú-rét területén véderdő került kijelölésre.

A domborzati adottságok miatt **általános mezőgazdasági terület - szántóterület** felhasználásba a Vadász-rét területe tartozik. **Gyepterületként** került besorolásra ettől északra a Hosszú-rét, valamint a Pacsirtamező keleti része.

Az egykori zártkertek túlnyomó része - a belterületbe tartozó, s nagyrészt lakóterületté átalakult „Flanctelep” kivételével - **kertes mezőgazdasági terület** felhasználásba tartozik.

Vízgazdálkodási terület felhasználásba tartoznak a vízművek területei a Fehér-hegyen, illetve a Hosszú-rét nyugati csücskében.

Különleges beépítésre nem szánt terület felhasználásba került a belterülettől délre, a temetőtől északkeletre fekvő lovassport terület, valamint a tervezett komposztáló telep.

A **külterületen fekvő beépítésre szánt terület** a temető (különleges terület) a Pacsirtamező területén, a mellette elhelyezkedő szerszámnyél gyár területe (kereskedelmi, szolgáltató terület), valamint a zártkerttől délre fekvő intézményi terület az egykori bánya helyén.

2. KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

A település területén a közigazgatási határ megtartandó.

Belterülethatár módosítható a TSZT tervlapon meghatározottak szerint:

- a Slötyi alatti főút egy szakasza - 1,47 ha;
- az iparterület mögötti út egy szakasza - 0,21 ha;
- az Óvoda utca folytatásában lévő „papi földeknél” lévő terület - 0,05 ha
- a Táncsics Mihály utca nyugati végénél fekvő terület - 0,13 ha

3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A település közigazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekbe tartozik:

A) Beépítésre szánt területek:

- 1) Lakóterület
 - a) kisvárosias lakóterület
 - b) kertvárosias lakóterület
- 2) Vegyes terület
 - a) településközpont terület
 - b) intézmény terület
- 3) Gazdasági terület
 - a) kereskedelmi, szolgáltató terület
- 4) Különleges terület
 - a) temető
 - b) lovassport terület
 - c) szabadidőközpont

B) Beépítésre nem szánt területek:

- 1) Zöldterületek
 - a) közpark
 - b) közkert
- 2) Erdőterületek
 - a) védelmi erdőterület
 - b) közjóléti erdőterület
- 3) Mezőgazdasági területek
 - a) általános mezőgazdasági terület
 - b) kertes mezőgazdasági terület
- 4) Vízgazdálkodási terület
- 5) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - a) kegyeleti park
 - b) sportterület
 - c) hulladékgazdálkodási terület
 - d) lovassport terület
- 6) Közlekedési területek
 - a) közúti
 - b) kötöttpályás

3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI

Pilisszentiván szerkezeti tervében

- a beépítésre szánt területfelhasználási egységek jellemzői a következők

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Minimális közmű-vesítettség
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,0	teljes
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,5	teljes
Vt	Településközpont terület	0,7	teljes
Vi	Intézmény terület	1,0	teljes
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	1,0	teljes
K-T	Különleges terület - temető	0,1	részleges
K-Lsp	Különleges terület - lovassportterület	0,2	részleges
K-Szk	Különleges terület - szabadidőközpont	0,2	részleges

- a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek jellemzői a következők:

	Területfelhasználási egység	Minimális közmű-vesítettség
Zkp, Zkk	Zöldterület (közpark, közkert)	teljes
Ev	Védelmi erdőterület	-
Ek	Közjóléti erdőterület	-
Má	Általános mezőgazdasági terület	-
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	-
V	Vízgazdálkodási terület	-
Kb-Ke	Különleges beépítésre nem szánt terület - kegyeleti park	részleges
Kb-Sp	Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület	részleges
Kb-Hull	Különleges beépítésre nem szánt terület - hulladékgazdálkodási terület	részleges
Kb-Lsp	Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület	részleges
Köu	Közúti	-
Kök	Kötőtpályás	-

3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 5 %.

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.

Kisvárosias lakóterület besorolásba a többemeletes, többlakásos épületeknek helyet adó területek tartoznak a Klapka utca mentén, a település északkeleti határában található.

3.2.1.2. Kertvárosias lakóterület (Lke)

A terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik a város lakóterületeinek túlnyomó része. A település jelentős lakóterületi tartalékkal rendelkezik, így lakóterületeinek bővítésére jelenleg nincs szükség. A belterületen nagy számban találunk üres, kihasználatlan építési telkeket, amelyek legnagyobb számban a Pilisvörösvárral határos településrészen - Szőlő, Szüret és Klapka utcák - valamint a Kucmag-réttől keletre elhelyezkedő új parcellázású területrészekben találhatóak.

Tervezett kertvárosias lakóterület

- területfelhasználási egységhatárok telekhatárra és szabályozási vonalhoz történő pontosítása a Szabadságúttól északra fekvő öt területen - kb. 0,23 ha

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.

Településközpont terület területfelhasználási egységbe tartozik a település tengelyét alkotó Szabadság út két oldalán elhelyezkedő telkek döntő hányada, továbbá a Bányatelep északi részén elhelyezkedő lakótömb. Emellett településközpont terület még a sportpálya déli szomszédságában fekvő vendéglátó terület is. A településközpont területeken a lakó-, intézményi- illetve a kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek egyaránt jellemzők.

Tervezett településközpont terület:

- a Szabadság út keleti végén elhelyezkedő terület (Bányatelep) - kb. 1,09 ha

- a Slötyi délnyugati sarkánál, a Tölgyfa utca és a Tópart utca találkozásánál fekvő területek - kb. 0,44 ha

- József Attila utca középső, északi felén fekvő két telek - kb. 0,31 ha

- területfelhasználási egységhatárok telekhatárra történő pontosítása a Szabadság út és a Klapka utca közötti négy területen valamint a Szabadság út és a Bányász utca között - kb. 0,26 ha

3.2.1.2. Intézmény terület (Vi)

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

Intézmény terület területfelhasználási egységbe tartoznak Pilisszentiván igazgatási, oktatási, szociális és hitéleti intézményei, melyek jellemzően a településközpont területek közé ékelődve helyezkednek el. Intézmény területi besorolásúak továbbá a Slötyi keleti és délkeleti partján elhelyezkedő területek.

Tervezett intézmény terület:

- település délkeleti részén, a zártkertektől délre, az egykori bánya területe - kb. 2,63 ha

- a település központjában az önkormányzat és az iskola telkének északkeleti része - kb. 0,03 ha

3.2.3. GAZDASÁGI TERÜLET

3.2.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

Kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgáló területfelhasználási egység.

A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezkedő gazdasági telephelyeken a környezetre jelentős hatást nem gyakorló tevékenységek folytathatók, üzemek telepíthetők. A szerkezeti terv kereskedelmi, szolgáltató területet jelöl a keleti településrészben a főút mentén, a Slötyi nyugati, déli és keleti szomszédságában. Kereskedelmi, szolgáltató terület továbbá a temetőtől nyugatra elhelyezkedő szerszámnyelgyár területe.

Tervezett kereskedelmi, szolgáltató terület:

- a Szabadság úttól délre, a Bánki Donát utca mentén elhelyezkedő területek - kb. 0,66 ha

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 a leírásban meghatározott rendeltetéshez kötötten kerülhetnek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását.

3.2.5.1. Különleges terület - temető területe (K-T)

A temető terület a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv különleges temető területet határozott meg a település keleti részén, a Pacsirtamezőn.

3.2.5.1. Különleges terület - lovassport terület (K-Lsp)

A terület főként lovassporttal kapcsolatos sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál, e mellett szálláshely-szolgáltató és vendéglátó épületek és egyéb turisztikai célú épületek, valamint állattartó épület (istálló) helyezhetők el.

Tervezett különleges terület - lovassport terület:

- a Jóreménység utca déli végén, a belterülettel határos terület - kb. 0,74 ha

3.2.5.1. Különleges terület - szabadidőközpont (K-Szk)

A különleges terület - szabadidőközpontterület kizárólag közösségi célú szórakoztató, pihenést szolgáló, sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

Tervezett különleges terület - szabadidőközpont:

- a Táncsics utca nyugati végében elhelyezkedő, az egykori hulladékgazdálkodási terület északi része - kb. 1,6 ha

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.

3.3.1. ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT, KÖZPARK

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kikapcsolódást szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek.

Közkert: 1 hektárnál kisebb, legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület.

Meglévő közkertek:

- Bánki Donát utcában (Kucmag-rét) (0,8 ha)
- az Aranyhegyi-patak mentén (Szabadság út, Szabadság sor) (2,27 ha)

Közpark: Legalább 1 hektár nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület.

Meglévő közpark:

- a Slötyi és környezete (7,87 ha)

3.3.2. 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.

Az erdőterületek alapvető jelentőségük az élővilág megőrzése és a települési környezet minősége szempontjából, valamint elsődleges fontosságuk tájésztétikai szempontból, a táji értékek és turisztikai vonzerő megtartása céljából.

Az erdők telepítésénél különösen fontos, hogy honos, a tájra jellemző fafajok kerüljenek telepítésre, az erdő élővilága gazdagodjon és turisztikai szempontból is vonzó erdők alakuljanak ki.

A szerkezeti tervben az erdők védelmi és közjóléti erdőként kerültek meghatározásra.

Védelmi erdők

Védelmi erdőterületek közé tartoznak a védelmi rendeltetésű erdők, melyek az erdőterületek túlnyomó részét teszik ki, főként az igazgatási terület déli és nyugati részén, valamint egy kisebb foltban a belterületen. A védelmi erdők jelentős része valamilyen természetvédelmi oltalom alatt áll.

Meglévő védelmi erdők:

- a település déli és nyugati részét meghatározó kiterjedt erdők;
- az István-akna környezetében fekvő erdők;
- a Templomhegy utcában lévő erdőterületek;

Tervezett védelmi erdők:

- a Hosszú-rét területén (11,9 ha), mezőgazdasági terület átsorolásával

Közjóléti erdők

Közjóléti erdőterületek közé tartoznak az István-aknától keletre, valamint a Pacsirtamezőtől északra fekvő erdőterületek. A közjóléti erdők területe 35,8 ha.

Tervezett közjóléti erdő:

- A Zsíros-hegytől északra található terület (0,04 ha)

3.3.3. 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.

A mezőgazdasági területek a szerkezeti tervben általános és kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységként kerültek felosztásra. Általános mezőgazdasági területen belül a szerkezeti terv megkülönbözteti az általános mezőgazdasági terület szántó, illetve általános mezőgazdasági terület gyepterületfelhasználási egységeket.

3.3.3.1. Általános mezőgazdasági terület - szántó (Má-sz)

Az általános mezőgazdasági terület - szántó területhez tartoznak a jelenleg szántóföldi műveléssel hasznosított területek, azaz a Vadász-rét területe.

3.3.3.2. Általános mezőgazdasági terület - gyepterület (Má-gy)

Ebbe a területfelhasználásba tartoznak a belterülettől délkeletre a Pacsirtamező keleti részén fekvő, nagyrészt lőtartáshoz kapcsolódó területek.

A gyepterületek megtartása elsősorban az ökológiailag értékes területek megóvása érdekében, valamint a környezetkímélő gazdálkodás szempontjából fontos.

3.3.3.3. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Kertes mezőgazdasági területbe sorolja a szerkezeti terv az egykori zártkerti területeket a belterülettől nyugatra és délre, valamint a külterületen fekvő, többnyire a volt zártkerti területekhez kapcsolódó kertművelésű területeket.

Tervezett kertés mezőgazdasági terület:

- A Fehér-hegyi dűlő-Magaskő dűlő - Görbe dűlő találkozásánál fekvő terület (0,17 ha)
- A temető keleti oldala mentén fekvő terület (0,31 ha)

3.3.4. 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. Vízgazdálkodási területen építményt elhelyezni a vonatkozó jogszabályok szerint lehet.

Vízgazdálkodási területfelhasználásba tartoznak a vízművek területei a Fehér-hegyen, valamint a Hosszúrét nyugati végében.

3.3.5. 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.

3.3.5.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - kegyeleti park terület (Kb-Ke)

A kegyeleti park olyan lezárt temetőterület, mely ma már nem szolgál temetkezési helyként, azonban síremlékei fennmaradtak és távlatban is fenntartandók. Kegyeleti park továbbá a vallásos kegyelet helyszíne.

E területfelhasználási egységbe tartozik a Ságvári utca és Fenyves utca között fekvő régi temető területe, valamint a Fehér-hegy lábánál található kálvária.

3.3.5.2. Különleges beépítésre nem szánt terület - sport terület (Kb-Sp)

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

E területfelhasználási egységbe tartozik a sportpálya a Sport téren.

3.3.5.3. Különleges beépítésre nem szánt terület - hulladékgazdálkodási terület (Kb-Hull)

A területfelhasználási egységbe tartozó területeken a hulladékgazdálkodással, hulladék ideiglenes elhelyezésével kapcsolatos tevékenységek végezhetők, s az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

Tervezett különleges beépítésre nem szánt terület - hulladékgazdálkodási terület:

E területfelhasználási egységbe tartozik a Táncsics utca nyugati végében fekvő, rekultivált hulladéklerakó egy része, a tervezett komposztáló területe.

3.3.5.4. Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület (Kb-Lsp)

A terület főként lovassporttal kapcsolatos sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál, e mellett szálláshely-szolgáltató és vendéglátó épületek és egyéb turisztikai célú épületek, valamint állattartó épület (istálló) elhelyezésére szolgál.

Tervezett különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület:

- a település keleti részén, a belterülettől délre, a temetőtől északkeletre található terület - 1,18 ha;

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet 9. § értelmében a helyi építési szabályzatban gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. Ennek figyelembe vételével a zöldfelületi rendszer szerkezeti kapcsolatait a szerkezeti terv ábrázolja.

Pilisszentivánon a zöldfelületi rendszer elemei:

- Területfelhasználási egységek:
 - erdőterület
A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő és tervezett) erdőterületek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.2. fejezetében.
 - általános mezőgazdasági terület - gyep
A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő) általános mezőgazdasági terület - gyep leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.3.2. fejezetében.
 - zöldterület
A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő) zöldterületek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.1. fejezetében.
 - különleges beépítésre nem szánt terület
A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt különleges beépítésre nem szánt terület - kegyeleti park, sportterület, hulladékgyűjtési terület, illetve lovassport terület leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.5.1. és 3.3.5.2. 3.3.5.3. 3.3.5.4. fejezeteiben.
- Egyéb:
 - telken belüli zöldfelületek.

Az Országos Ökológiai Hálózat övezetei (magterület, pufferterület), a védett és fokozottan védett természeti területek, illetve a Natura2000 hálózathoz tartozó területek megőrzésére, a hegylábaknál fekvő gyepterületek megóvására, fenntartására a biodiverzitás megőrzése szempontjából nagyobb hangsúlyt kell fektetni.

A település jelenleg is magas erdősültségének mértékét fenn kell tartani, a természetvédelmi szempontból is értékes erdők megtartandók.

A mezőgazdasági területek közül nagyobb zöldfelületi potenciállal rendelkeznek a gyepterületek, melyek főként a hegylábaknál találhatók.

A község zöldterületei többnyire kisebb kiterjedésűek (közkertek), s többnyire az Aranyhegyi-patak és a Szabadság út mentén húzódó sávban találhatók a belterületen. Közkert emellett a „Kucmagrét”, mely leginkább egy gyepes terület. A szerkezeti terv továbbá közpark területként határozza meg a Slótyi teljes területét, illetve annak környezetét. Új zöldterület kijelölése nem vált szükségessé.

Emellett a továbbiakban hangsúlyt kell helyezni a zöldterületek minőségi fejlesztésére.

A zöldterületeken kívül jelentős zöldfelületi elemek a belterületen a bezárt temető (kegyeleti park), a kálvária és a sportpálya, melyek különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásként kerültek meghatározásra. Meghatározó településképi elem még a Templomhegy utcától délre fekvő kisebb erdőfolt.

A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt különleges beépítésre nem szánt területek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.5. fejezetében.

A települési zöldfelületeket tovább növelik a kevésbé intenzív beépítéssel, s nagyobb zöldfelületi aránnyal rendelkező kertvárosias lakóterületek illetve a kertes mezőgazdasági területfelhasználású egykori zártkertek.

5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5.2.1. Nemzetközi jelentőségű táji és természeti értékek

Európa Diploma

Az Európa Tanács Pilisszentiván déli (valamint Nagykovácsi északi) részén fekvő Szénás-hegycsoport területének adományozott Európa Diploma díjat. A területet az ajánlásoknak megfelelően kell kezelni. A terület fokozott védelem alatt áll.

Natura2000 területek

A 275/2004. (X.8.) kormányrendelet és a 14/2010. (V.11.) miniszteri rendelet alapján Pilisszentivánon a Natura2000 hálózathoz tartoznak a községtől délre fekvő erdős területek. A területen a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell eljárni.

5.2.2. Országos jelentőségű táji és természeti értékek

Budai Tájvédelmi Körzet

Pilisszentiván a Budai-hegység északi lábainál fekszik, külterületének nagy része a Budai Tájvédelmi körzet védett területeihez tartozik. A Budai Tájvédelmi Körzet területe 10.528 hektár kiterjedésű. A tájvédelmi körzet **fokozottan védett területe** Pilisszentivánon az erdők déli illetve nyugati része. A tájhasználat során a tájvédelmi körzet területére vonatkozó kezelési tervet figyelembe kell venni.

Országos Ökológiai Hálózat övezetei - Magterület, Pufferterület övezete

Az Országos Ökológiai Hálózat övezetei a szerkezeti terven az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság 282/2009. (XII.11.) korm. rendelet szerinti adatszolgáltatása alapján kerültek lehatárolásra.

Magterület övezetében tartoznak Pilisszentiván területén az erdőterületek, a külterület túlnyomó része.

A puffer-terület övezetében Pilisszentivánon a Vadász-rét területe tartozik.

Ex-lege védett értékek

Az 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdés alapján védelemben részesülnek Pilisszentiván területén található források és barlangok.

Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve - Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Országos jelentőségű tájképvédelmi területekhez tartozik a Budai-hegyvidék településre eső része, a Vadász-rét gyepterülete, a Fehér-hegyi-dűlő és a Zsíros-hegyi dűlő kertes mezőgazdasági területe. A tájkép védelme érdekében a Helyi Építési Szabályzat előírásokat fogalmaz meg. Az országos tájképvédelmi övezet a szerkezeti terven az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság 282/2009. (XII.11.) kormrendelet szerinti adatszolgáltatása, illetve 2003. évi XXVI. törvény 12/A§ (4) bekezdése alapján pontosítva került lehatárolásra.

5.2.3. Helyi jelentőségű táji és természeti értékek

Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület

Pilisszentivánon helyi védelem alatt álló természeti értékek nincsenek, tekintettel a településen jelen lévő országosan védett természeti értékek nagy számára. A helyi természeti, ökológiai értékek megóvása érdekében helyi védelemre javasoltak a 010/59, a 038/2 és a 046/4 hrsz-ú erdő művelési ág alatt álló ingatlanok.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Pilisszentiván több évszázados múltra visszatekintő település, a község történetéből, sváb gyökereiből adódó építészeti elemek sok épületen megmaradtak. A hagyományos építészet jellemzői, a hagyományos településszerkezet maradt fenn változatlan formában, emellett egyes épületek őrzik még a térségre jellemző, hagyományos építészeti vonásokat. Pilisszentiván tekintetében egységes utcaképről a Bányász utcában beszélhetünk.

6.1. ORSZÁGOS VÉDELEM

Az országos nyilvántartás szerint Pilisszentiván országos művi értékvédelem alá eső épülete, valamint az ahhoz tartozó műemléki környezet a következő

Szsz.	Funkció	Cím	Hrsz	Törzs-szám	Műemléki környezet (hrs)
1.	római katolikus Boldogságos Szent Szűz plébániatemplom	Szabadság út 87.	3	11644	1, 4/2, 7

6.2. HELYI VÉDELEM

A község önkormányzata 2012-ben alkotta meg a község épített örökség védelméről szóló rendeletét (11/2012. (X.09.) Kt. sz. rendelet; 9/2011.(05.10.) Kt. sz. rendelet kiegészítéséről), melyben a következő építményeket tartotta védelemre érdemesnek:

Szsz.	Megnevezés	Cím	Hrsz	Helyi védelem kiterjed
1	Parókia épületegyüttese	Szabadság út 89.	7.	az épület teljes egészére
2	Kápolna és kálvária épületegyüttese	–	333	az épületegyüttes és a terület teljes egészére és a környező erdőre
3	Tájház	Szabadság út 86./B	404/1	az épület teljes egészére
4	Kőkeresztek és Bildstockok	–	–	a település teljes területén megtalálható valamennyi kő- és acélkeresztekre és képkövekre
5	Az Új temető felé vezető híd	–	–	a híd teljes szerkezetére
6	Templomhegyi erdő	–	5/2, 14	az erdő teljes területére
7	Területi védelem	Szabadság út	–	településszerkezeti és településképi védettség az utca teljes területén
8	Utcakép	Bányász utca	–	településképi védettség az alábbi szakaszon Bányász u. 20-32.
9	Lakóépület	Szabadság út 50.	784	a főépület egészére; homlokzat visszaállítandó
10	Lakóépület	Szabadság út 56.	774	a főépület egészére
11	Lakóépület	Szabadság út 79.	999/9	az utcai épületszárnyra és bolt. pincére
12	Lakóépület	Szabadság út 82.	422/2	a főépület egészére
13	Lakóépület	Szabadság út 83.	1001	az épület egészére

14	Lakóépület	Szabadság út 117.	25/1	az épület egészére és boltzott pincére
15	Lakóépület	Szabadság út 123.	33	a főépület egészére és a boltzott pincére
16	Lakóépület	József Attila utca 16.	466/2	a főépület egészére
17	Lakóépület	József Attila utca 18.	466/1	a főépület egészére

Az önkormányzat 2012-es rendeletében a Római Katolikus Templom épülete (Szabadság út 87., Hrsz.: 3.) még helyi védett épületként szerepelt, azóta azonban műemléki védelmet kapott.

Az önkormányzat a 9/2011.(05.10.) sz. rendeletében az alábbi épületeket javasolja helyi védettségre:

Ssz.	Megnevezés	Cím	Hrsz	Helyi védelem kiterjed:
1	lakóépület	Szabadság út 12.	714	az utcai traktusra és az utcai homlokzatra
2	lakóépület	Szabadság út 14.	716/1	az utcai traktusra és az utcai homlokzatra
3	lakóépület	Szabadság út 15.	913	a főépület egészére, a melléképületre és a pincére
4	lakóépület	Szabadság út 22.	813	a főépület egészére, a melléképületre és a pincére
5	lakóépület	Szabadság út 27.	926	a főépület egészére
6	lakóépület	Szabadság út 33.	936/2	a főépület egészére
7	lakóépület	Szabadság út 46.	788	az utcai homlokzatra
8	lakóépület	Szabadság út 48.	786/2	a főépület egészére és a melléképületekre
9	Gyémánt étterem	Szabadság út 60.	770, 769/1	utcai homlokzat és kapualj
10	lakóépület	Szabadság út 61.	980	a főépület egészére
11	lakóépület	Szabadság út 70.	759	az utcai és udvari épületszárny egészére
12	keresk. ép.	Szabadság út 88.	88	az épület utcai traktusára
13	lakóépület	Szabadság út 91.	8/1	az utcai épületre, kerítésre, boltzott pincére
14	lakóépület	Szabadság út 96.	377	a főépület egészére
15	lakóépület	Szabadság út 99.	12	az udvari épületrészre
16	lakóépület	Szabadság út 103.	15/4	az épület utcai traktusára
17	lakóépület	Szabadság út 106.	362	a főépület egészére
18	lakóépület	Szabadság út 119.	29	az épület egészére és boltzott pincére
19	lakóépület	Szabadság út 131.	43	az épület egészére
20	lakóépület	Szabadság út 136.	329	az épület egészére
21	lakóépület	Szabadság út 138.	328	az utcai épületszárnyra
22	lakóépület	Szabadság út 140.	327	az utcai épületszárnyra
23	lakóépület	Szabadság út 199.	127/2	az épület utcai traktusára
24	lakóépület	Szabadság út 237.	166	az épület utcai traktusára
25	lakóépület	Bányatelep 2.	825	az épület egészére (toldalékok nélkül)
26	orvosi rendelő	Bányatelep 3.	826	az utcai homlokzatra
27	lakóépület	József A. utca 7.	407	az utcai homlokzatra
28	lakóépület	József A. utca 9.	403	a főépület egészére
29	lakóépület	József A. utca 11.	402	az utcai homlokzatra
30	lakóépület	József A. utca 24/A.	458/2	az utcai homlokzatra
31	lakóépület	József A. utca 26.	457	az utcai homlokzatra
32	lakóépület	József A. utca 58.	430	kő támfalra és kerítésre
33	lakóépület	Köztársaság köz 2.	391	a főépület egészére

34	lakóépület	Bányász utca 2.	719/1	az utcai homlokzatra
35	lakóépület	Bányász utca 13.	793	az épület egészére
36	lakóépület	Bányász utca 20.	731/1	az utcai homlokzatra
37	lakóépület	Bányász utca 22.	732	az utcai homlokzatra
38	lakóépület	Bányász utca 24.	733	a főépület egészére
39	lakóépület	Bányász utca 26.	735/2	az utcai homlokzatra
40	lakóépület	Bányász utca 30.	738/1	a főépület egészére
41	lakóépület	Bányász utca 32.	739/1	a főépület egészére
42	lakóépület	Bányász utca 46.	746/4	a főépület egészére, a melléképületre és a pincére
43	lakóépület	Bányász utca 58.	751/2	a főépület egészére
44	lakóépület	Napközi köz 9.	404/2	az utcai homlokzatra

Emellett a rendelet helyi értékvédelmi rendeletként határozza meg a Szabadság út területét, s utcaképvédelmi területként határozza meg a Bányász utca egy szakaszát.

A leírás a vonatkozó helyi rendelet alapján tájékoztató elemként tartalmazza a helyi védettségű elemeket, így a rendelet módosításával a szerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé.

6.3 RÉGÉSZETI TERÜLETEK

Az illetékes örökségvédelmi hatóság adatszolgáltatása alapján Pilisszentiván területén 3 nyilvántartott régészeti lelőhely található, melyek a következők:

Ssz	Lelelőhely neve	Hrsz	Azonosító
1.	Karlsberg	1059/2, 1059/3, 1059/5, 270/2, 298, 1410, 286, 287, 285/6, 285/5, 285/3, 285/4, 1427/1, 1426, 1425, 1059/4, 1053/1, 1056/1, 1058, 1059/12, 1059/11, 1059/6, 1423, 1422, 1421, 1420, 1419, 1418, 1057, 1059/10, 1056/2, 1054/4, 1059/9	11173
2.	Dózsa köz 1.	787/2	58416
3.	Hárs-erdő	0100/2	82127

A 2001 évi LXIV örökségvédelmi törvény 66 § 2. bekezdése kötelezően előírja az **örökségvédelmi hatástanulmány** készítését a településrendezési terv készítése során. Az Örökségvédelmi hatástanulmányban régészeti érdekeltégű területeket, a régészeti emlékeket és lelőhelyeket, illetve ezek védőövezeteit, a műemlékeket, a műemléki értékeket, valamint az egyéb építészeti értékeket és javaslatot kell tenni a fenntartható használat lehetőségeire, illetve ki kell térni a tervezett változtatások, új beruházások örökségvédelmi következményeire.

Pilisszentiván területére 2010-ben, a településrendezési eszközök elkészítése során készült örökségvédelmi hatástanulmány, mely megállapításai, javaslatai jelen tervezés során felhasználásra kerültek.

7. KÖZLEKEDÉS

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, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

7.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

7.1.1.1. Országos főutak

Meglévő, megmaradó:

- 10. sz. Budapest - Dorog - Almásfüzitő elsőrendű főút jelenlegi nyomvonala (Útkategória: K.III.B.)

7.1.1.2. Országos mellékutak

Meglévő, megmaradó:

- 1107. jelű Budapest- Pilisszentiván összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)

7.1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

7.1.2.1. Főúthálózat

Meglévő, megmaradó:

Az országos mellékút településen áthaladó szakasza:

II. rendű főút:

- Szabadság út - Tópart utca (1107 jelű összekötő út)

7.1.2.2. Belterületi gyűjtőutak (Útkategória: B.V.c.C.)

Meglévő, megmaradó:

- Óvoda utca
- Jóreménység utca

7.2. VASÚTI KÖZLEKEDÉS

Közvetlen vasúti kapcsolat nincs és a jövőben sem tervezett. (A szerkezeti tervlap a Budapest-Esztergom vasútvonal közigazgatási területét érintő rövid szakaszát ábrázolja.)

7.4. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A tervben kerékpár út, kerékpáros nyomvonal nem tervezett.

7.5. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A település szerkezeti terv szintjén kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító nyomvonalat, útszakaszt nem tervezünk. A gyalogosforgalom számára megfelelő paraméterekkel kiépített felületek helybiztosítását a szabályozási tervnek kell tartalmazni.

7.6. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A település szerkezeti tervben nem terveztünk a menetrendszerű autóbusz-közlekedés számára létesítményeket, nagyobb felületeket.

7.7. PARKOLÁS

Jelentős kapacitású közterületi parkolók nem tervezettek.

8. KÖZMŰELLÁTÁS

Pilisszentiván hullámzóan változó, enyhén növekedő tendenciájú népesség számának növekedési trendjének a megőrzéséhez, a település vonzóképségeinek javításához a település általános fejlesztése szükséges. Ezek a célok a település élhetőbbé-lakhatóbbá tételével érhetők el, amelyet elsődlegesen az igényesebb lakókörülmény alakításával lehet elérni, kiegészítve munkahely teremtési lehetőséggel és igényesebb intézményi infrastruktúra fejlesztéssel.

A településfejlesztéshez szükséges területhasznosítási változtatás meghatározásánál adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, ilyenek pl.: a vízmű kutak, vizes élőhelyek, stb., továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

Vízellátás területén:

- a település kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területi fekvését,
- a regionális ivóvízvezeték nyomvonalát Pilisvörösvár, Solymár, Piliscsaba irányába,
- a vízellátást szolgáló létesítményeket (vízmű gépészeti létesítményeket).

Szennyvízelvezetés területén:

- a szennyvízátelőző műtárgy és annak védőtávolság igényét,
- a regionális szerepet betöltő szennyvíznyomó csatorna nyomvonalát.

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- a település területén eredő Aranyhegyi-patak és mellék vízfolyásainak területigényét, valamint azok parti sávját, karbantartási sávját,
- A település jelentősebb árkait és azok karbantartási sávját.

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

- a 22 kV-os főelosztó hálózatok oszlopokra fektetett nyomvonalát és biztonsági övezetének helyigényét.

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

- a település közigazgatási területén haladó nagy-középnomású földgázvezeték nyomvonalát, kapcsolódó létesítményeit és biztonsági övezeteinek helyigényét.

Elektronikus hírközlés vonatkozásában:

- a településen üzemelő vezeték nélküli hírközlési szolgáltatást szolgáló antenna helyét.

A felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közműhálózatok és létesítmények ütközése a területfelhasználás módosításával megvalósítható javaslattal 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 várható költségigénye határozza meg. A gazdaságosság kérdésében dönten a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

A közművek okozta korlátozásokat figyelembe véve a település szerkezeti tervét érintően több helyen javasolt a területfelhasználás módosítása. A település lassú fejlődését feltételezve a fejlesztések döntő hányada kereskedelmi, szolgáltatási területbővítést és sportolási lehetőség bővítést célozza. A célok kielégítésére településközponti terület, kereskedelmi, szolgáltató terület, különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület kialakítása is javasolt. Az új fejlesztésre javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani.

A fejlesztésre javasolt belterületi 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 állhat.

A külterületen beépítésre szánt új használati mód megváltoztatás közmű-szempontból akkor lehetséges, ha annak legalább a részleges közműellátása biztosítható, úgy, hogy a szennyvízelvezetés, elhelyezés a legkisebb környezetkárosítás, veszélyeztetés nélkül legyen megoldható, az erre vonatkozó helyi építési szabályzatban rögzített előírás szigorú betartásával.

E vonatkozásban nehézséget okoz a C1 jelű terület közműellátásának megoldása, mert jelenleg a település kiépített közműhálózataitól távolabb esik. A javasolt hasznosítás esetén várható keletkező szennyvíz mennyisége 70 m³/nap-ra prognosztizálható. Figyelembe véve a terület vízminőség védelmi területi fekvését és élővíz befogadó hiányát, a módosításra kerülő terület szennyvíz elvezetését kizárólag közcsatorna hálózat kiépítésével lehet megoldani, azaz a teljes közműellátás kiépítése szükséges.

A C1 terület számára kiépítésre kerülő teljes közműellátáshoz szükséges közműfejlesztés, kiépítésének nyomvonala mentén azonban nem kívánt fejlesztést indíthat el. A jelenleg és terv szerint is kertes mezőgazdasági terület részére a közművesítés lehetőségét és ezzel annak a „lakhatóvá” tételét nyitja meg. A C1 terület javasolt funkcióváltása ezért az önkormányzat részéről megfontolandó döntést igényel.

A beépítésre nem szánt területen, a javasolt használati mód megváltoztatás közmű szempontból változtatást nem igényel. A megengedett új épület, építmény elhelyezésének feltétele, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható, és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

A javasolt új beépítési illetve építési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igényekhez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet-közműigény. Ezzel a javasolt beépítési területeken jelentkező új közműigények és a meglévő beépítésnél jelentkező többlet igények összeadódnak. A közműfejlesztési javaslatban ez az összesített közműigény került meghatározásra.

A változással érintett területen a megengedett beépítés teljes megvalósítása esetén várható új közműigények:

Pilisszentiván fejlesztési területek közműigényei						
Fejl ter. sorszám	Javasolt új hasznosítás	Terület m ²	Víz-igény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energia igény (kW)	Földgáz igény (Nm ³ /h)
újonnan kijelölt beépítésre szánt terület						
A1.	K-Lsp	4300	1,0	1,0	17,2	3,6
A2.	K-Lsp	3100	0,7	0,7	12,4	2,6
A3.	K-Szk	16033	1,9	1,8	64,1	13,4
A4.	Lke	403	0,8	0,8	9,7	1,5
újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület						
B1	Kb-hull		0,0	0,0	1,0	0,0
beépítésre szánt területek átsorolása más beépítésre szánt területté						
C1.	Vi	26260	75,0	71,3	525,2	109,4
C2.	Vt	4400	7,4	7,0	61,6	12,8
C3.	Gksz	6600	7,9	7,5	132,0	27,5
C4.	Vt	10900	18,3	17,4	152,6	31,8
C5.	Vt	696	0,6	0,6	14,6	4,1
C6.	Vi	300	0,7	0,7	6,0	1,3

C7.	LKe	1389	2,9	2,7	33,3	5,2
C8.	Vt	2020	3,4	3,2	28,3	5,9
C9	Vt	955	1,6	1,5	13,4	2,8
C10.	Lke	184	0,4	0,4	4,4	0,7
beépítésre nem szánt területek átsorolása más beépítésre nem szánt területté						
D1.	Ek	400	0,1	0,1	0,4	0,1
D3.	Kb-Lsp	11900	0,0	0,0	23,8	0,0
D4.	Ev	119119	0,0	0,0	0,0	0,0
D5.	Mk	3102	0,3	0,3	1,9	0,4
összesen			123,0	116,9	1101,9	222,9

	Víz-igény (m3/nap)	Keletkező szennyvíz (m3/nap)	Villamos-energia igény (kW)	Földgáz igény (nm3/h)
Fejlesztési terület új távlati igénye	123,0	116,9	1101,9	222,9
Meglevő beépítés távlati igénynövekedés	20,0	80,0	3000,0	1000,0
Összes távlati igény	143,0	196,9	4101,9	1222,9
Ebből: a tervezés távlatáig várható igény	28,6	39,4	820,4	244,6

A várható távlati összes többlet igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

A távlatra prognosztizált, a megengedett beépítés teljes megvalósítását követően jelentkező többlet igényeknek reálisan 20-25%-a várható középtávon. Így a közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlatáig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni.

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz tényleges igénybejelentésre határozzák meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Reálisan a már meglévő, kiépített hálózatokkal rendelkező területeken, a település jelenlegi belterületén, a már beépített területeken belül jelentkező igények ellátása különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki lehet elégíteni, vagy a már meglévő elosztóhálózatokról, vagy az elosztóhálózatok helyi továbbépítésével, új bekötések kiépítésével.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közműenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

8.1. VÍZELLÁTÁS

Pilisszentivánon a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat a beépített területen minden utcában, s az egykori zártkerti terület néhány utcájában is megépült. A település vízellátását a DMRV Zrt. biztosítja. A város vízellátása a DMRV Zrt. Jobb-parti Regionális Rendszeréről megoldott. A regionális rendszer felől két fő vezeték, a Csobánka felőli dn 400-as ac vezeték, illetve a Solymár felőli dn 300-as vezeték szállítja a vizet Pilisszentiván település területén, a Fenyves utcai, a Fehér hegyen lévő 2x 400 m³-es tározó

medencékbe. A vízellátó hálózatban ennek a $2 \times 400 \text{ m}^3$ -es tározó medencékben lévő víz szintje határozza meg a víznyomást, ami az alhálózatban így megfelelő.

A település magasabban fekvő Károlyhegyi zártkerti területének ellátására épült ki az ún. Károlyhegyi zóna, amelynek táppontja az Alsórét utcában üzemelő nyomásfokozó gépház. A gépházról indul a zártkerti területek ellátását szolgáló elosztóhálózat, amelyben a hálózati nyomást a nyomásfokozó gépház.

A település kiépített vízelosztó hálózatán több nagyobb átmérőjű vezeték is üzemel, ezek dn 300-as, 200-as és 100-as méretű vezetékek, ezek a hálózaton a kedvező körvezetékes rendszerű ellátást tudják biztosítani. Az ellátó hálózati rendszer régebbi kiépítésű részein a vezetékek zöme dn 100-as és dn 80-as, anyaguk azbesztcement, az újabban kiépített részekben a vezetékek legtöbbször dn 100-as méretű, anyaguk itt már a korszerű KMPVC.

A vízelosztó hálózatra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok is felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a megfelelő tűzvíz ellátást.

A prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén a tervezés távlatában kb. $29 \text{ m}^3/\text{nap}$ többlet vízfogyasztás fellépése várható. Ezt a vízigényt a jelenlegi meglévő vízhálózatról, annak továbbépítésével várhatóan ki lehet elégíteni.

A település keleti oldalán, a Solymár felőli szélén levő volt bányaterület helyének funkcióváltásához annak az ellátására a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátás hálózatépítése a szomszédos kertés mezőgazdasági területen keresztül valósítható meg. A vezeték menti ingatlanok hálózatra csatlakozása igényük esetén nem tiltható, ezzel az érintett ingatlanok vízellátása, illetve teljes közműellátása megoldódik, amely a telek életvitelszerű hasznosítását teszi lehetővé. A zártkerti területen ezzel kezdetét veheti egy előzetesen nem kívánt hasznosítási funkcióváltó folyamat elindulása.

A település északnyugati határánál levő, szintén volt zártkerti területen is várható a funkcióváltó folyamat megindulása, mivel a kiépített vízellátás lehetőséget nyújt a területen az életvitelszerű tartózkodásra.

8.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

Pilisszentiván közigazgatási területének döntő része kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területen fekszik. Ezért a településen a szennyvíz közcsatornás elvezetésének a kiépítése kiemelt feladat.

Pilisszentivánon elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a szomszédos Solymár település szennyvíztisztító telepe fogadja be.

A településen az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat a belterületen kiépítésre került. A hálózat gravitációs rendszerű, a Tópart utcánál üzemel a végátemelő, ahonnan nyomóvezetékekkel csatlakozik a solymári hálózathoz, amely a szennyvíztisztító telepig szállítja a szennyvizet.

A szennyvízcsatorna hálózat és a Solymári szennyvíztisztító telep üzemeltetője 2012. január 1-től a Dabas és Környéke Vízügyi Kft, amelynek jelenleg alvállalkozójaként végzi a KÖZCSAT Kft. az üzemeltetést.

A prognosztizált fejlesztések reális megvalósulása esetén jelentkező $40 \text{ m}^3/\text{nap}$ többlet elszállítandó szennyvíz közcsatornás szennyvízelvezetését és a szennyvizet tisztító telepen történő fogadását meg tudják oldani.

A külterületi beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területeken a helyi közműpótló alkalmazásának korlátot szab a település felszín alatti vízminőségvédelmi területen való fekvése.

8.3. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Pilisszentivánon a csapadékvizek elvezetésére a beépített területen nyílt árkos csapadékvíz elszállító rendszer épült ki. Befogadók a különböző nagyobb árkok, végül az Aranyhegyi patak és

annak mellékágai. A patak a Budai-hegységben, a település közigazgatási területén ered és útvonalán több vízfolyást fogad be. Nyugat-kelet irányban halad végig Pilisszentiván területén, majd Pilisvörösváron keresztül folytatja az útját, végbefogadója Budapest III. kerületében a Duna. A Duna jobb-parti mellékvize.

A településen az utcák víztelenítését szolgáló nyílt árkok egy vagy kétoldali kiépítettségűek. Az árkok hidraulikai összehangoltsága nem jellemző, néhány út mentén szikkasztó árkokban gyűlik össze a csapadékvíz. A településen a felszíni vizek elvezetése a jövőben is nyílt árkos rendszerrel javasolt, amelynek szakszerű és folyamatos karbantartásával, hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását.

Ha a várható többlet csapadékvizeket a már kialakított elvezető rendszer nem tudja befogadni és az azt befogadó vízfolyások fejlesztése nem megoldható, akkor a tervezett fejlesztés megvalósításának feltétele a helyi vízviszataratás megoldása.

8.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Hálózati Kft. A villamosenergia ellátásának bázisa a pomázi 132/22 kV-os alállomás, ahonnan induló 22 kV-os középvezetési hálózati rendszerről történik a település ellátása. A 22 kV-os hálózat oszlopokra szerelve halad és fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat. A transzformátorokról táplált kifizetésű hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket.

A közép-, és kifizetésű hálózatok is oszlopokra szerelve üzemelnek a településen. Közvilágítást - a Tópart utca rövid szakaszát kivéve, ahol néhány közvilágítási lámpatest üzemel -, általánosan a kifizetésű villamoselosztó hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel oldották meg.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani. Előzetesen két új állomás telepítési igénye prognosztizálható.

8.5. FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. A település már kiépült gázelosztó hálózata a belterület szinte valamennyi utcájában kiépítésre került. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi ingatlan ráköthető.

A tervezett fejlesztések megvalósításának és a meglévő lakások komfortnövekedésének hatására a tervezés távlatáig prognosztizált igénynövekedés 255 nm³/h-ra becsülhető. Ezt a többletigényt várhatóan a kiépített gerinchálózatról ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterheltté válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

8.6. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. Pilisszentiván természeti adottsága, hogy 1900-2000 körüli napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott adás-vételi rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Éppen ezért a helyben felmerülő igényeket a hagyományos energiahordozókkal is kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves

energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

8.7. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

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

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették.

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 terület ellátása is ennek igénybevételel történhet.

8.8. VEZETÉK NÉLKÜI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata, melynek - elméletileg - területi korlátja nincs. Pilisszentivánon üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

9. KÖRNYEZETVÉDELEM

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

9.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

A település felszíni vizekben szegény, a több település belterületén - így Pilisszentivánon - is átfolyó, kis vízhozamú Aranyhegyi-patak a község legfontosabb vízfolyása. Az Aranyhegyi-patak ezáltal többnyire intenzív területhasználatok közvetlen és közvetett hatásainak van kitéve.

A vízminőség védelme érdekében a patak mentén meglévő zöldterületek megtartandók.

Állóvíz Pilisszentiván területén a Slötyi és a Jági-tó. A Slötyi a belterületen mesterségesen (bányászati tevékenység során) kialakított tó. Minőségének legfőbb veszélyeztetője a horgászat, melynek során számottevő mennyiségű szervesanyag kerül a vízbe. A Jági-tó a Vadászréti-árok vízfolyásának felduzzasztásával jött létre, s vízminőségét a vízállás nagyban befolyásolja. Gyakori az aszályos időszak, ennek köszönhetően a tó feltöltődése, a szabad vízfelszín csökkenése jelentős lehet. Az állóvizek minőségének javítása érdekében szükséges a folyamatos és rendszeres vízminőség vizsgálat, s ez alapján a horgászati tevékenység szabályozása, horgászállások számának esetleges korlátozása, a meder kotrása. A Jági-tó vizének minőségét javíthatja továbbá a szomszédos, erősen lejtős területen művelt szántó területén a vegyszerhasználat korlátozása. Az állóvizek környezetében a természetes növényzet megtartandó.

A felszín alatti vizeket legnagyobb részt a kommunális szennyvizek talajba és onnan a vizekbe jutása veszélyezteti. Meg kell oldani a meglévő hálózatra a rácsatlakozások arányának növelését, a szükséges szakaszokon a hiányzó hálózat kiépítését, s ott ahol a kommunális szennyvíz elvezetés nem lehetséges, a közműpótlók zárt kialakításának ellenőrzését. Erre különösen az egykori zártkertek területén van szükség, ahol egyes területeken a hétvégi házak mellett lakóépületek is előfordulnak.

A nagy arányú állattartás illetve a szántóföldi növénytermesztés kevésbé jellemző Pilisszentivánon, így az ezekhez kapcsolódó, a talajt és a felszín alatti vizeket érintő szennyező hatások nem számottevőek. Mivel azonban a 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet szerint Pilisszentiván a nitrátérzékeny települések közé tartozik, fokozott figyelemmel kell lenni a talajba jutó vegyszerekre, és figyelmet kell fordítani a vizek nitrátszennyezésének megelőzésére.

A község területén rekultiválásra került az egykori hulladéklerakó. A helyenként előforduló illegális hulladékelhelyezések azonban tovább veszélyeztetik a talajt és a vizeket. Ezek felszámolása így fontos feladat.

A talaj védelme a lejtős területeken a szintvonalakkal párhuzamos műveléssel, a megfelelő növénykultúrák megválasztásával, gyepesítéssel oldandó meg.

9.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

Pilisszentiván területén a légszennyezettség főként a közlekedésből, illetve a különböző gazdasági telephelyek tevékenységéből, valamint a szomszédos Pilisvörösvár területén működő dolomitbánya porterheléséből származik.

A belterületen áthaladó 1107. j. út átmenő forgalmat bonyolít, azonban 10-es főút közelsége miatt a forgalom, s így a terhelés is alacsonyabb. Tovább mérsékelheti a káros környezeti hatásokat a Pilisvörösvár területén megépülő gyorsforgalmi út megvalósítása. A 1107. j. út belterületi szakasza, azaz a Szabadság út mentén húzódó zöldterületi sáv a továbbiakban is megtartandó.

A porszennyezés csökkentése érdekében a belterületen lévő burkolatlan, vagy rossz minőségű burkolattal rendelkező utakat szilárd burkolattal kell ellátni.

A község területén található gazdasági telephelyek működése során a környezetvédelmi határértékeket be kell tartani.

A lakossági fűtésből származó szennyezés csökkentésére ösztönözni kell a gázhálózatra való rácsatlakozások arányának további növelését, illetve támogatni kell az alternatív fűtési módokat.

A káros pollenkoncentráció csökkentése érdekében szükséges legalább az utak és árkok szélének rendszeres kaszálása, gondozása, illetve az allergén növények irtása külterületen is.

9.3. HULLADÉKKEZELÉS

Pilisszentiván területén kommunális hulladéklerakó nem működik, a kommunális hulladék elszállítása megoldott. A lakosság tájékoztatásával és bevonásával növelendő a szelektív hulladékgyűjtés hatékonysága, illetve a hulladékok mennyiségének csökkentése. A zöldhulladék újrahasznosítása érdekében támogatandó, illetve népszerűsítendő a házi komposztálás, emellett a bezárt, rekultivált hulladéklerakó területén komposztáló telep üzemeltetését tervezik.

Meg kell oldani a veszélyes hulladékok elkülönítését, lakossági tájékoztatás és egyéb programok keretein belül csökkenteni kell ezek kommunális hulladékok közé kerülését.

A település területén lévő illegális hulladék-elhelyezéseket meg kell szüntetni, területüket rekultiválni kell, kialakulásukat meg kell előzni.

9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Pilisszentiván közúti terhelése leginkább a 1107.j. országos mellékúton áthaladó forgalomból adódik. Az út a belterület érintésével, a településközponton vezet keresztül, s a főváros és Pilisszentiván között történő ingázás, valamint a Pilisvörösvárt déli irányból elkerülő forgalom miatt a közlekedésből származó zaj- és rezgésterhelés viszonylag jelentősnek mondható.

Az átmenőforgalom a tervezett M10-es gyorsforgalmi út megépülésével várhatóan mérséklődik, s a zaj- és rezgésterhelés csökken.

A közlekedésből származó zaj- és rezgésterhelés - ahol erre hely biztosított - növényzet (erdősávok, fasorok, zöldsávok) telepítésével csökkenthető. Ahol erre nincs lehetőség, ott a burkolat korszerűsítésével, a forgalom esetleges korlátozásával, esetleg alternatív elkerülő útvonal biztosításával csökkenthető a zajterhelés.

A rezgésterhelés mértéke települési területek közelében sebességkorlátozással csökkenthető.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008.(XII.3.) KöM-EüM együttes rendelete - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról - 3. melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

	Kiszolgáló út, lakóút mentén		gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén		az országos közúthálózatba tartozó, valamint belterületi első és másodrendű főutaktól	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Zajtól védendő terület						
Lakóterület (Falusias, kertvárosias)	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB
Üdülőterület	50 dB	40 dB	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB
Gazdasági terület	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB

A Pilisszentivánon működő ipari létesítmények egy helyre csoportosulva, a község keleti részén, a lakóterületeket viszonylag kevésbé érintve helyezkednek el, zajhatásuk ezért kevésbé zavaró.

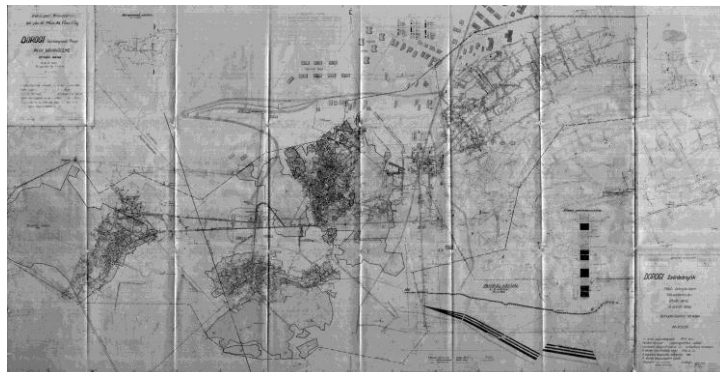
A 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 1. melléklete üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A település területén az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

Üzemi létesítménytől származó zaj határértékek.

Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (Falusias, kertvárosias)	50 dB	40 dB
Üdülőterület	45 dB	35 dB

9.6. KATASZTRÓFAVÉDELEM

Pilisszentivánon a több mint száz évre visszanyúló szénbányászat következtében a területhasználatok szempontjából korlátozó tényezőt jelenthet a terület **alábányászottsága**. Ennek kiterjedése és elhelyezkedése a Nehézipari Minisztérium Bányászati Műszaki Főosztálya által 1954-ben készített, a Pilisi Bányüzem - István akna-t bemutató Bányaművelési térképe által került lehatárolásra.

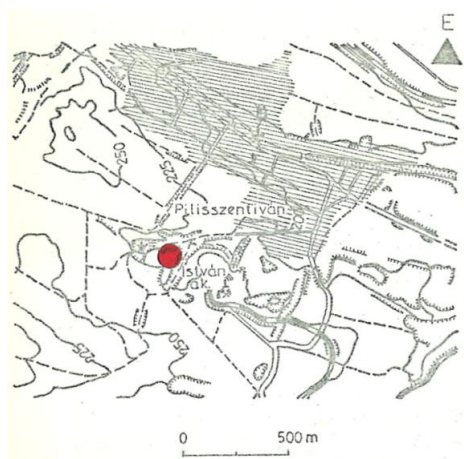


Bányaművelési térkép - István akna, 1954



Pilisszentiván alábányászott területei

A Bányaművelési térkép alapján megállapítható, hogy Pilisszentiván belterületén a Slötyi déli része, a Tópart utca és a Jóreménység utca által határolt közel teljes délkeleti belterületi rész, valamint a Táncsics utcától délre fekvő szintén belterületi település-terület egy része érintett alábányászottsággal. Külterületen a belterülettől délkeletre fekvő erdőterületek jelentős része, valamint az István-akna és annak szomszédságában fekvő erdő-területek többsége és az egykori zártkertek egy kis hányada alábányászott.



A község területén 1978-ban bekövetkezett bányafal szakadás felszínmozgásos területet hozott létre, ennek pontos elhelyezkedésére, illetve jelenlegi állapotára vonatkozóan azonban nem található adatok. A terület feltehetően a mára már bezárt hulladéklerakó területén található. Ezen területeket a szerkezeti terv felszínmozgás veszélyes területként jelöli.

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:

- 10. sz. Budapest - Dorog - Almásfüzitő elsőrendű főút - az út tengelyétől számított 100-100 m széles területen
- 1107. jelű Budapest- Pilisszentiván összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen

10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

VÍZELLÁTÁS

A források, a fúrt kutak, azoknak vízbázis védelmét nyújtó hidrogeológiai védőidoma. Korlátozó adottság a vízellátás gerincét jelentő regionális vízvezeték nyomvonala és műtárgyai. A kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területként lehatárolt terület.

SZENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS

A szennyvízáttemelő műtárgy és védőidoma (20 illetve 150 m).

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A vízfolyások, patakok, tavak és a jelentősebb árkok, valamint azok karbantartó sávjai.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A nagy-középnomású gerincelosztó hálózat nyomvonala, biztonsági övezete (5-5 m) és létesítményei.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei, antennái.

10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

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

Táji- és természeti védelem

- Európa diploma terület
- Natura 2000 terület
- Tájvédelmi Körzet Területe
- Tájképvédelmi Körzet Területe
- Országos Ökológiai Hálózat:
 - o Magterület övezete,

- Pufferterület övezete,
- „Ex lege” védett értékek
 - Barlangok
 - Forrás

Örökségvédelem

- Műemlék és műemléki környezet
- Helyi védelemre javasolt épületek, műtárgyak
- Régészeti területek

Alábányászottság

- Alábányászott területek (egykori bányajáratok)

Egyéb korlátozások

- A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló, módosított 2005. évi LXIV. törvény rendelkezései.

II. VÁLTOZÁSOK

A szerkezeti terv szöveges leírásának 2. és 3. - Igazgatási terület, belterülethatár módosítás, Területfelhasználás - fejezete tartalmazza a hatályos településszerkezeti tervhez képest történt legfontosabb változásokat.

A hatályos településszerkezeti tervhez képest jelentős változások nem történtek, azonban több esetben a megváltozott jogszabályi keretek, valamint a megváltozott fejlesztési igények miatt kisebb területfelhasználási módosításokat kellett elvégezni.

A hatályos településrendezési tervhez képest történő változások leírását az alábbi táblázat tartalmazza.





Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított B.A. érték	Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi területfelhasználás
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület							
A1	Általános mezőgazdasági terület - gyepek	3,7	Különleges terület - lovassport terület	1,5	0,43	-0,95	Települési térség
A2	Egészségügyi, szociális, turisztikai erdő	9	Különleges terület - lovassport terület	1,5	0,31	-2,33	Erdőgazdálkodási térség (0,19 ha) Hagyományos települési térség (0,12 ha)
A3	Véderdő	9	Különleges terület - Szabadidőközpont	1,5	1,6	-12,00	Erdőgazdálkodási térség (1,61 ha) Hagyományos települési térség (0,31 ha)
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület							
B1	Különleges terület - Hulladékudvar	0,1	Különleges beépítésre nem szánt terület - Hulladékgazdálkodási terület	3,2	0,83	2,57	Erdőgazdálkodási térség (1,88 ha) Települési térség (0,69 ha)
Beépítésre szánt területek átsorolása							
C1	Településközpont terület *		Intézményterület		2,61	0,00	Erdőgazdálkodási térség (0,02 ha) Mezőgazdasági térség (0,3 ha) Települési térség (2,29 ha)
C2	Központi vegyes terület	0,5	Településközpont terület	0,5	0,44	0,00	Települési térség
C3	Központi vegyes terület	0,5	Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	0,66	-0,07	Települési térség
C4	Központi vegyes terület	0,5	Településközpont terület	0,5	1,09	0,00	Települési térség
C5	Kertvárosias	2,7	Településközpont	0,5	0,07	-0,15	Települési térség

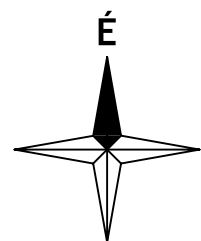
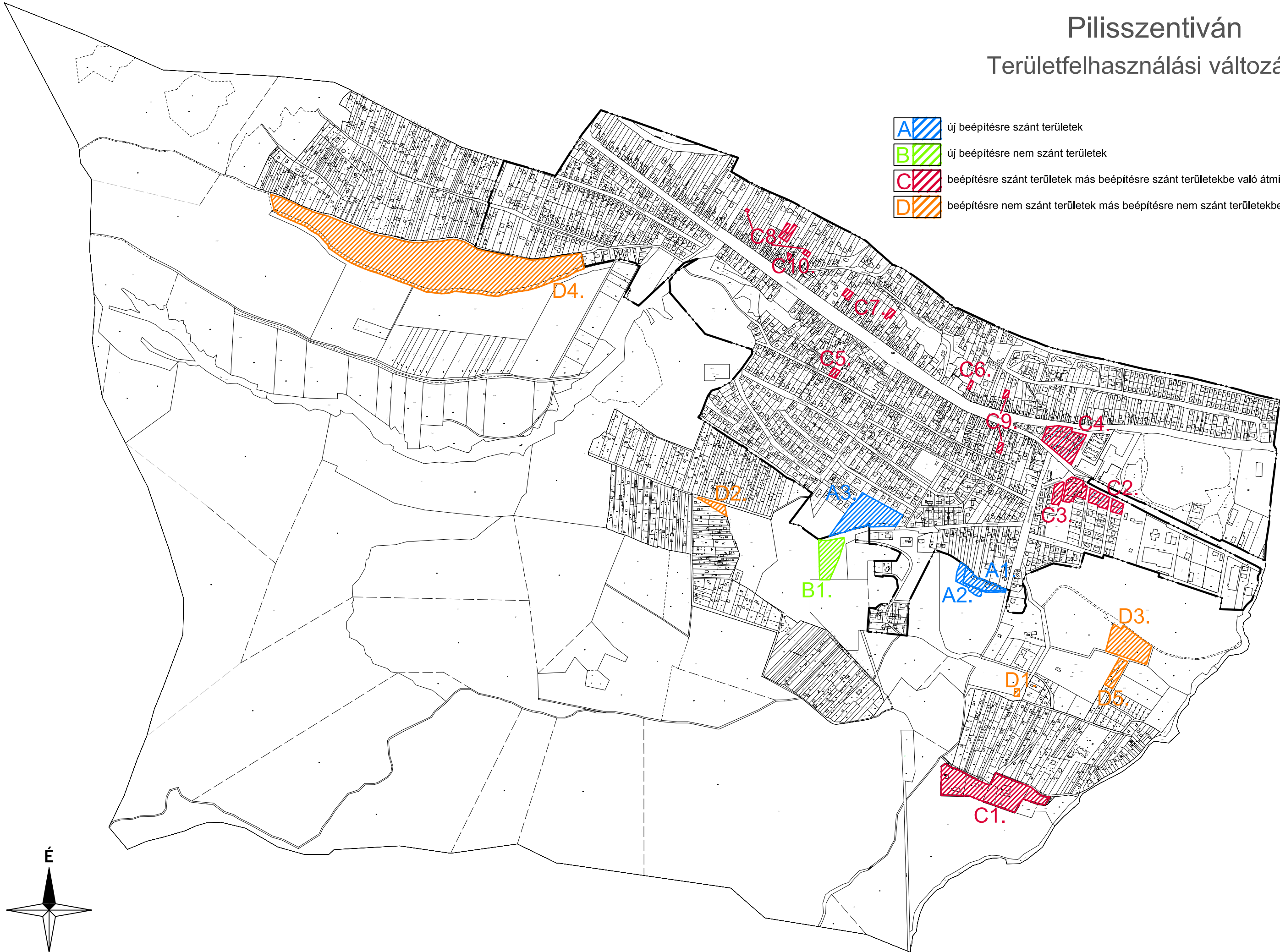
	lakóterület		terület				
C6	Településközpont terület	0,5	Intézményterület	0,5	0,03	0,00	Települési térség
C7	Településközpont terület	0,5	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,18	0,40	Települési térség
C8	Kertvárosias lakóterület	2,7	Településközpont terület	0,5	0,2	-0,44	Települési térség
C9	Kertvárosias lakóterület	2,7	Településközpont terület	0,5	0,09	-0,20	Települési térség
C10	Településközpont terület	0,5	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,03	0,07	Települési térség
Beépítésre nem szánt területek átsorolása							
D1	Kertes mezőgazdasági terület *		Közjóléti erdő		0,04	0,00	Erdőgazdálkodási térség (0,03 ha) Mezőgazdasági térség (0,01 ha)
D2	Védőerdő *		Kertes mezőgazdasági terület		0,17	0,00	Erdőgazdálkodási térség (0,1 ha) Mezőgazdasági térség (0,07 ha)
D3	Általános mezőgazdasági terület - gyeperület	3,7	Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület	3,2	1,19	-0,60	Mezőgazdasági térség
D4	Általános mezőgazdasági terület - gyeperület	3,7	Védelmi erdő	9	11,9	63,07	Erdőgazdálkodási térség
D5	Általános mezőgazdasági terület - gyeperület	3,7	Kertes mezőgazdasági terület	5	0,31	0,40	Mezőgazdasági térség
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:						50,41	

* Azon területfelhasználás-váltások esetén, melyeknél a tervezett területfelhasználás a hatályos szabályozási terven szereplő területfelhasználással megegyező, a biológiai aktivitás-érték változását nem vettük figyelembe.

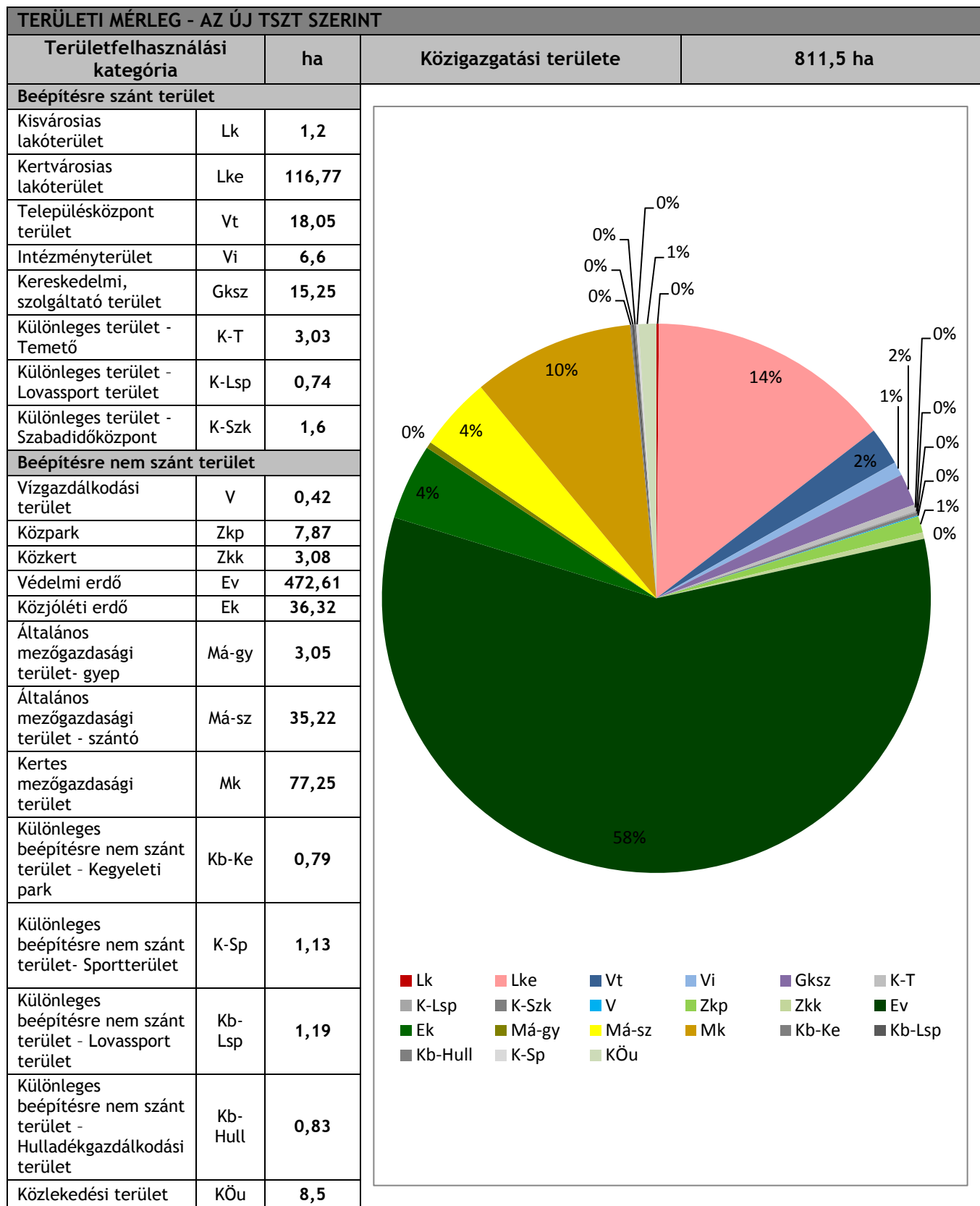
Pilisszentiván

Területfelhasználási változások

-  új beépítésre szánt területek
-  új beépítésre nem szánt területek
-  beépítésre szánt területek más beépítésre szánt területekbe való átminősítése
-  beépítésre nem szánt területek más beépítésre nem szánt területekbe való átminősítése



III. TERÜLETI MÉRLEG



IV. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az OTrT által lehatárolt országos övezetek - Pilisszentivánt érintő - területe az alábbi táblázatban található meg:

Kiemelt térségi övezet megnevezése	OTrT-ben kijelölt terület (ha)	Településrendezési eszközökben kijelölt terület (ha)	Megfelelés
Országos ökológiai hálózat övezete	<i>Lásd. BATrT magterület és pufferterület övezete</i>		
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	364,39	363,64	99,79%
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	727,15	727,15	100%
Országos vízminőségvédelmi terület övezete	244,23	244,23	100%

Pilisszentiván területén a BATrT szerkezeti terve városias települési, magas zöldfelületi arányú települési, erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térséget jelöl.

Térségi övezet megnevezése	BATrT (ha)	BATrT által előírt min. megfelelés	2014. évi TSZT felülvizsg. szerint felhasznált (ha)	További fejlesztési lehetőség (ha)	Megjegyzés
Városias települési térség	176,87				Megfelel Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre a közigazgatási határtól számított 200 m-en belül.
Magas zöldfelületi arányú települési térség	8,09	Beépítésre szánt terület: 2,427 ha (30%)	Beépítésre szánt terület: 0 ha	+2,427 ha	Megfelel Az övezet által érintett területen zöldterület, illetve közlekedési terület került kijelölésre.
Erdőgazdálkodási térség	510,02	433,5 ha (85%)	508,61	+75,11	Megfelel Az erdőterületként kijelölt terület az övezet területéhez viszonyítva.
Mezőgazdálkodási térség	116,67	105 ha (90%)	129,4	+12,73	Megfelel A mezőgazdasági területként kijelölt terület a térség területéhez viszonyítva.

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint Pilisszentiván közigazgatási területén 505,6 ha erdőterület helyezkedik el. A településrendezési eszközökben ezen területek közül 508,61 ha erdőterület került kijelölésre, mely fenti terület 99,72%-a. Fentiek alapján tehát a településrendezési eszközök az OTrT 7.§ (1) bekezdésének megfelelnek.

A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek lehatárolását a törvény mellékletét képező tervlapok tartalmazzák. Pilisszentiván közigazgatási területét az alábbi kiemelt térségi övezetek érintik:

- Magterület övezete,
- Pufferterület övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- Országos tájképvédelmi terület övezete
- Országos vízminőségvédelmi terület övezet
- Földtani veszélyforrás területének övezete

A tervlapokon a térségi övezetek területe az adatszolgáltatás alapján került lehatárolásra.

A BATrT által lehatárolt kiemelt térségi övezetek - Pilisszentivánt érintő - területe az alábbi táblázatban található meg:

Kiemelt térségi övezet megnevezése	Agglotervben kijelölt terület (ha)	Település-rendezési eszközökben kijelölt terület (ha)	Megfelelés
Magterület övezete	449,08	449,08	100%
Pufferterület övezete	35,04	35,04	100%
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	364,39	363,64	99,79%
Országos tájképvédelmi terület övezete	611,6	598,29	97,82%
Országos vízminőségvédelmi terület	244,23	244,23	100%
Földtani veszélyforrás területének övezete	811,65	811,65	100%

A kiemelt térségekre vonatkozó övezeti előírásokat a területfelhasználási rendszer kialakítása során figyelembe vettük.

V. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - 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 aktivitásérték változása.

A tervben szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás nőtt.

A biológiai aktivitásérték változását bemutató táblázatot ld. *II. Változások* fejezetben.



Erdőterületek igazolása

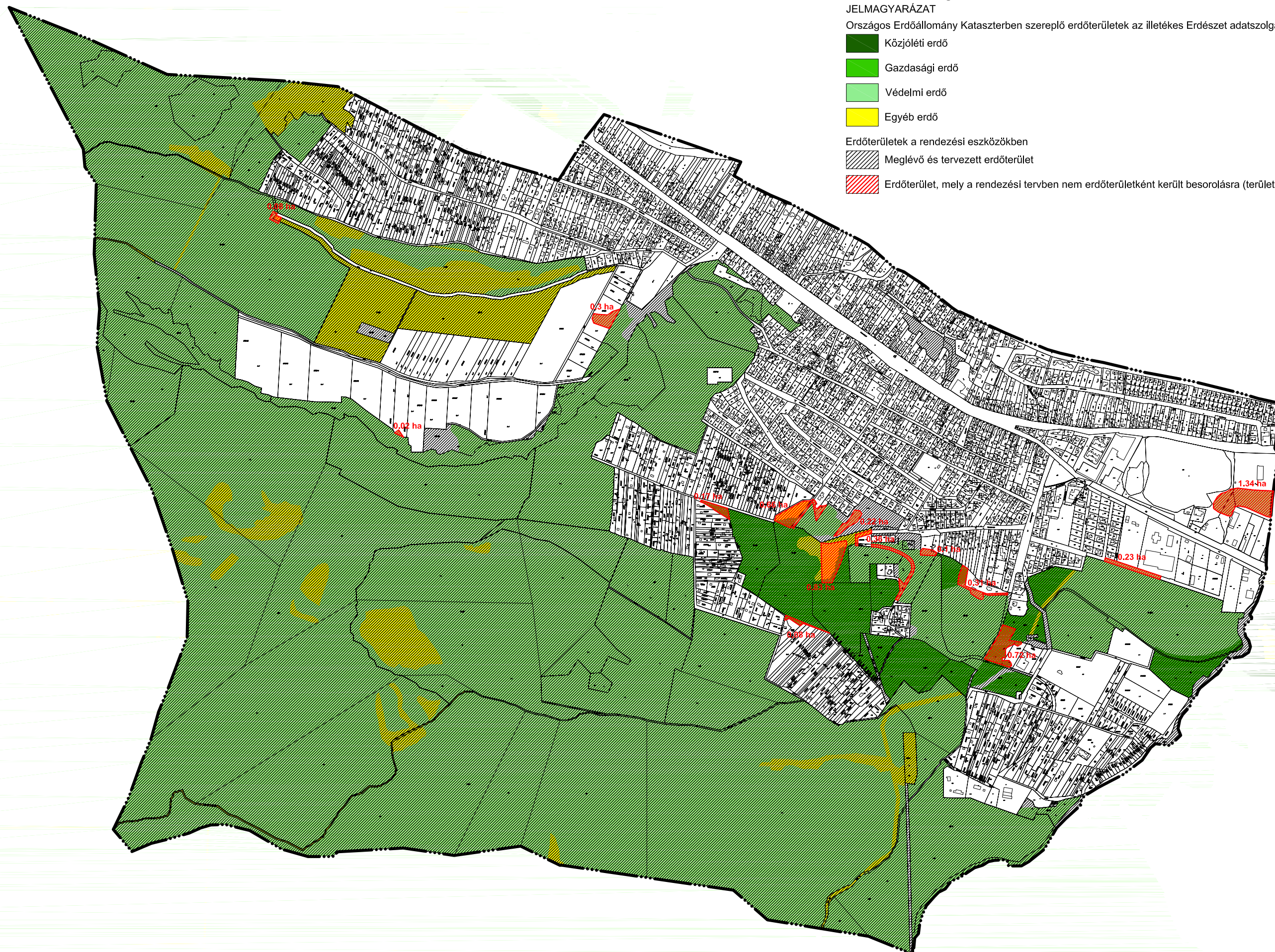
JELMAGYARÁZAT

Országos Erdőállomány Kataszterben szereplő erdőterületek az illetékes Erdészet adatszolgáltatása alapján

-  Közjóléti erdő
-  Gazdasági erdő
-  Védelmi erdő
-  Egyéb erdő

Erdőterületek a rendezési eszközökben

-  Meglévő és tervezett erdőterület
-  Erdőterület, mely a rendezési tervben nem erdőterületként került besorolásra (területmérettel)






Magterület övezete, pufferterület övezete

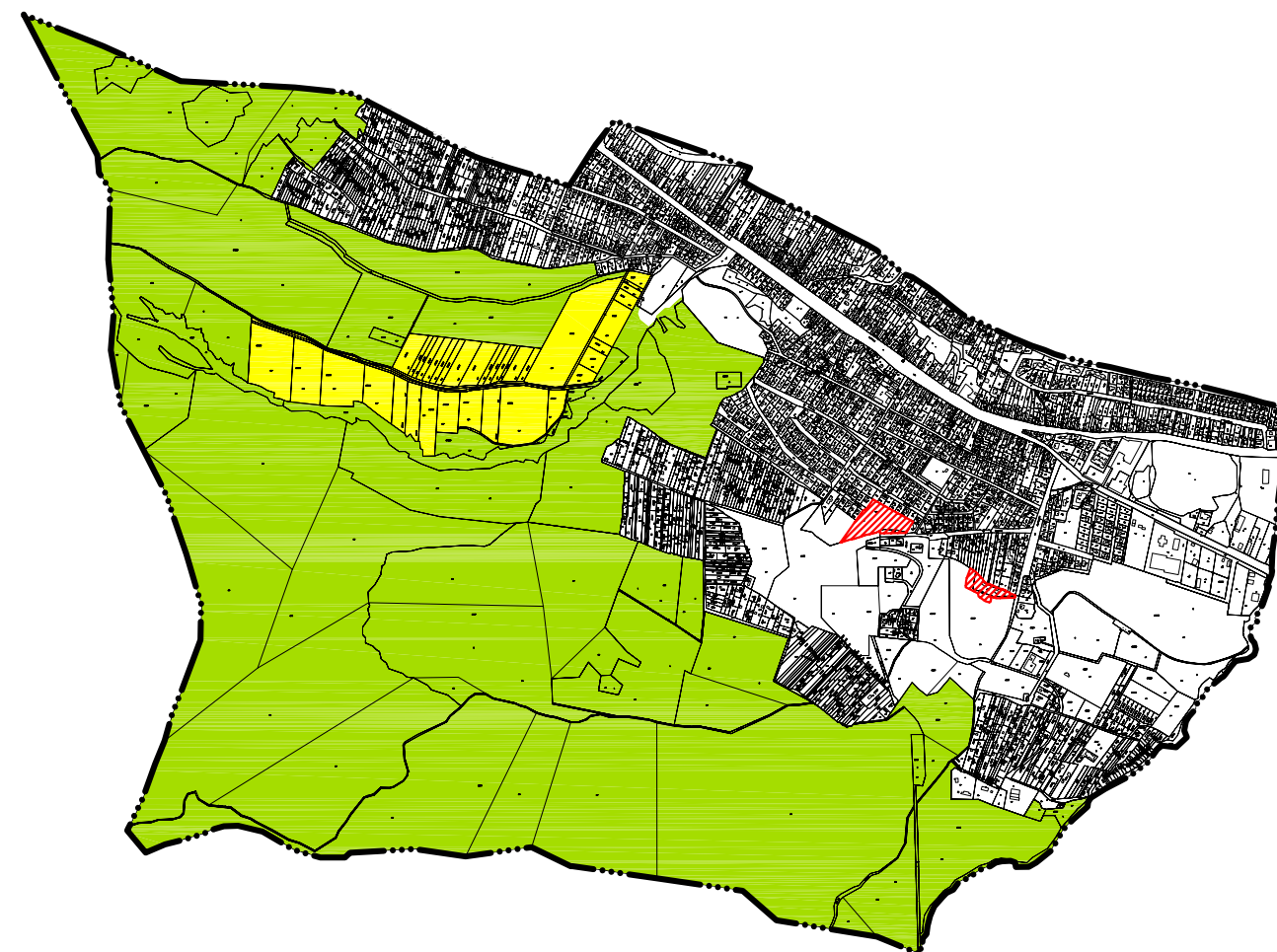
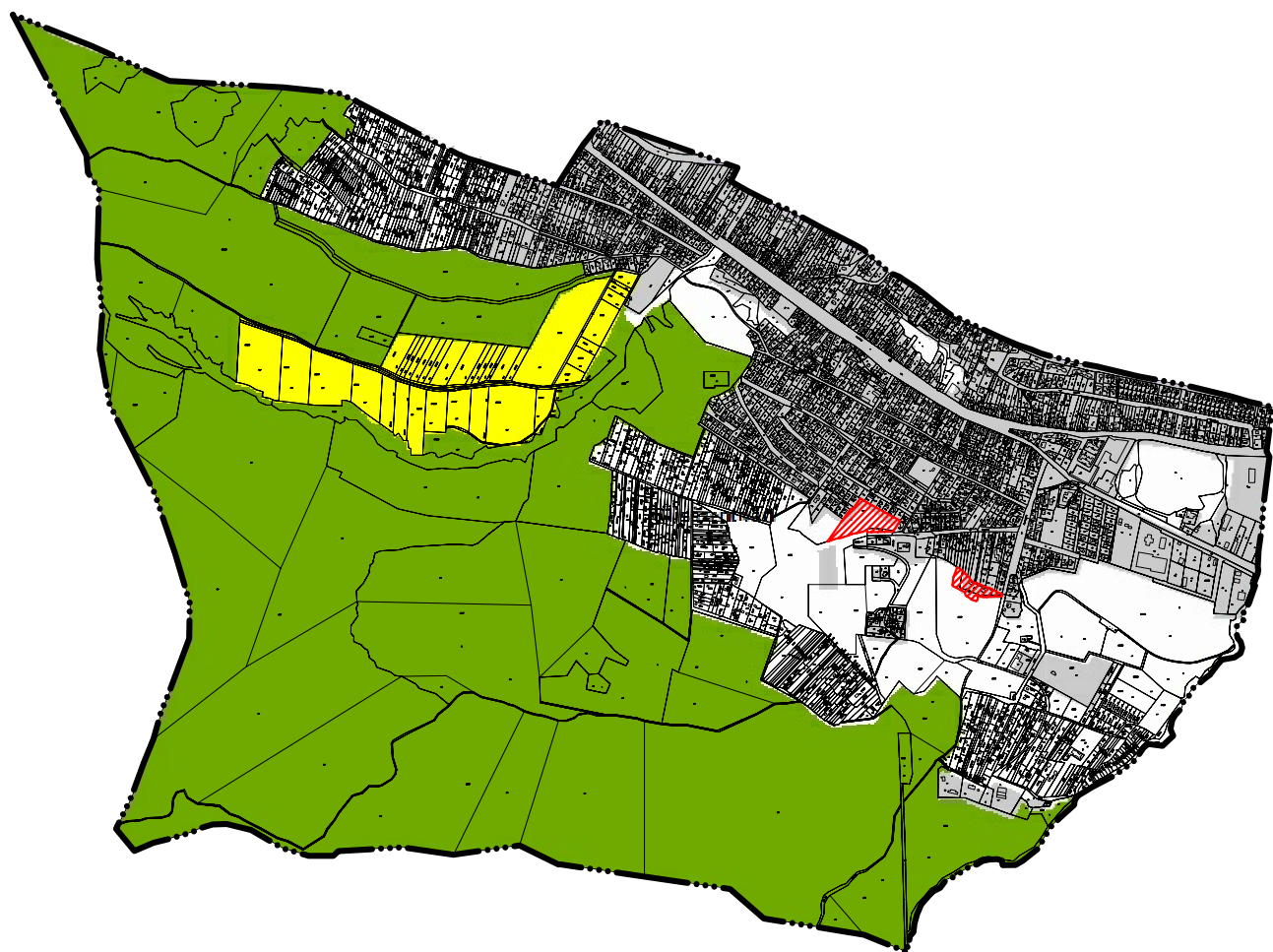
A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében kijelölt területe

Magterület övezete - 449 ha

Pufferterület övezete - 35 ha



Településrendezési eszközökben lehatárolt területe

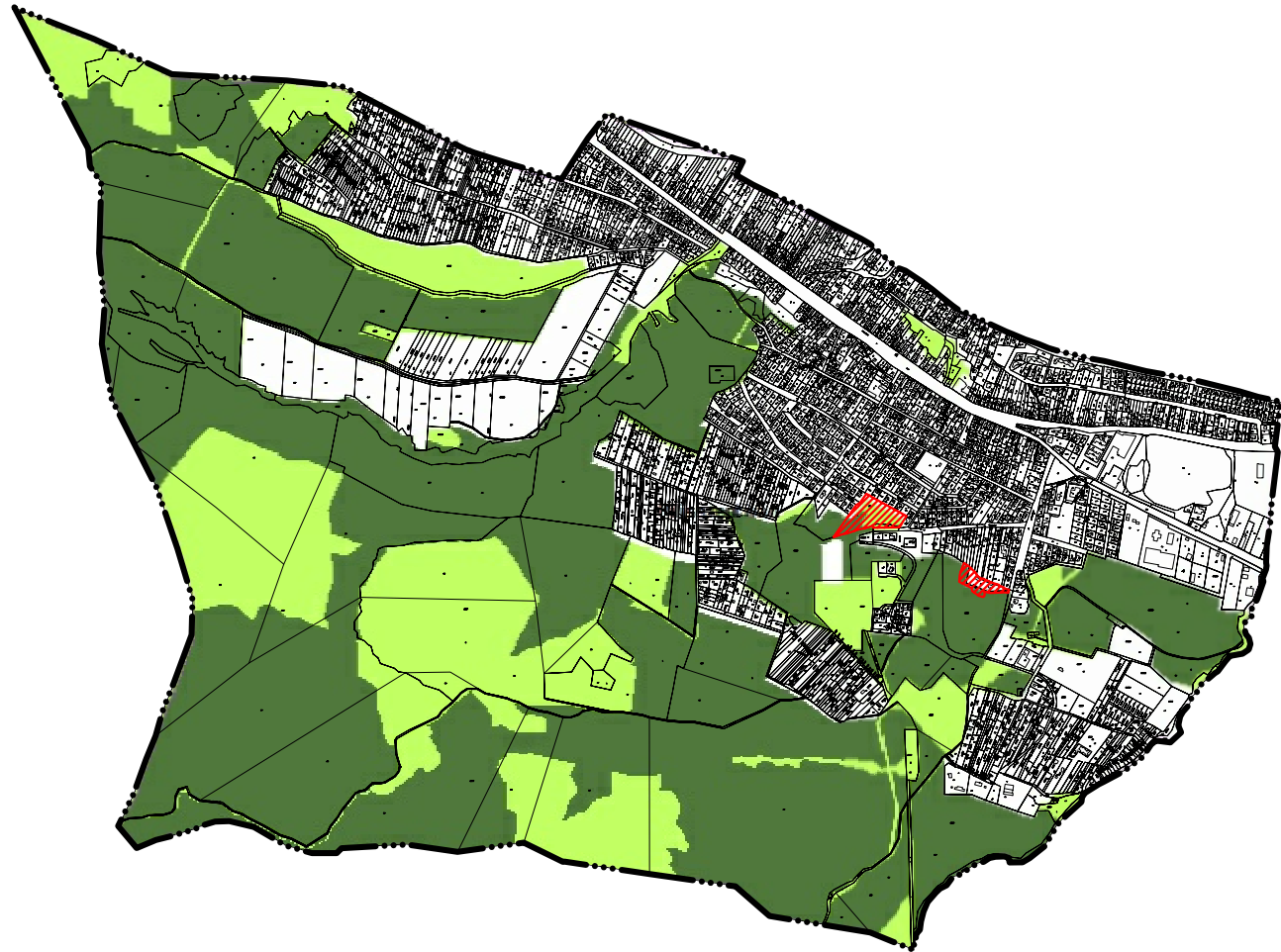
-  Magterület övezete
-  Pufferterület övezete
-  Tervezett beépítésre szánt terület





Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

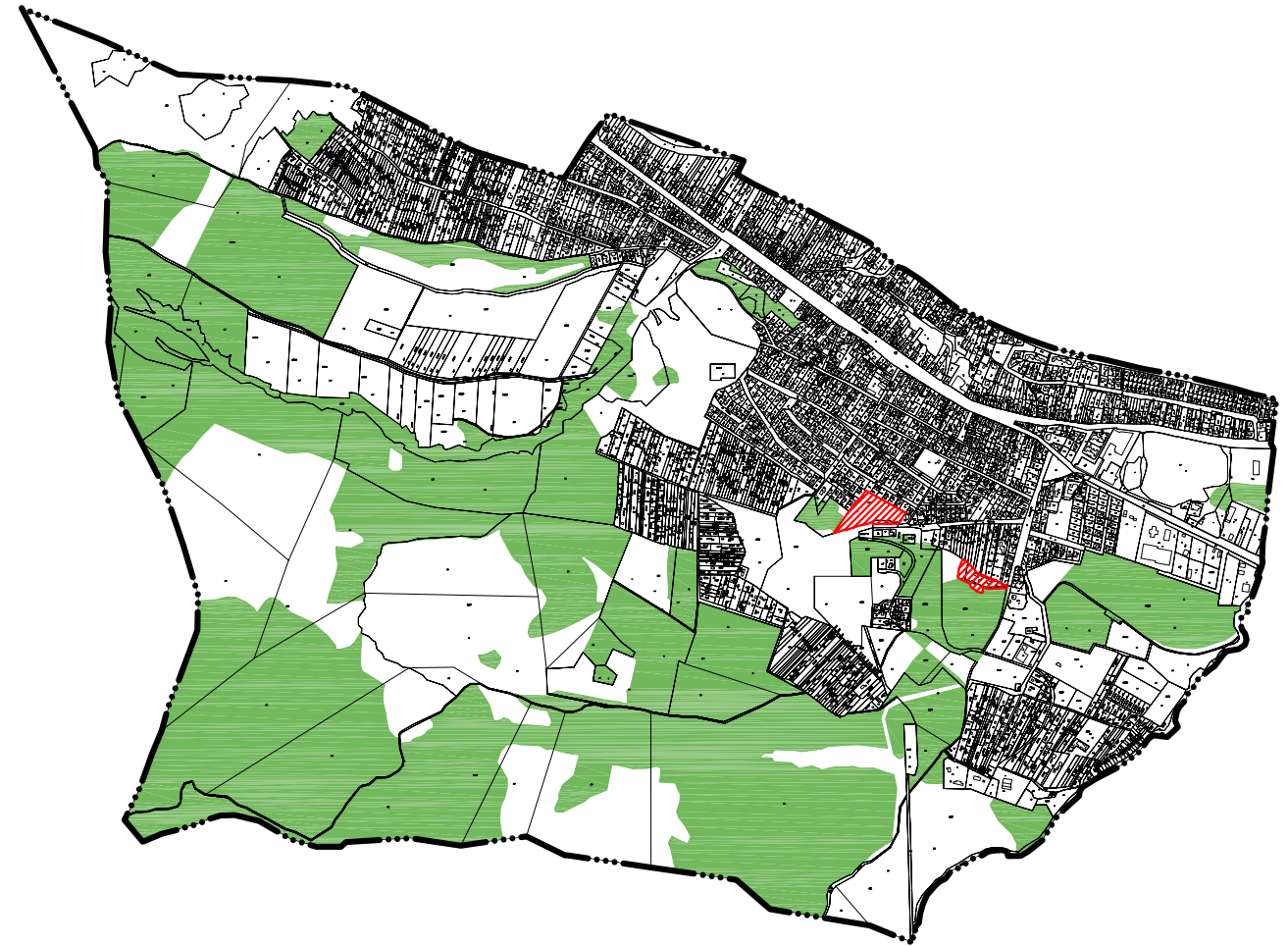
A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében kijelölt területe - 364,4 ha

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
-  Erdőterület



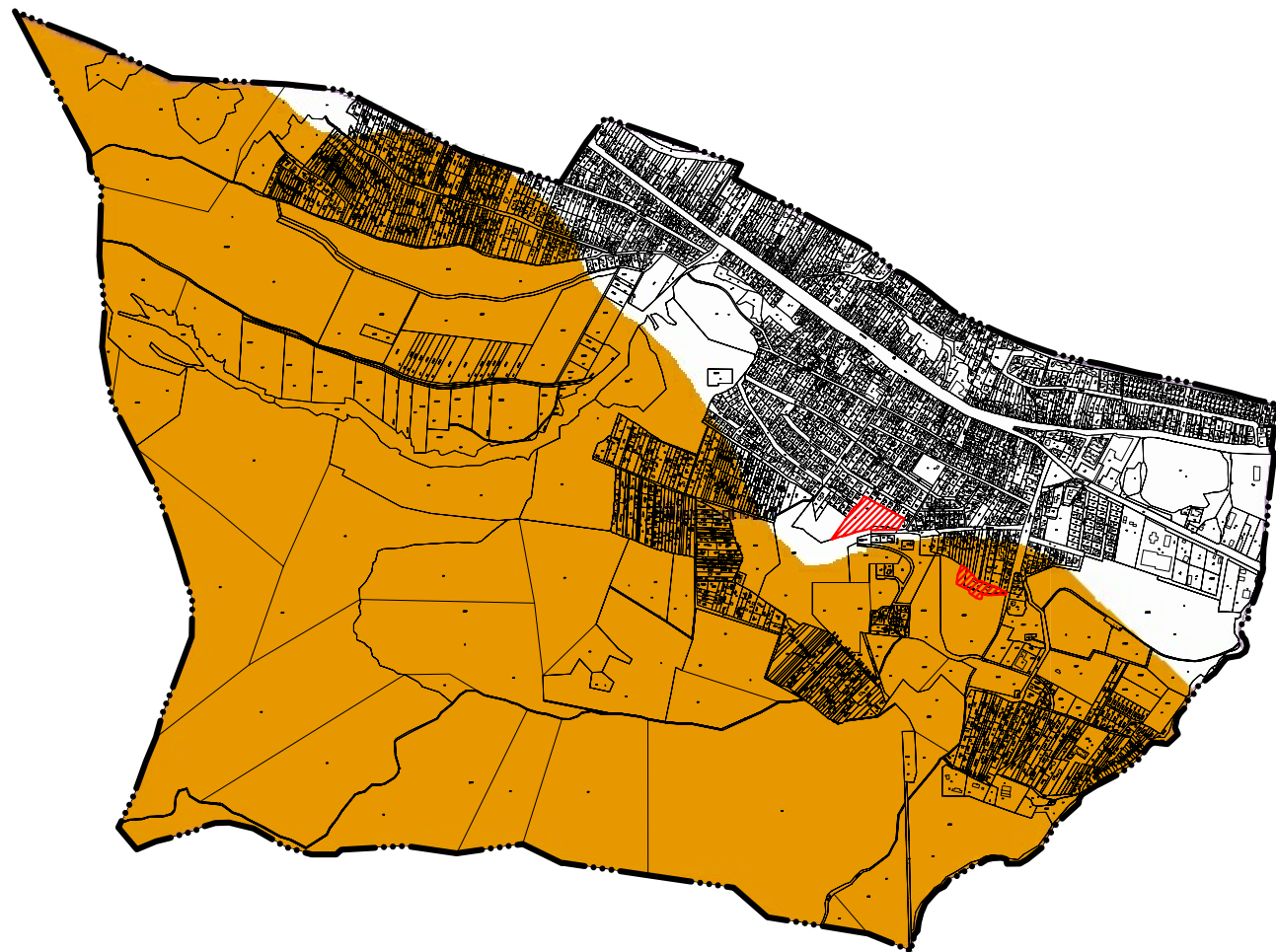
Településrendezési eszközökben lehatárolt területe - Pest Megyei Kormányhivatal, Erdészeti Igazgatóság adatszolgáltatása alapján

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
-  Tervezett beépítésre szánt terület



Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

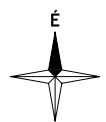
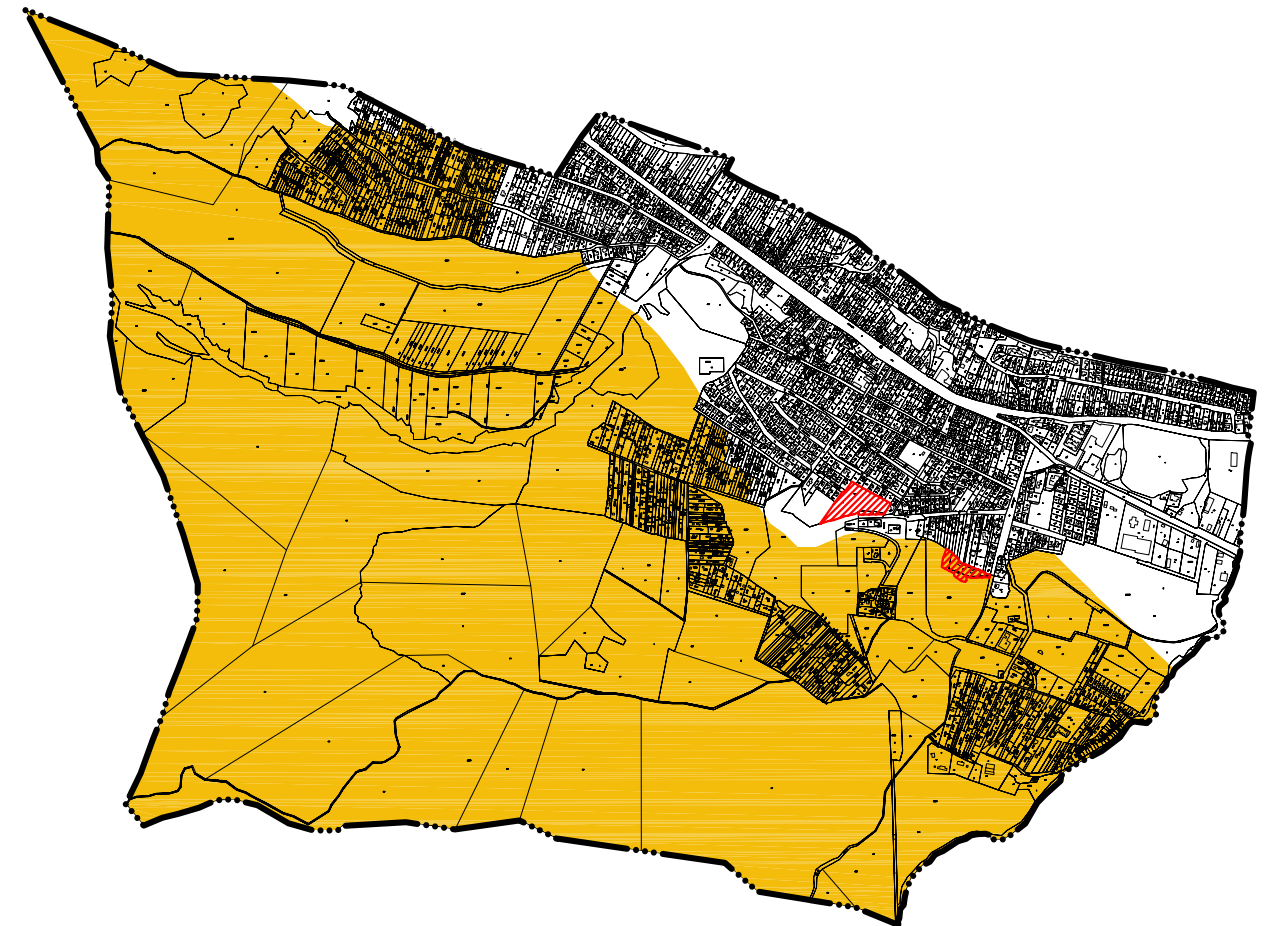
Budapesti agglomeráció területrendezési tervében kijelölt területe - 611,6 ha



Településrendezési eszközökben lehatárolt területe

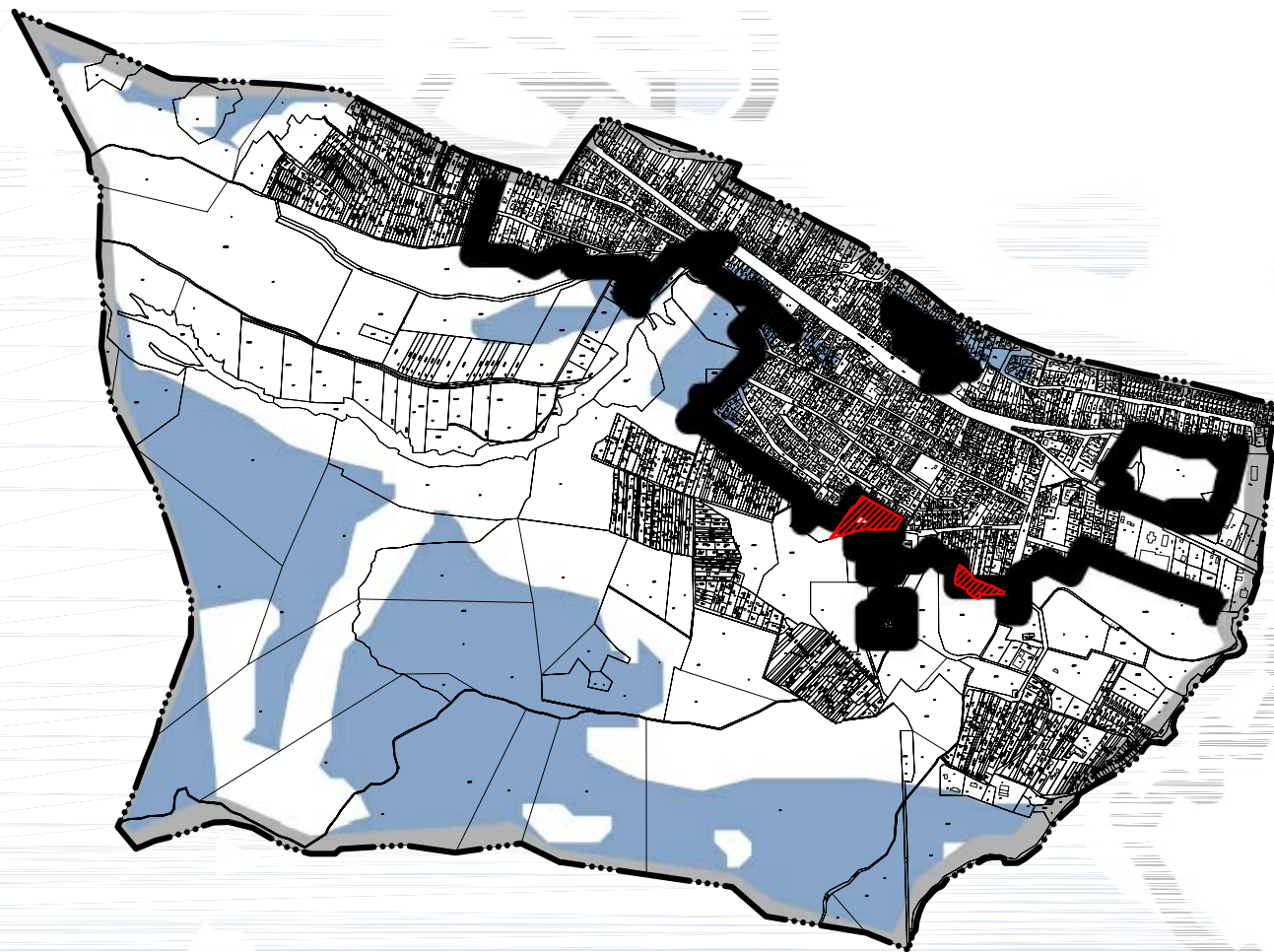
Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Tervezett beépítésre szánt terület



Országos vízminőségvédelmi terület övezete

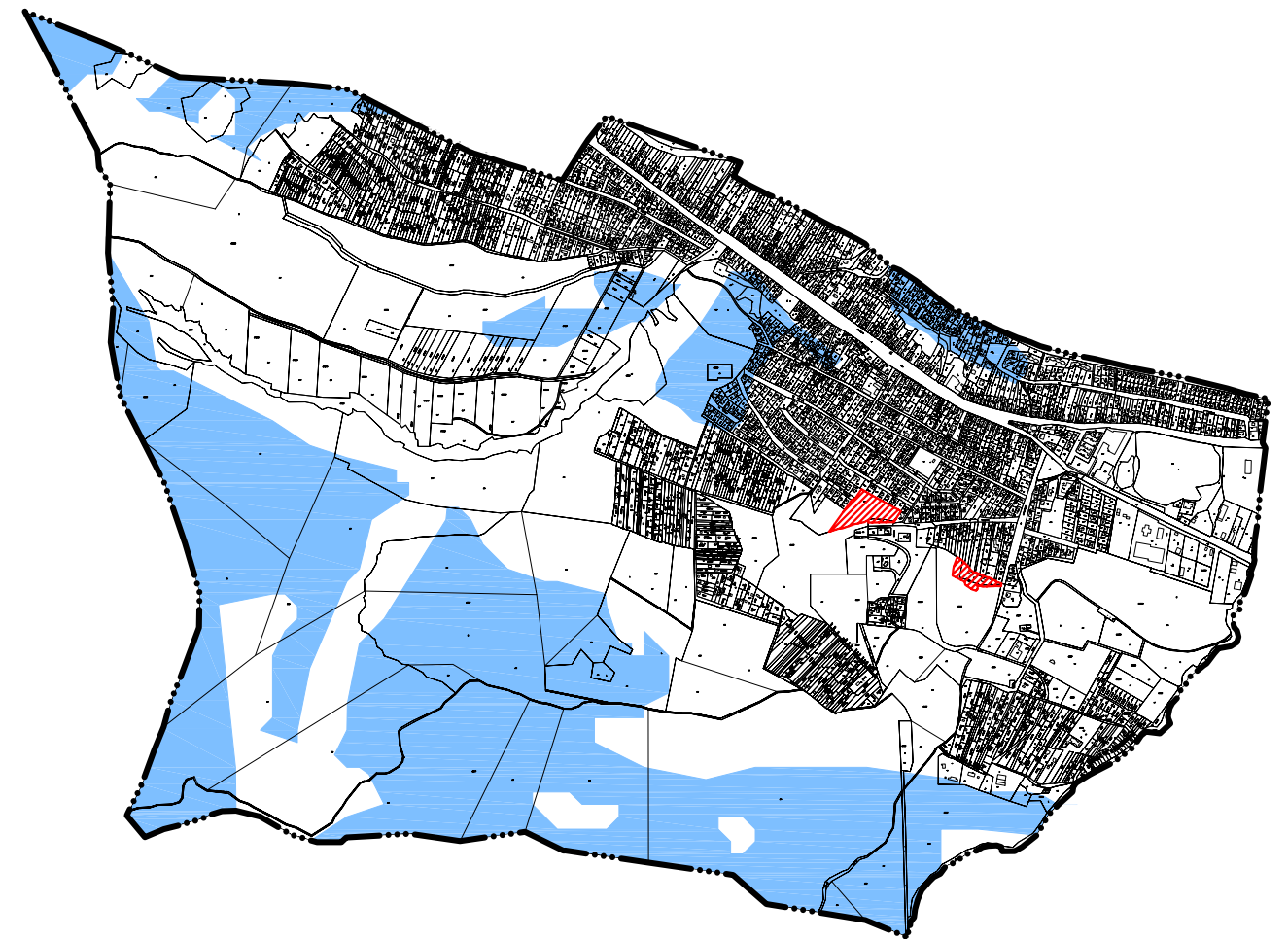
Országos vízminőségvédelmi terület övezete - 244,23 ha



Településrendezési eszközökben lehatárolt területe

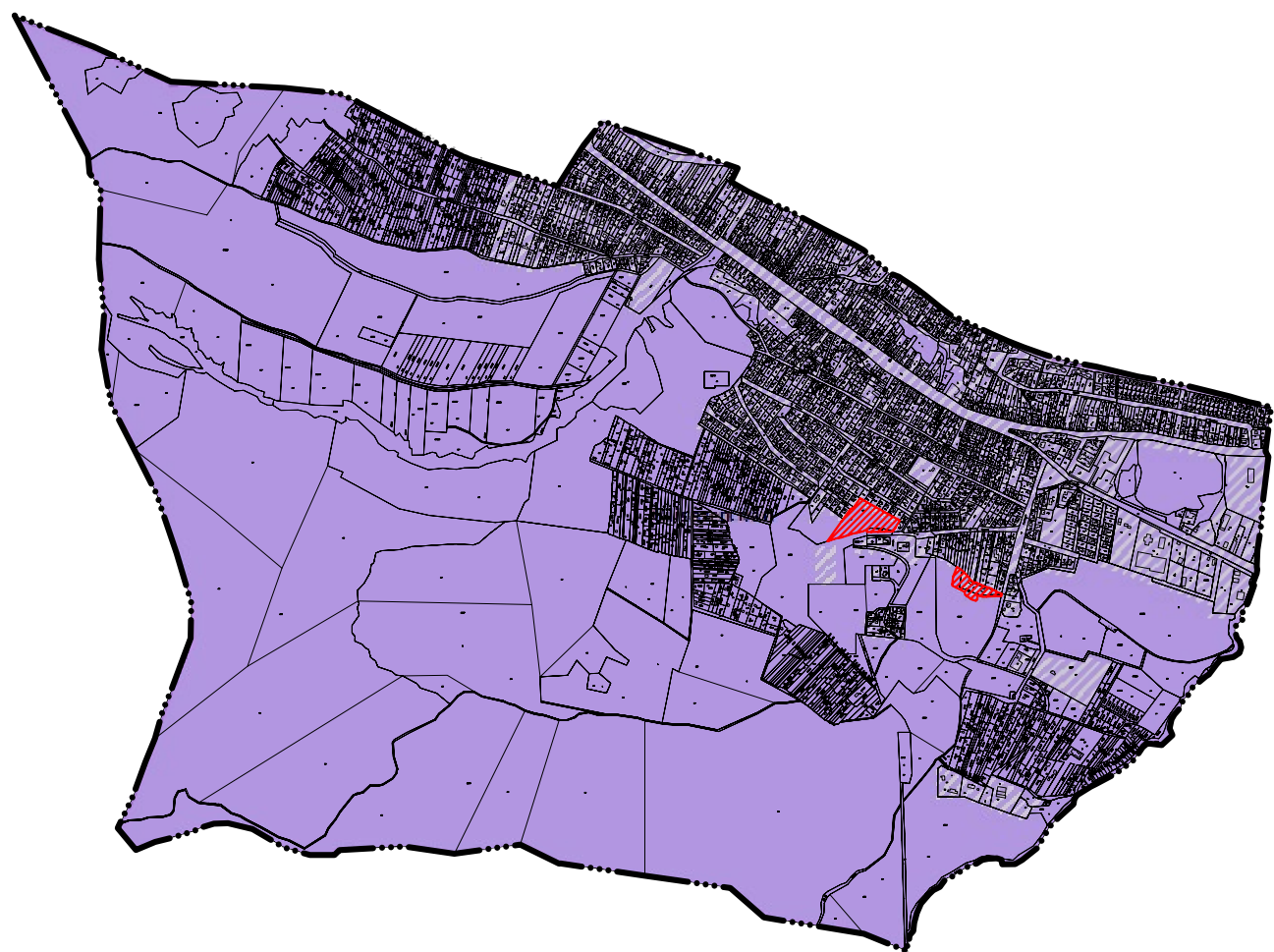
Országos vízminőségvédelmi terület övezete - 244,23 ha

Tervezett beépítésre szánt terület





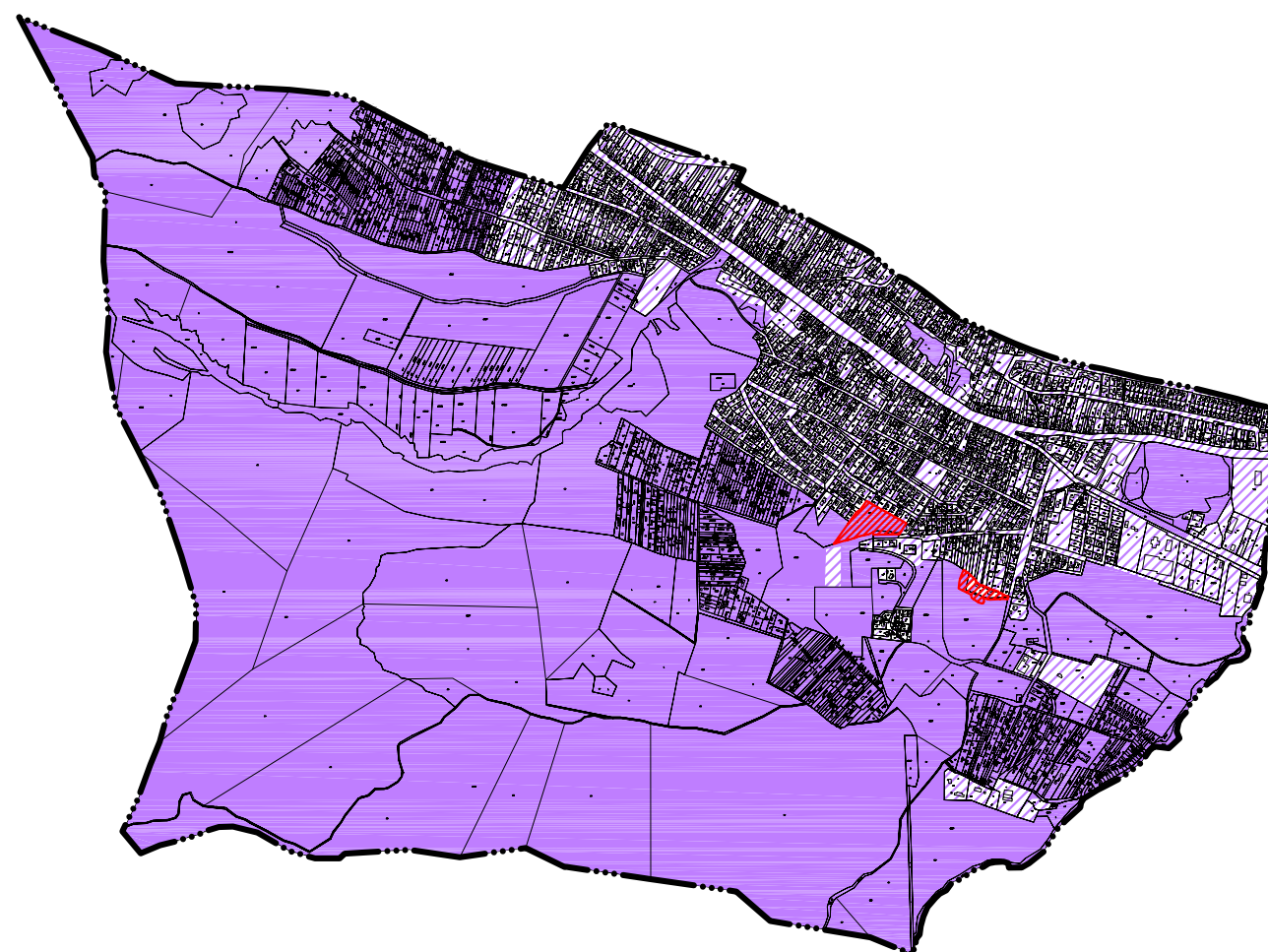
Földtani veszélyforrás területének övezete

Budapesti agglomeráció területrendezési tervében kijelölt területe - 811,65 ha



Településrendezési eszközökben lehatárolt területe

-  Földtani veszélyforrás területének övezete
-  Tervezett beépítésre szánt terület



PILISSZENTIVÁN KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE .../2015 (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Pilisszentiván község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 1.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében biztosított feladatkörében eljárva, a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA

- 1.§** (1) A rendelet hatálya Pilisszentiván község közigazgatási területére terjed ki.
(2) A rendelet mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1, SZT-2, SZT-3)
2. melléklet: Sajátos jogintézmények
(3) A rendelet függelékei:
1. függelék: Művi értékvédelem
2. függelék: Régészeti területek
3. függelék: Természetvédelem
4. függelék: Mintakeresztaszelvények

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

- 2.§** (1) A rendelet alkalmazásában:
a) Antenna: olyan eszköz, berendezés, vagy tartozék, amely elektromágneses jelek vételére és sugárzására szolgál.
b) Antennatartó szerkezet: hírközlési rendeltetésű műtárgy, vezeték nélküli sajátos építmény, amely antenna elhelyezésére szolgál.
c) Belterület: A település közigazgatási területének - jellemzően a település történetileg kialakult, összefüggő, beépített, vagy beépítésre szánt területeket tartalmazó - a helyi építési szabályzatban kijelölt része.
d) Épületpótló műtárgy: életvitelszerű tartózkodásra alkalmas, épületnek nem minősülő műtárgy
e) Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, telek, melynek mélysége nem éri el a 20 m-t.
f) Kegyeleti park: korábban temetőként használt önálló terület, amely már nem szolgál temetkezési helyként, illetve a temető azon része, ahol a sírok fenntartása, gondozása szükséges, de temetés már nem történik. Síremlékei a távlatban is fenntartandók.
g) Közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része: a szabályozási tervben a közterület azon lehatárolt része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, fenntartani.
h) Melléképület: a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
i) Óriásplakát: EURO szabvány szerint 5,04x2,38 m méretű plakát
j) Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy befolyásolt építmény-együtteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza.

- k) Támfalgarázs: Lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkerti személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága legalább 2,0 m.
- l) Telek be nem építhető része: a telek azon része ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.
- m) Telekszélesség: előkerti építési határvonalon mért telekszélesség
- n) Tömör kerítés: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 80%-nál nagyobb mértékben korlátozott.
- o) Utcavonalas beépítés: Olyan beépítés, ahol az épület közterület felőli homlokzata az utcai telekhatáron áll.
- p) Üvegház: növénytermesztés céljára szolgáló kerti illetve szántóföldi növényház
- q) Zárványtelek: Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

3.5 (1) Kötelező erejű szabályozási elemek:

- a) tervezett szabályozási vonal;
- b) belterülethatár, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) építési hely;
- e) építési vonal;
- f) telek be nem építhető része;
- g) közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része;
- h) alábányászott terület;
- i) a kötelező erejű megszüntető jel;

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
 - ca) műemlék épület és telke;
 - cb) műemléki környezet határa;
 - cc) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - cd) helyi védett épület;
 - ce) helyi védelemre javasolt épület;
 - cf) helyi védett művi érték;
 - cg) helyi értékvédelmi terület határa;
 - ch) helyi védett utcakép;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) Országos ökológiai hálózat magterület és határa;
 - db) Országos ökológiai hálózat pufferterület és határa;
 - dc) tájvédelmi körzet határa;
 - dd) fokozottan védett tájvédelmi körzet határa;
 - de) tájképvédelmi terület határa;
 - df) natura2000 terület határa;
 - dg) ex lege védett természeti érték;
 - dh) eurodiplomás terület határa;
- e) környezetvédelem
 - ea) felszínmozgás veszélyes terület határa;

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

4.5 Sajátos jogintézmények:

- a) elővásárlási joggal érintett terület határa;
- b) beültetési kötelezettséggel érintett terület határa;

4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

5.5 A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- 6.5** (1) Az országos művi értékvédelem alá eső építményeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelése, megőrzése során a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (3) Műemléki környezet területén az építményeket (épületek, kerítések, utcabútorok) a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, lehet átalakítani, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.

6. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

- 7.5** A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

7. HELYI VÉDELEM

- 8.5** (1) A helyi védelem alatt álló értékeket a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Helyi védelem alatt álló értékekre a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni.
- (3) A helyi védelem lehet:
- a) helyi területi védelem
 - aa) helyi értékvédelmi terület - he
 - ab) utcaképvédelmi terület - huv
 - b) helyi egyedi védelem
 - ba) épület
 - bb) épületrész
 - bc) műtárgy
 - c) helyi egyedi védelem - javaslat
- 9.5** (1) Helyi értékvédelmi területen a telekszerkezet védendő.
- (2) Helyi értékvédelmi területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) Helyi értékvédelmi területen és utcaképvédelmi területen új épület csak a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető, a meglévő, hagyományos épületekhez igazodó tömeg- és téralakítással.
- (4) Helyi értékvédelmi területen és utcaképvédelmi területen kizárólag magastetős épület helyezhető el, 37-45° tetőhajlásszöggel.
- (5) Helyi értékvédelmi területen és utcaképvédelmi területen a homlokzat csak vakolt - festett (meszelt) felületű lehet. Az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében csak a fehér, szürkével tört fehér, világos okker árnyalatai, homok- és agyagszín színek illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók. A lábazat téglá-, kőburkolatú illetve festett lehet. Az oromfal anyaga lehet falazott, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű illetve deszka. A tetőfedés anyaga csak hagyományos vörös illetve barna égetett agyagcserép, azonos színű betoncserép illetve természetes pala lehet.
- (6) Helyi értékvédelmi területen és utcaképvédelmi területen az épületek közterületről látható homlokzatán antenna, továbbá klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el. Utcával párhuzamos gerincű épület utcára néző tetőfelületén napelem nem helyezhető el.
- (7) Helyi értékvédelmi területen és utcaképvédelmi területen légvezeték, légkábel újonnan nem létesíthető, új építés, korszerűsítés, csere során csak földkábel helyezhető el. Új bekötés légvezeték esetén is csak földkábel lehet.
- 10.5** (1) Helyi egyedi védelem a teljes épületre, az épület egy részére, részértékére (karakterhordozó épületek, vagy valamely műtárgyra terjed ki.
- (2) A helyi védett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtérbeépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók. Az építményeken

- végzett bármilyen építési munka esetén a helyi értékvédelmi rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.
- (3) Helyi védett épületen történő állagmegóvási munka végzésénél, felújításnál, helyreállításnál, korszerűsítésnél, tetőtérbeépítésnél, bővítésnél
- az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz.
 - az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
 - a homlokzat felületképzését;
 - a homlokzat díszítő elemeit;
 - a nyílászárók formáját, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását;
 - a tornácok kialakítását;
 - a lábazatot, a lábazati párkányt;
 - az alaprajzi elrendezés - különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.
- (4) Helyi védett épület közterületről látható homlokzatán antenna, klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor kültéri egysége nem helyezhető el. Utcával párhuzamos gerincű épület utcára néző tetőfelületén napelem nem helyezhető el.
- (5) Részleges védelem alatt álló épület állagmegóvási, felújítási, helyreállítási, korszerűsítési, tetőtérbeépítési, bővítési munkái csak oly módon történhetnek, hogy a védelem alapjául szolgáló elem megőrzésre kerül.
- (6) Helyi védett műtárgyak felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell továbbra is alkalmazni.

8. REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA

- 11.5 (1) A település közigazgatási területén reklám, hirdetőtábla, egyéb hirdető- és információs tábla elhelyezésénél a vonatkozó helyi rendeletben foglaltak szerint kell eljárni.
- (2) A település közigazgatási területén óriásplakát nem helyezhető el.

III. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

9. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- 12.5 (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását, a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők.
- 13.5 (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, az országos jelentőségű védett természeti területek és a Natura 2000 területek (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Védett területen
- tájba illeszkedő épület helyezhető el;
 - meglévő kedvezőtlen látványt nyújtó építmények takarásáról gondoskodni kell úgy, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak;
- (3) Védett területen, valamint tájképvédelmi területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

IV. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

10. KÖRNYEZETVÉDELEM

- 14.5 (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,

- b) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken,
 - c) a vonatkozó helyi rendeletben foglaltaknak megfelel.
- (2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
- (3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
- a) Haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 25 m-nél távolabb kell elhelyezni.
 - b) Haszonállattartó építmény és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
 - c) Állattartó épület, trágyatároló a felszíni vizek partételtől számított 50 méteren belül nem létesíthető.
 - d) Külterületen állattartó épület, mezőgazdasági telephely felszíni vizek partételtől számított 100 méteren belül nem létesíthető.
- (4) A település területén csak szigetelt rendszerű trágya- és takarmánytároló létesíthető.

11. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

- 15.5 A település a felszín alatti vízminőség-védelmi előírások alapján a „fokozottan érzékeny” kategóriába tartozik, éppen ezért a település teljes területén be kell tartani a vonatkozó jogszabályban előírtakat.

12. A TERMŐFÖLD VÉDELME

- 16.5 (1) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (2) Talajmozgatással járó építési tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (3) A település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.

13. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS

- 17.5 A település területén önálló hulladékgazdálkodási tevékenység kizárólag Kb-hull építési övezet területén folytatható az övezeti előírások figyelembe vételével.

14. A ZAJ ELLENI VÉDELEM

- 18.5 Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

V. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, KATASZTRÓFAVÉDELEM

15. ALÁBÁNYÁSZOTT TERÜLETEK

- 19.5 (1) Az alábányászott területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A Szabályozási tervlapon jelölt alábányászott területtel érintett telkek és építési telkek veszélyes környezetnek minősülnek, ennél fogva e területeken 300 m² bruttó alapterületet meghaladó épület esetében építeni csak a területre készített geotechnikai jelentés alapján lehetséges.

16. FELSZÍNMOZGÁS-VESZÉLYES TERÜLETEK

- 20.5 (1) A felszínmozgás-veszélyes területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A Szabályozási tervlapon jelölt felszínmozgás-veszélyes területtel érintett telkek és építési telkek veszélyes környezetnek minősülnek, ennél fogva e területeken építeni csak a területre készített geotechnikai jelentés alapján lehetséges.
- (3) A felszínmozgás-veszélyes területekkel érintett és a lehatárolással közvetlenül szomszédos építési telkeken illetve telkeken szennyvíz-szikkasztás tilos.

- (4) A felszínmozgás-veszélyes területekkel érintett és a lehatárolással közvetlenül szomszédos építési telkeken, illetve telkeken a felszíni- és a csapadékvíz elvezetés szakszerű megoldásáról gondoskodni kell.

17. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- 21.§** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) szennyvízátemelő.
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
- (3) A szennyvízátemelő védőtávolságával kapcsolatban a 29.§ előírásai az irányadók.

VI. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

18. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

- 22.§** Elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 2. melléklet 2.1. pont szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában, a 2. melléklet 2.1. pontban megjelölt közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a helyi építési szabályzatban biztosított.

19. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

- 23.§** Beültetési kötelezettség jegyezhető be - a polgármester önkormányzati hatósági döntése alapján - a 2. melléklet 2.2. pont szerinti ingatlanokra.

20. TELEKALKITÁS

- 24.§** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek, telek alakja egyszerű, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település építési övezeteiben nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki, amennyiben a zárványtelek mérete - a (3) bekezdés figyelembe vételével - eléri az építési övezetben kialakítható minimális telekméretet.
- (3) Új nyeles telek nyél (nyúlvány) nélkül számított területe az építési övezetben, övezetben előírt kialakítható telekméretnek megfelelő kell legyen.
- (4) Közűterület és magánút céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (5) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de nem kevesebb, mint ennek 70%-a.
- (6) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló építési telek - minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérnek.
- (7) Újonnan kialakításra kerülő közforgalom előtt elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

VII. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

21. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- 25.§** (1) A meglévő és a tervezett közcélú:
- a) vízellátás,
 - b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
 - d) elektronikus hírközlés

- hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben szolgálmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
 - (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
 - a) településképi megjelenésre,
 - b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
 - (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
 - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
 - (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
 - (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
 - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

22. KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA

- 26.§** (1) A településen építés akkor lehetséges, ha:
- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
 - b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia-ellátás biztosított
 - c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

23. VÍZELLÁTÁS

- 27.§** (1) Beépítésre szánt területen új vízhálózat
- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően, kivételt tenni csak olyan foghíjként beépülő telek esetén lehet, ahol az utcában a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre..
- (2) Beépítésre nem szánt területen új közüzemi vezetékes ivóvíz ellátás csak a szennyvíz-csatornahálózat kialakításával egyidejűleg létesíthető.
- (3) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
 - b) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.

24. SZENNYVÍZELVEZETÉS

- 28.§** (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- 29.§** (1) Belterület már beépített területén a még nem csatornázott utcákban, külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

- aa) a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállítani.
- ab) a keletkező szennyvizet tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható
 - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll,
- bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
- bd) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- be) ha a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (2) Külterületen közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

- 30.§** (1) Szennyvízátelő mőtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:
- a) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett mőtárgy esetén 20 m,
- b) búzzár, zajvédelem nélküli mőtárgy esetén 150 m védőtávolság biztosítása szükséges.
- (3) Szennyvízátelő mőtárgy védőtávolságán belül:
- a) beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

25. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- 31.§** (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- (2) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó mőtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó mőtárgy) elhelyezése kötelező.
- (3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóiig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóiig. Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását) megoldani.
- 32.§** (1) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresztő méretét úgy kell meghatározni, hogy
- a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
- b) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (3) A nyílt árok fenekét és legfeljebb 25 cm magasságig az oldalát a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell.

26. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- 33.§** (1) Belterületen és külterületi beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
- a) műemléki környezetben
- b) helyi értékvédelmi területen, helyi utcakép védettség alatt álló területen
- c) sétáló utcává alakítandó utcában
- d) tájképvédelmi területen

a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

- (3) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen földalatti csatlakozással kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (4) Külterületi beépítésre nem szánt területen - erdőterület kivételével - egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (5) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (6) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merül fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

27. FÖLDGÁZELLÁTÁS

34.§ Földgázvezetékét közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

28. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 35.§** (1) Belterületen, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetése, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető:
- a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető
 - b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

29. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 36.§** (1) Új antenna telepítésénél 300 m-es körzetben már meglévő antenna előfordulása esetén - ha az nem lakóterületi övezetben fekszik - az antennát azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.
- (2) Belterületi építési övezetek területén antenna nem helyezhető el.
- (3) Új távközlési magasépítmény elhelyezése a 36.§ előírásai figyelembe vételével történhet.
- (4) Antenna kizárólag kilátóval egybeépítve létesíthető, fa szerkezet felhasználásával.
- 37.§** (1) A település területén elektronikus hírközlési magasépítmény, adótorony, 6 m magasságot meghaladó antennatartó szerkezet, illetve antennával szerelt antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- a) belterületen, illetve a belterületi határtól számított 200 méteres távolságon belül, valamint védett természeti területen nem helyezhető el,
 - b) egyéb területeken a (2) bekezdés figyelembe vételével helyezhető el, a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.
- (2) A település területén 10 méternél magasabb hírközlési magasépítmény, adótorony, antennatartó szerkezet, illetve antennával szerelt antennatartó szerkezet nem helyezhető el.

VIII. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

30. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

- 38.§** (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.
- (2) A település beépítésre szánt területén a kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephezagos térburkolat felülete.

- (3) Két építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.
- (4) Terepszint alatti építmény csak zöldtetős fedéssel létesíthető, kivéve felette lévő terasz kialakítása esetén.
- (5) Övezetekben meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül felújítható, korszerűsíthető.

31. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

- 39.5** (1) A település belterületén - kisvárosias lakó-, különleges területek, valamint Gksz2, Gksz3, Gksz4 építési övezetek kivételével - kizárólag 30-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület helyezhető el.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területeken alacsony hajlású vagy lapostető az épület bruttó alapterületének 20%-án, de legfeljebb 50 m²-en létesíthető.
 - (3) A település területén - gazdasági terület kivételével -
 - a) műanyag hullámlemez;
 - b) fémlemez fedés, kivéve a korcolt, vagy lécezett fémlemez fedés vörösréz, horganylemez, vagy antracit színű nemes fémlemez anyag használatával;
 - c) egyéb fémlemez fedés bármilyen ipari jellegű, előregyártott fémlemezfedő rendszerből;
 - d) alumínium trapézlemez;
 - e) bitumenes zsindely, kivéve meglévő palatető cseréje tetőhéjalásként, épület burkolataként nem alkalmazható.
 - (4) A homlokzatfelújításnak, homlokzatszínezésnek a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.
 - (5) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
 - (6) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét - kivéve, ha az építési övezet előírásai másként rendelkeznek.
- 40.5** (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül
- a) parapet-konvektort kivezetni, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését (kifolyó), valamint egyéb technikai berendezést - a riasztó kültéri egységét kivéve - elhelyezni az épületek közterület felőli homlokzatán (beleértve a homlokzati tetőfelületet is) nem lehet,
 - b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy
 - ba) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
 - bb) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.
 - c) napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) - tetőfelületre történő telepítésnél- magastető esetén a tetősíktól legfeljebb 10°-kal térhet el.
- (2) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak
- a) a telkek előkertjében,
 - b) a telkek udvarán,
 - c) az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.
- Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- (3) Lakókocsi, lakókonténer, egyéb épületpótló műtárgy a település egész területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, illetve - felvonulási épületként - az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.

32. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS

- 41.5** (1) Amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.
- (2) Tereprendezés során egy adott pontban a terep természetes terepszintje az oldal- és hátsókerthben - igazodva a szomszédos telek terepszintjéhez - legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg.
 - (3) Támfal kialakítása során a természetes terepszint
 - a) felfelé legfeljebb 1,5 méterrel,
 - b) lefelé legfeljebb 1,5 méterrel,de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

- (4) Támfal tetején létesíthető tömör mellvéd magassága nem lehet nagyobb 1,0 méternél a támfal felső terepcsatlakozásának szintjéhez képest. A támfal és a tömör mellvéd együttes magassága nem haladhatja meg a 2,0 m-t.
- (5) Az utcavonalon meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal legfeljebb 1,5 m magasságig építhető.
- (6) Támfalgarázs csak abban az esetben építhető, amennyiben a létesítendő támfalgarázs helyén a terep legalább 15%-os lejtésű.
- (7) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

- 42.§** (1) Építési övezetekben az építési telek utcavonalán tömör kerítés nem építhető.
- (2) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,60 m lehet. Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint telken belül építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.
 - (3) Zöldterületen legalább 90%-ban áttört kerítés építhető.
 - (4) Sportpálya területén labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.
 - (5) A kerítések színe a természetes színekhez alkalmazkodó legyen, ha erről az övezeti előírások külön nem rendelkeznek.

33. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

- 43.§** (1) Beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a tömbre jellemző beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, ha az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.
- (2) Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös határvonala a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
 - (3) Ikres beépítési mód szerint beépíthető építési övezetekben ikerépület egyik részét átalakítani, bővíteni, felújítani oly módon lehet, hogy az az átalakítással nem érintett épületrészhez illeszkedjen.
 - (4) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat - az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
 - (5) Új épület előkert építési vonalának - részben beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia.
 - (6) Amennyiben az utcában jellemző előkerméret nem állapítható meg, úgy az előkert 5 m.
 - (7) Újjonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal 5 m.
 - (8) Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méter, a hátsókert 0 méter.
 - (9) Oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 5,0 méter. 16 m szélességet el nem érő építési telek esetében a telek oldalkertje 4,0 méter, 12 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 méter.
 - (10) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén épület az építési helyen belül szabadon álló módon is elhelyezhető.
 - (11) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje 3,0 m.
 - (12) Az építési övezetek építési telkein az építési helyen kívül elhelyezkedő helyi védelem alatt álló építmények, építményrészek fenntarthatók, megőrzendők.
 - (13) Az építési övezetek területén, amennyiben a Szabályozási Terven feltüntetésre került építési hely, úgy építmények csak a kijelölt helyen helyezhetők el.
 - (14) Beépítésre nem szánt területek esetében az OTÉK beépítésre szánt területekre vonatkozó fogalmait és szabályait kell figyelembe venni.
 - (15) Azon övezetekben, ahol a beépítési mód nem került meghatározásra, ott a szabadonálló beépítésre vonatkozó szabályokat kell figyelembe venni.

MÁSODIK RÉSZ

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

IX. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

34. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

44.§ (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| a) Kisvárosias lakóterület | (Lk) |
| b) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| c) Településközpont terület | (Vt) |
| d) Intézményi terület | (Vi) |
| e) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| f) Különleges területek | |
| fa) temető | (K-T) |
| fb) lovassportterület | (K-Lsp) |
| fc) szabadidőközpont | (K-Szk) |

35. KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

45.§ (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- lakó;
- kereskedelmi, szolgáltató
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- szállás jellegű;
rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 300 m² bruttó szintterületen helyezhető el.

(4) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(5) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- közműpótló műtárgy
- kirakatszekrény;
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- állatól, állatkifutó;
- trágyatároló, komposztáló;
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászló tartó oszlop.

(6) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el kerti építmény.

(7) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó építmények nem helyezhetők el.

(8) A kisvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lk1	SZ	3000	30	30	40	10,0	20

SZ - szabadonálló beépítés

(9) Lk1 építési övezet építési telkein gépjárműtároló önálló épületben is elhelyezhető.

36. KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET

- 46.5** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- lakó;
 - helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális;
 - szállás jellegű;
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 100 m² bruttó szintterületen helyezhető el.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötvén történik. Amennyiben a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózat nem áll rendelkezésre, úgy épületet elhelyezni a 28.5 (1) előírásai szerint lehet.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság - jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén - 0,5 méterrel túlléphető.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 7,0 m-t.
- (7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy a (2) bekezdés rendeltetése szerinti (fő)épület, és további egy melléképület helyezhető el. Amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, úgy az építési telken két főépület és két melléképület helyezhető el.
- (8) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.
- (9) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el.
- (10) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- kirakatszekrény;
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - trágyatároló, komposztáló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (11) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:
- állatól;
 - kerti építmény.
- (12) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:
- állatól;
 - kerti építmények;
 - mosókonyha;
 - nyárikonyha;
 - gépjármű- és egyéb tároló épület.
- (13) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (14) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein állattartó építmény kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el. Az állattartó építmény csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb 100 m² bruttó alapterületű lehet - amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(15) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke1	O/K	700	16	30	30	5,0	50
Lke2	O/K	700	16	25	25	5,0	55
Lke3	O	550	16	30	30	5,0	50
Lke4	SZ	700	18	30	30	5,0	50
Lke5	IKR	550	16	30	30	5,0	60

K kialakult beépítés
O oldalhatáron álló beépítés
SZ szabadon álló beépítés
IKR ikres beépítés

(16) Lke1 építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló. Amennyiben a kialakult beépítési mód ettől eltérő, ikres, úgy az építési hely az építési telek kialakult beépítési módjához igazodva bármelyik oldalhatárra igazítható a telepítési távolság megtartásával.

(17) Lke2 építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló. Amennyiben a kialakult beépítési mód ettől eltérő, ikres, úgy az építési hely az építési telek kialakult beépítési módjához igazodva bármelyik oldalhatárra igazítható a telepítési távolság megtartásával.

(18) Lke4 építési övezet építési telkein állattartó építmény nem helyezhető el.

37. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

47.§ (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- lakó;
 - igazgatási, iroda;
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(4) Településközpont terület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság - jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén - 0,5 méterrel túlléphető.

(5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein egy a (2) bekezdés rendeltetése szerinti (fő)épület, és további egy melléképület helyezhető el. Amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület másfélszerese, vagy annál nagyobb, úgy az építési telken két főépület és két melléképület helyezhető el.

(6) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- trágyatároló, komposztáló;
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;

(7) Településközpont terület építési övezeteiben elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:

- állatól;
- kerti építmény.

(8) Településközpont terület építési övezeteiben hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:

- állatól, állatkifutó;

- b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop;
 - c) kerti építmények;
 - d) mosókonyha;
 - e) nyárikonyha;
 - f) gépjármű- és egyéb tároló épület.
- (9) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein templom, sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.
- (10) A településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt1	O	700	16	40	40	5,0	10
Vt2	O	700	16	30	30	5,0	30
Vt3	O	550	16	30	30	5,0	30

O - oldalhatáron álló beépítés

- (11) Vt1 építési övezet építési telkein egy épületben újonnan legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (12) Vt2 építési övezet építési telkein egy épületben legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (13) Vt3 építési övezet építési telkein egy épületben legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (14) Vt3 építési övezet építési telkein a Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el.

38. INTÉZMÉNY TERÜLET

- 48.5** (1) Intézmény terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) igazgatási, iroda;
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - d) kereskedelmi, szolgáltató;
 - e) lakó;
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (4) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó rendeltetés csak a (2) a)-d) pont szerinti rendeltetések megléte esetén vagy azzal egyidejűleg helyezhető el.
- (6) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (7) Az intézmény terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vi1	SZ	2000	30	40	40	7,0	30
Vi2	SZ	2000	30	35	35	7,0	30
Vi3	SZ	1500	30	30	30	5,0	30

Vi4	SZ	550	20	35	35	7,0	30
-----	----	-----	----	----	----	-----	----

SZ - szabadonálló beépítés

- (8) Vi2 építési övezet építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság sportcsarnok, uszoda építése esetén 12,0 m.
(9) Vi3 építési övezet építési telkein az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t.

39. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

- 49.§** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
b) kereskedelmi, szolgáltató;
c) igazgatási, iroda;
d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
rendeltetést is tartalmazhat
(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötvé történik.
(4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
(5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.
(6) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz1	SZ	3000	30	50	50	7,0	20
Gksz2	SZ	3000	30	40	50	5,0	20
Gksz3	SZ	3000	30	35	60	7,0	20
Gksz4	O/K	3000	30	35	60	7,0	20

SZ - szabadonálló beépítés

- (7) Gksz4 építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló. Amennyiben a kialakult beépítési mód ettől eltérő, úgy az építési hely az építési telek kialakult beépítési módjához igazodva bármelyik oldalhatárra igazítható a telepítési távolság megtartásával.

40. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- 50.§** (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
a) temető (K-T)
b) lovassportterület (K-Lsp)
c) szabadidőközpont (K-Szk)
(2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

41. KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ

- 51.§** (1) Különleges terület - temető a Szabályozási terven K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Különleges terület - temető építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) terület rendeltetésszerű használatát, fenntartását és őrzését szolgáló;
b) kegyeleti
rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) Különleges terület - temető építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
(4) A különleges terület - temető építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-T	SZ	10 000	80	10	10	5,0	40

SZ - szabadonálló beépítés

- (5) K-T építési övezet építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
(6) K-T építési övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 2,5 méterrel túlléphető.

42. KÜLÖNLEGES TERÜLET - LOVASSPORT TERÜLET

- 52.§** (1) Különleges terület - lovassport terület a Szabályozási terven K-Lsp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.
(2) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
a) lovassportot kiszolgáló;
b) szállás jellegű;
c) lakó
rendeltetést is tartalmazhat.
(3) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteiben szállás illetve lakó rendeltetés legfeljebb a beépített összes építményszint bruttó alapterületének 30%-án helyezhető el.
(4) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
(5) A különleges terület - lovassport terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Lsp	SZ	5000	30	10	10	5,0	40

SZ - szabadonálló beépítés

- (6) K-Lsp építési övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
(7) K-Lsp építési övezetben istálló építése esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság legnagyobb mértéke 11,5 méter.

43. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZABADIDŐKÖZPONT TERÜLET

- 53.§** (1) Különleges terület - szabadidőközpont terület a Szabályozási terven K-Szk jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális és sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
(2) Különleges terület - szabadidőközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
a) sport;
b) közösségi szórakoztató, kulturális;
c) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
d) szállás jellegű
rendeltetést is tartalmazhat.
(3) Különleges terület - szabadidőközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(4) A különleges terület - szabadidőközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Szk	SZ	10 000	60	10	10	5,0	60

SZ - szabadonálló beépítés

(5) K-Szk építési övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(6) K-Szk építési övezeteiben szállás rendeltetés legfeljebb a beépített összes építményszint bruttó alapterületének 10%-án helyezhető el.

X. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

44. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

54.§ A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- a) Zöldterület
 - aa) Közpark (Zkp)
 - ab) Közkert (Zkk)
- b) Erdőterületek
 - ba) Védelmi (Ev)
 - bb) Közjóléti (Ek)
- c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - cb) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- d) Vízgazdálkodási terület:
 - da) Vízbázis (Vb)
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ea) Kegyeleti park (Kb-Ke)
 - eb) Sportterület (Kb-Sp)
 - ec) Hulladékgazdálkodási terület (Kb-Hull)
- f) Közlekedési és közműterület
 - ga) Közúti (KÖu)
 - gb) Kötöttpályás (KÖk)

45. ZÖLDTERÜLET

55.§ (1) Zöldterület övezet állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület. A zöldterületek nagyságuk, az ott elhelyezhető rendeltetésük alapján:

- a) Közpark (Zkp)
 - b) Közkert (Zkk)
- (2) Zöldterület övezeteinek telkein a zöldterület legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át háromszintű növényzetnek kell takarnia.
- (3) Zöldterület övezeteiben a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény,
 - e) komposztáló,
 - f) zászlótartó oszlop.
- (4) Zkp övezetben elhelyezhető

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - b) a terület fenntartásához szükséges építmény,
 - c) vendéglátó épület.
- (5) Zkp övezetben az épületek elhelyezésének feltételei a következők:
- | | |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|
| a) Beépítési mód | SZ |
| b) Beépíthető telek legkisebb területe | 50000 m ² |
| c) Beépíthető telek legkisebb szélessége | 50 m |
| d) Beépítettség legnagyobb mértéke | 2% |
| e) Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 2% |
| f) Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke | 4,5 m |
- (6) Zkp övezet telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (7) Zkk övezetben elhelyezhető a pihenést és testedzést szolgáló műtárgy.
- (8) Zkk övezetben épület nem helyezhető el.

46. ERDŐTERÜLET - VÉDELMI ERDŐ

- 56.§** (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev övezetben épület nem helyezhető el.
- (3) Ev övezetben a legkisebb kialakítható telek 2 ha.
- (4) Ev övezetben parkoló nem létesíthető.

47. ERDŐTERÜLET - KÖZJÓLÉTI ERDŐ

- 57.§** (1) Közjóléti erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Ek övezetben a legkisebb kialakítható telek 2 ha.
- (3) Ek övezetben épület nem helyezhető el.

48. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 58.§** (1) A Szabályozási terven Má-sz jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Má-sz övezet telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
- (3) Má-sz övezetben épület nem helyezhető el.
- 59.§** (1) A Szabályozási terven Má-gy jellel jelölt övezet elsősorban a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodáshoz, valamint a hagyományos legeltetési állattartáshoz kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgál.
- (2) Má-gy övezet telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
- (3) Má-gy övezetben épület nem helyezhető el.
- (4) Má-gy övezetben állattartó karám, állattartó elhelyezhető.

49. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 60.§** (1) A kertés mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Kertés mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető építmények:
- a) kertészeti termelés építményei;
 - b) szőlőtermesztéshez kapcsolódó építmények;
 - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás építményei,
 - d) állattartás épületei.
- (3) Kertés mezőgazdasági terület övezeteiben a (2) bekezdésben meghatározott építmények mellett lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, amennyiben a telek az övezeti előírásoknak megfelel.
- (4) Kertés mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
- (5) Kertés mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

- (6) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (7) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben csak drótfonatos kerítés, vagy áttört léckerítés építhető. Tömör lábazatú kerítés nem létesíthető.
- (8) Mk övezetben az építmények elhelyezésének feltételei a következők:
- | | |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| a) Beépítési mód | szabadon álló |
| b) Kialakítható telek legkisebb területe | 1500 m ² |
| c) Kialakítható telek legkisebb szélessége | 16 m |
| d) Beépítettség legnagyobb mértéke | 3% |
| e) Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke | 4,0 m |
| lakóépület esetén | 5,0 m. |
- (9) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben 1400 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el.
- (10) Mk övezet telkein legfeljebb egy épület, valamint egy állattartó építmény építhető. 3000 m² területet meghaladó telek esetében a telken két épület, valamint egy állattartó építmény építhető.
- (11) Mk övezet telkein lakó rendeltetésű épület építésének feltétele
- | | |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| a) Beépíthető telek legkisebb területe | 3000 m ² |
| b) Beépíthető telek legkisebb szélessége | 16 m |
| c) Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke | 5,0 m |
- (12) Mk övezet telkein építmény a közterületi telekhatártól mért 5 mélységű előkert meghagyásával helyezhető el.

50. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- 61.5** (1) Vízgazdálkodási területek a következők:
- | | |
|---------------------------|------|
| a) Vízbeszerezési terület | (Vb) |
|---------------------------|------|
- (2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el
- | | |
|--------------------------------------------------|-------|
| a) Beépítettség legnagyobb mértéke | 1% |
| b) Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke | 4,5 m |
- (3) A Vb jelű övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- (4) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

51. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- 62.5** Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- | | |
|---------------------------------|-----------|
| a) kegyeleti park | (Kb-Ke) |
| b) sportterület | (Kb-Sp) |
| c) hulladékgazdálkodási terület | (Kb-Hull) |

52. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KEGYELETI PARK

- 63.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - kegyeleti park a Szabályozási terven Kb-Ke jellel jelölt övezet, mely a már lezárt, használaton kívüli temetőket, illetve a kálvária dombot jelöli.
- (2) Kb-Ke övezetben új épület nem helyezhető el, kizárólag csak kegyeleti jellegű műtárgyak.

53. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - SPORTTERÜLET

- 64.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület a Szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület övezeteiben elhelyezhető építmények:
- sportépítmények és kiszolgáló létesítményei;
 - a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) Kb-Sp övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- | | |
|------------------------------------------|---------------------|
| a) Beépítési mód | SZ |
| b) Beépíthető telek legkisebb területe | 5000 m ² |
| c) Beépíthető telek legkisebb szélessége | 50 m |

- d) Beépítettség legnagyobb mértéke 2%
- e) Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke 40%
- (5) Kb-Sp övezet telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötvé történik.
- (6) Kb-Sp övezetben a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladékártály-tároló,
 - kerti építmény,
 - komposztáló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

54. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- 65.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - hulladékgazdálkodási terület a Szabályozási terven Kb-Hull jellel jelölt övezet, mely kizárólag a hulladék átvételére, ideiglenes elhelyezésére és tárolására, valamint az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-Hull övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- Beépítési mód SZ
 - Kialakítható telek legkisebb területe 5000 m²
 - Kialakítható telek legkisebb szélessége 50 m
 - Beépítettség legnagyobb mértéke 5%
 - Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m
 - Zöldfelület legkisebb mértéke 40%
- (3) Kb-Hull övezet telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötvé vagy egyedi szennyvízkezelő berendezéssel történik.
- (4) Kb-Hull övezetben a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - kerti építmény,
 - komposztáló.

55. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 66.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) és KÖk (kötöttpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (3) Köu övezetben elhelyezhető épület épületmagassága legfeljebb 5,0 m.
- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

Út	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
			belterület	külterület
10.sz. főút	Országos főút	Meglévő	-	50m-50m
1107. j. Pilisvörösvár - Pilisszentiván összekötő út	Országos mellékút	Meglévő	-	50m-50m
1107. jelű út belterületi szakasza (Szabadság út, Tópart utca)	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
Jóreménység utca, Óvoda utca	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
Minden egyéb út melyről ingatlanok nyílnak		Meglévő (3-12 m)	-	-

Gyalogutak		Meglévő		
Budapest-Esztergom 2.sz. vasútvonal	-	-	50m-50m	50m-50m

- (5) Új közforgalom előtt el nem zárt magánút legalább 6,0 m szélességgel alakítható ki.
- (6) 8 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (7) Az építési övezetekben az OTÉK által előírt várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani. Kivételt jelentenek ez alól a vonatkozó helyi rendeletben meghatározott területek, mely területeken a várakozóhelyek - a rendeletben meghatározott mértékben - megválthatók az OTÉK-ban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján
- (8) A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén új parkolók létesíthetők a Szabályozási terven jelöltek szerint.
- (9) Közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető.

HARMADIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 67.§** (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Pilisszentiván község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2010. (XII.14) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Pénzes Gábor
polgármester

dr. Peller György
jegyző

Kihirdetve:
Pilisszentiván, 2015.

dr. Peller György
jegyző

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET A .../2015. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási terv (SZT-1, SZT-2, SZT-3)

2. MELLÉKLET A .../2015. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Sajátos jogintézmények

2.1. Elővásárlási joggal érintett terület

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	828/1	Szabadság út	Településközpont bővítése

2.2. Beültetési kötelezettséggel érintett területek

- a Tópart utcától délre elhelyezkedő 1538 hrsz-ú ingatlan
- a Slötyitől keletre elhelyezkedő 1481, 1483 és 1484 hrsz-ú ingatlan

FÜGGELÉKEK

1. függelék

Művi értékvédelem

1.1. Országos védelem

Az nyilvántartása szerint Pilisszentiván országos művi értékvédelem alá eső épületei és területei, valamint az egyes műemlékekhez tartozó műemléki környezetek területe:

Ssz.	Funkció	Cím	Hrsz	Törzs-szám	Műemléki környezet
1.	római katolikus Boldogságos Szent Szűz plébániatemplom	Szabadság út 87.	3	11644	1, 4/2, 7

1.2. Helyi védelem

A község önkormányzata 2012-ben alkotta meg a község épített örökség védelméről szóló rendeletét (11/2012. (X.09.) Kt. sz. rendelet; 9/2011.(05.10.) Kt. sz. rendelet kiegészítéséről), melyben az alábbi védett illetve védelemre javasolt értékeket nevezi meg.

1.2.1. Helyi védett építmények

Ssz.	Megnevezés	Cím	Hrsz	Helyi védelem kiterjed
1	Parókia épületegyüttese	Szabadság út 89.	7.	az épület teljes egészére
2	Kápolna és kálvária épületegyüttese	–	333	az épületegyüttes és a terület teljes egészére és a környező erdőre
3	Tájház	Szabadság út 86./B	404/1	az épület teljes egészére
4	Kőkeresztek és Bildstockok	–	–	a település teljes területén megtalálható valamennyi kő- és acélkeresztekre és képkövekre
5	Az Új temető felé vezető híd	–	–	a híd teljes szerkezetére
6	Templomhegyi erdő		5/2, 14	az erdő teljes területére
7	Területi védelem	Szabadság út	–	településszerkezeti és településképi védettség az utca teljes területén
8	Utcakép	Bányász utca	–	településképi védettség az alábbi szakaszon Bányász u. 20-32.
9	Lakóépület	Szabadság út 50.	784	a főépület egészére; homlokzat visszaállítandó
10	Lakóépület	Szabadság út 56.	774	a főépület egészére
11	Lakóépület	Szabadság út 79.	999/9	az utcai épületszárnyra és bolt. pincére

12	Lakóépület	Szabadság út 82.	422/2	a főépület egészére
13	Lakóépület	Szabadság út 83.	1001	az épület egészére
14	Lakóépület	Szabadság út 117.	25/1	az épület egészére és boltozott pincére
15	Lakóépület	Szabadság út 123.	33	a főépület egészére és a boltozott pincére
16	Lakóépület	József Attila utca 16.	466/2	a főépület egészére
17	Lakóépület	József Attila utca 18.	466/1	a főépület egészére

1.2.2. Helyi védelemre javasolt épületek

Ssz.	Megnevezés	Cím	Hrsz	Helyi védelem kiterjed:
1	lakóépület	Szabadság út 12.	714	az utcai traktusra és az utcai homlokzatra
2	lakóépület	Szabadság út 14.	716/1	az utcai traktusra és az utcai homlokzatra
3	lakóépület	Szabadság út 15.	913	a főépület egészére, a melléképületre és a pincére
4	lakóépület	Szabadság út 22.	813	a főépület egészére, a melléképületre és a pincére
5	lakóépület	Szabadság út 27.	926	a főépület egészére
6	lakóépület	Szabadság út 33.	936/2	a főépület egészére
7	lakóépület	Szabadság út 46.	788	az utcai homlokzatra
8	lakóépület	Szabadság út 48.	786/2	a főépület egészére és a melléképületekre
9	Gyémánt étterem	Szabadság út 60.	770, 769/1	utcai homlokzat és kapualj
10	lakóépület	Szabadság út 61.	980	a főépület egészére
11	lakóépület	Szabadság út 70.	759	az utcai és udvari épületszárny egészére
12	keresk. ép.	Szabadság út 88.	88	az épület utcai traktusára
13	lakóépület	Szabadság út 91.	8/1	az utcai épületre, kerítésre, boltozott pincére
14	lakóépület	Szabadság út 96.	377	a főépület egészére
15	lakóépület	Szabadság út 99.	12	az udvari épületrészre
16	lakóépület	Szabadság út 103.	15/4	az épület utcai traktusára
17	lakóépület	Szabadság út 106.	362	a főépület egészére
18	lakóépület	Szabadság út 119.	29	az épület egészére és boltozott pincére
19	lakóépület	Szabadság út 131.	43	az épület egészére
20	lakóépület	Szabadság út 136.	329	az épület egészére
21	lakóépület	Szabadság út 138.	328	az utcai épületszárnyra
22	lakóépület	Szabadság út 140.	327	az utcai épületszárnyra
23	lakóépület	Szabadság út 199.	127/2	az épület utcai traktusára
24	lakóépület	Szabadság út 237.	166	az épület utcai traktusára
25	lakóépület	Bányatelep 2.	825	az épület egészére (toldalékok nélkül)
26	orvosi rendelő	Bányatelep 3.	826	az utcai homlokzatra
27	lakóépület	József A. utca 7.	407	az utcai homlokzatra
28	lakóépület	József A. utca 9.	403	a főépület egészére
29	lakóépület	József A. utca 11.	402	az utcai homlokzatra
30	lakóépület	József A. utca 24/A.	458/2	az utcai homlokzatra
31	lakóépület	József A. utca 26.	457	az utcai homlokzatra
32	lakóépület	József A. utca 58.	430	kő támfalra és kerítésre
33	lakóépület	Köztársaság köz 2.	391	a főépület egészére

34	lakóépület	Bányász utca 2.	719/1	az utcai homlokzatra
35	lakóépület	Bányász utca 13.	793	az épület egészére
36	lakóépület	Bányász utca 20.	731/1	az utcai homlokzatra
37	lakóépület	Bányász utca 22.	732	az utcai homlokzatra
38	lakóépület	Bányász utca 24.	733	a főépület egészére
39	lakóépület	Bányász utca 26.	735/2	az utcai homlokzatra
40	lakóépület	Bányász utca 30.	738/1	a főépület egészére
41	lakóépület	Bányász utca 32.	739/1	a főépület egészére
42	lakóépület	Bányász utca 46.	746/4	a főépület egészére, a melléképületre és a pincére
43	lakóépület	Bányász utca 58.	751/2	a főépület egészére
44	lakóépület	Napközi köz 9.	404/2	az utcai homlokzatra

2. függelék

Régészeti lelőhelyek

Ssz	Lelőhely neve	Hrsz	Azonosító
1.	Karlsberg	1059/2, 1059/3, 1059/5, 270/2, 298, 1410, 286, 287, 285/6, 285/5, 285/3, 285/4, 1427/1, 1426, 1425, 1059/4, 1053/1, 1056/1, 1058, 1059/12, 1059/11, 1059/6, 1423, 1422, 1421, 1420, 1419, 1418, 1057, 1059/10, 1056/2, 1054/4, 1059/9	11173
2.	Dózsa köz 1.	787/2	58416
3.	Hárs-erdő	0100/2	82127

3. függelék

Természetvédelem

3.1. Védett természeti területek

Európa diplomás terület - Szénás-hegycsoport

025/2; 030/1,2; 031/1,2a,b; 032; 033; 058a,b; 059/2; 061a,b; 067; 068; 069/3,7a,b; 9a,b; 070; 071; 072/1,2; 073/1-3; 073/5-7; 073/9-24; 074a,b; 075; 076/1,2; 077; 085/2; 090; 091/1; 093a-d,f; 095/1; 0100/2a,b

Budai Tájvédelmi körzet területe

032, 033, 058, 061, 067, 068, 069/3, 069/7, 069/9, 070, 071, 072/1, 072/2, 074, 075, 077, 084, 090, 093, 0100/2, 025/2, 029/1, 030/1, 030/2, 031/1, 031/2, 035/1, 052/1, 059/2, 073/1, 073/10-19, 073/2, 073/20-27, 073/3, 073/5-7, 073/9, 076/1, 076/2, 085/2, 091/1, 092/2, 095/1, 098/1

Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területe

032, 033, 058, 061, 067, 068, 069/3, 069/7, 071, 072/1, 074, 0100/2, 025/2, 030/1, 030/2, 031/1, 031/2, 035/1, 059/2

3.2. Ex lege védett területek

Források:

- Hársas-forrás a Hosszúrét erdőben
- Bükkös-forrás a Köves-ároktól délre

3.1. Natura 2000 területek

Budai-hegység
(HUDI20009)

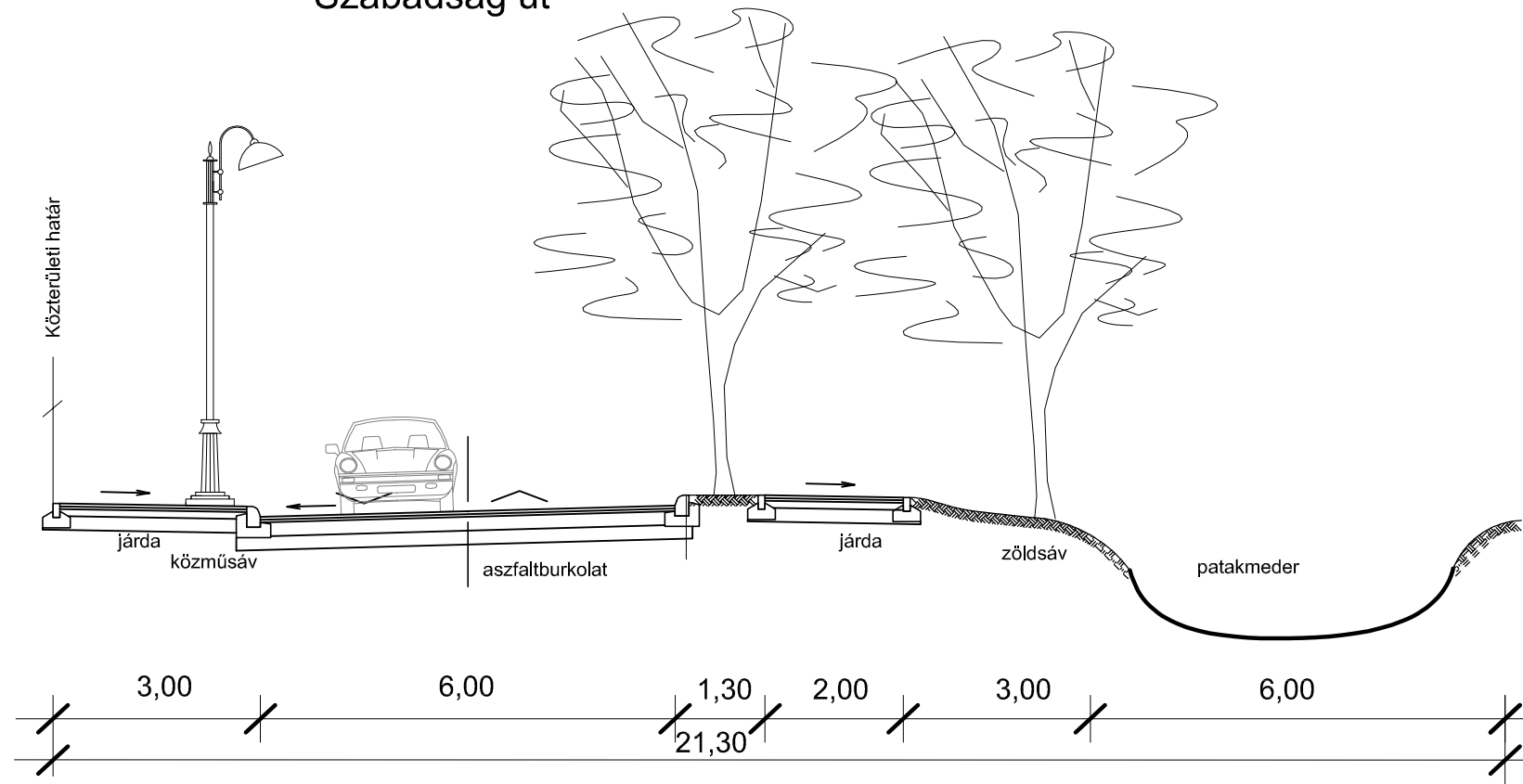
025/2, 028/4, 029/1, 030/1, 030/2, 031/1, 031/2, 032, 033, 068, 069/3, 069/7a, 070

4. függelék

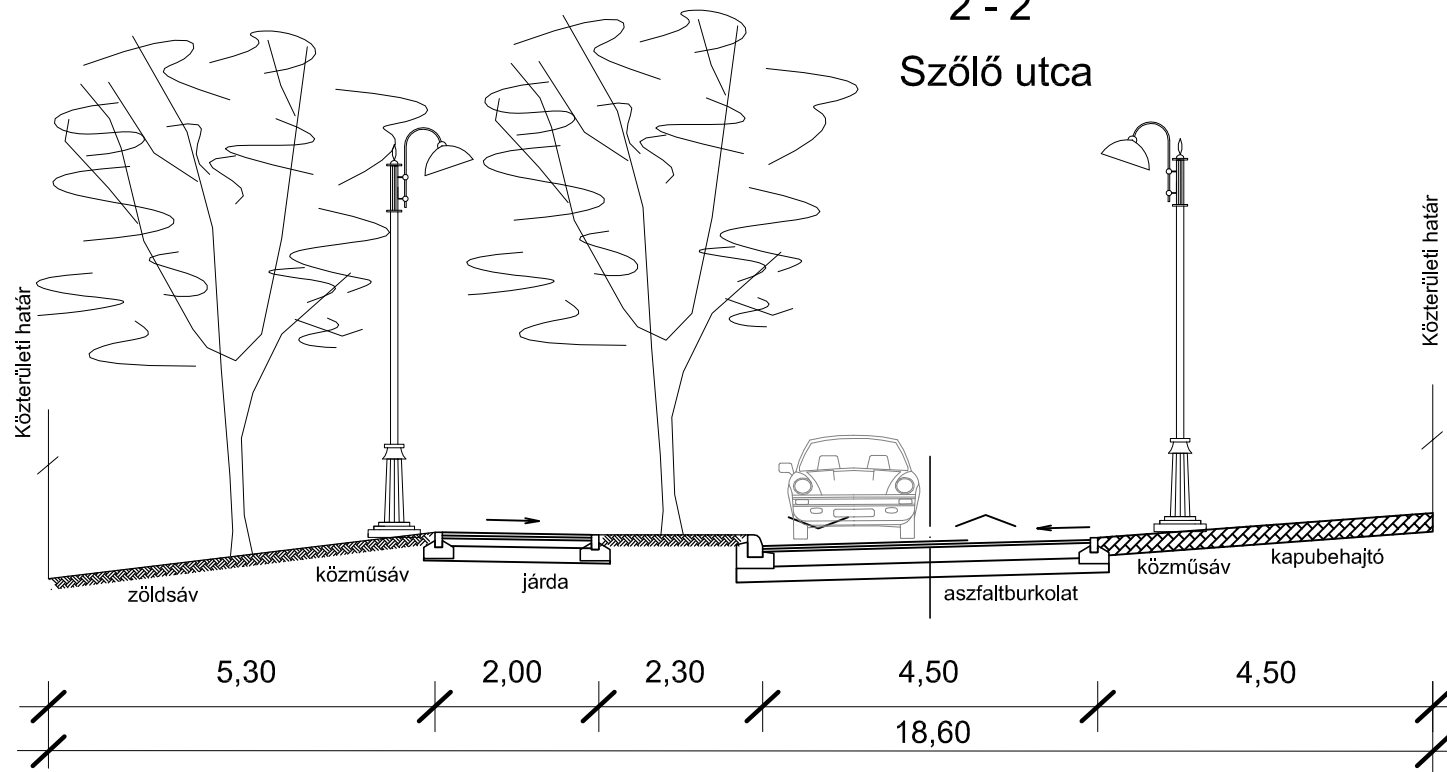
Mintakeresztmetszelvények

M=1:100

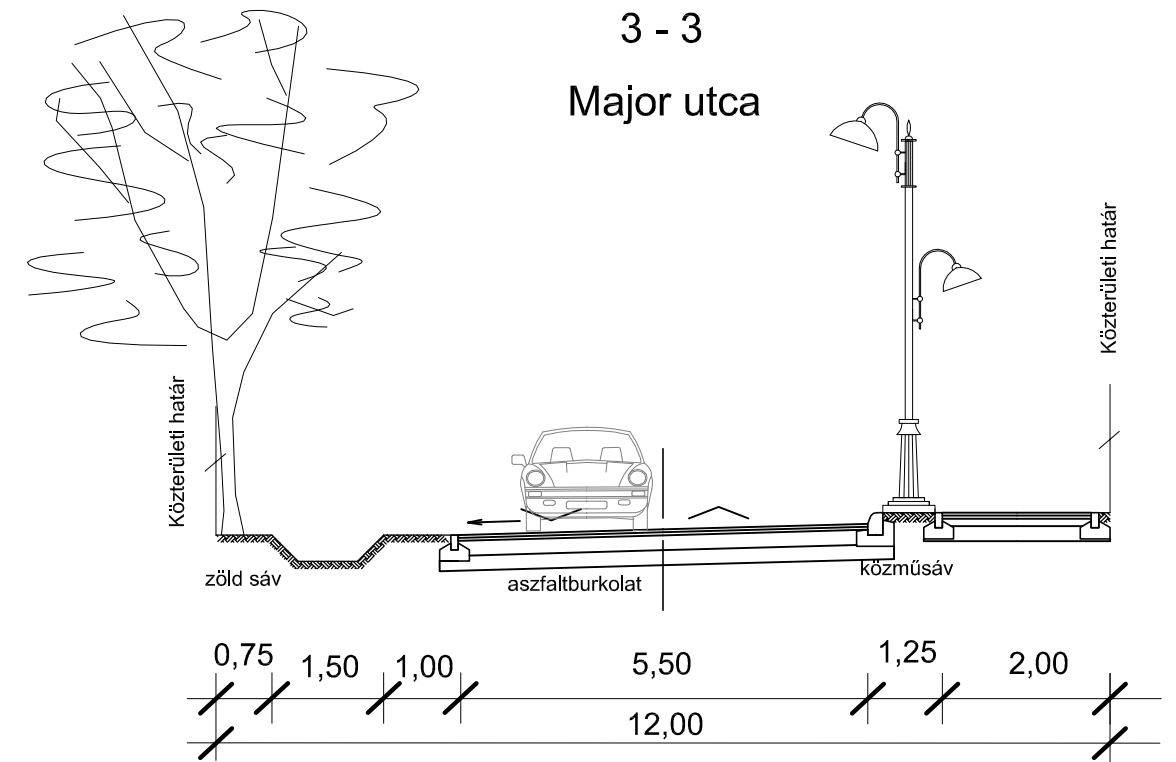
1 - 1
 Szabadság út



2 - 2
 Szőlő utca



3 - 3
 Major utca



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A Vizsgálati összefoglaló célja és feladata, hogy összefoglaló módon mutassa be a település területrendezési konfliktusait, fejlődési lehetőségeit, mintegy kijelölve a település fejlődése, a következő településrendezési tervfázisok irányát.

Települési alapadatok	
Terület (ha)	812
<i>Belterület (ha)</i>	149
<i>Zártkert (ha)</i>	71,5
<i>Külterület (ha)</i>	591,5
Lakosság (fő)	4418

Térségi kapcsolatok, településhálózat

Pilisszentiván a Budapesti agglomeráció északnyugati részén, a Budapest - Dorog - Esztergom tengelytől (10-es főút) délre helyezkedik el. A község a fővárostól 20 km-re fekszik. A települést a 1107. sz. összekötő út tárja fel, amely Budapestről Solymár felől közelíti meg Pilisszentivánt. Sajátos településfejlődési folyamatok eredményeként a település belterülete Pilisvörösvár belterületével összenőtt. Pilisszentiván közigazgatásilag a Pilisvörösvári járáshoz és Pilisvörösvári kistérséghez tartozik. A szomszédos Pilisvörösvár több központi funkciót lát el a térségben. A településről sokan ingáznak munkahelyi, illetve oktatási célból Vörösvárra és Budapestre.

Közlekedési szempontból Pilisszentiván kedvező helyzetben van. A településen áthaladó főút a 10. számú főútról Solymárnál leágazik, majd a település végén visszacsatlakozik, így a falu a fővárosba tartó hatalmas teher- és személyforgalomtól mentesül. Mindemellett a község jól megközelíthető, és a főváros is könnyen elérhető.

A település társadalma

Pilisszentiván lakosszáma a 2011-es népszámlálási adatok szerint 4143 fő volt. A XX. század közepétől kezdődően a népességszám dinamikusan nőtt és növekedik ma is a községben. Budapest közelsége és a vonzó természeti környezet miatt várható az odavándorlások számának további növekedése, bár a településre a kistérségi és megyei adatokhoz képest jóval kevesebben költöztek. Ebben szerepet játszhatott az is, hogy a település a védett erdők és hegyek ölelésében korlátozott mennyiségű lakóterületet képes kialakítani, bővíteni. Pilisszentiván lakosságának nemzetiségi összetételére jellemző a meglehetősen nagy számú (1034 fő) német nemzetiségű lakosság, mely a község teljes népességének csaknem egynegyede.

A település gazdasága

Gazdasági szempontból Pilisszentiván nem emelkedik ki a térségből, de a területén működő vállalkozások, üzemek meglehetősen sok helyi lakost foglalkoztatnak. A település keleti részén lévő ipari park ad helyet a különböző ipari és szolgáltató vállalatok telephelyeinek. Budapest közelsége, s a főváros elszívó ereje a térségi gazdasági viszonyokban és a munkaerő-áramlásban is megmutatkozik. Az agglomeráció északnyugati részének települései (Pilisszentiván, Pilisvörösvár, Solymár, Piliscsaba) fejlett gazdasággal rendelkeznek, mely térségi szinten meghatározó, s nagy számú munkahelyet jelent az itt élőknek.

Pilisszentivánon a foglalkoztatási arány megegyezik az országos átlaggal. A 2014-es önkormányzati adatszolgáltatás szerint a népesség megoszlása a gazdasági aktivitás szerint a következő volt:

- foglalkoztatott: 2834 fő
- munkanélküli: 68 fő

Pilisszentiván térségének turisztikai adottságai kedvezők, hiszen a Budai-hegység illetve a Pilis által határolt Pilisi-medence a kirándulók és a kikapcsolódni vágyók kedvelt célterülete. Ezzel együtt mind a térségben, mind a községben csupán alkalmi, „egynapos” turistákkal találkozhatunk, a térség idegenforgalma többségében a természetjárókra korlátozódik. Ennek megfelelően Pilisszentiván turisztikai szempontból nem tölt be jelentős szerepet a budai agglomerációban.

Településüzemeltetés

A település önkormányzata a lakosság számára minden anyagi közszolgáltatást biztosít, azonban a közművek jelentős része nem az önkormányzat tulajdonában illetve kezelésében van, így az önkormányzatnak sok esetben csak közvetett befolyása van a közszolgáltatások minőségére (pl. víz-, gáz- és elektromos hálózat). A további településüzemeltetési feladatokat részben a Polgármesteri Hivatal, részben különböző vállalkozók látják el keretszerződés alapján.

Tájszerkezet

Pilisszentiván a Pilis hegységtől délre, a Budai-hegység északi vonulatainak lábánál fekvő település. Tájszerkezetét meghatározzák domborzati adottságai. A lakott területek a síkabb térszíneket foglalják el az északnyugat-délkelet irányú dombhátak között, az Aranyhegyi-patak egy ágának völgyében. Ahogy emelkedik a terep, úgy változnak a tájhasználatok, s a déli kitétséggű hegylábakon, kisebb, lakott területekhez közelebb eső dombtetőkön előbb megjelennek a régi szőlőtermő területek, majd azokat is felváltják az erdők. A táj változatosságát emeli a zártkerti részek, bányatelepek szórványos, zárványszerű elhelyezkedése az erdőterületeken belül. Ugyancsak a domborzati adottságokhoz kapcsolódóan alakultak ki a vonalas tájszerkezeti elemek. Természetes vonalas elemek a vízfolyások. Mesterséges vonalas elemek a közlekedési infrastruktúra elemei, ezek azonban kevésbé dominálnak Pilisszentiván esetében.

Tájhasználat

Pilisszentiván tájhasználat a domborzati viszonyokhoz alkalmazkodó, azaz az Aranyhegyi-patak keskeny völgyét, illetve a síkabb, enyhe lejtésű hegylábi területeket foglalja el maga a település, a délebbre fekvő hegyes-völgyes terep túlnyomó részét pedig többnyire az erdőségek, melyek az igazgatási terület több mint felét kiteszik. A tájhasználatokban meghatározók a zárványszerűen elhelyezkedő zártkerti területek, ezeknek azonban csak kis része áll mezőgazdasági művelés alatt, többnyire parlagon hevernek, illetve nagy részük erdősődésnek indult. Az itt található telkek között jópár hétvégiház üdülőként funkcionál. Az üdülőkhez nagyjából hasonló arányban lakóházak is találhatóak itt - főként a Károlyhegyi- illetve a Zsíroshegyi-dűlő zártkerti területein. A szántóterületek a Vadászrét területén nagyjából egy helyre koncentrálnak, minőségük azonban a nagy meredekségű lejtős terep miatt igen gyenge. Külterületen található a község temetője, illetve több lovasturisztikai létesítmény. A belterületről délre fekszik a mára már rekultivált hulladéklerakó. Pilisszentiván területe felszíni vizekben szegény, legfőbb vízfolyása az Aranyhegyi-patak, melynek partjaira települt a község. Mesterséges állóvíz a belterületen a bányászati tevékenység folytán létrejött Slótyi, valamint külterületen a duzzasztással létrehozott Jági-tó.

Táji és természeti értékek

Pilisszentiván külterületének nagy része a Budai Tájvédelmi Körzet részét képezi, s területén számos természeti érték található. A Szénás-hegycsoport - mint a pilisi len élőhelye - Európa Diplomás terület, valamint a Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területeihez tartozik. A tájvédelmi körzet a külterület majdnem egészét lefedi. A védett területeken belül Natura2000 hálózathoz tartoznak a belterületről délre fekvő erdőségek. Ex lege védett területek a község területén található források, barlangok. Az Országos Ökológiai Hálózat övezetei közül magterület, illetve pufferterület található meg a településen. Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetéhez tartozik a külterület túlnyomó része. Helyi védelemre tervezett a belterülethez közel fekvő három erdőterület.

Településszerkezet

Pilisszentiván településszerkezetét az alábbi legfontosabb elemek határozzák meg:

- Az Aranyhegyi-patak, a település kialakulásának vezérvonala,
- a történetileg kialakult településmag, ahol összeolvad a lakó- és intézményterület,
- a történeti településmaghoz csatlakozó lakóterületek,
- a lakóterületről átalakuló egykori zártkerti területek,
- a közlekedési hálózat, melynek legfontosabb eleme a település főutcája, a Szabadság út.

Pilisszentiván mai településszerkezete egységes képet mutat, a település fejlődési stádiumai, növekedésének folyamatai nem képeztek élesen elkülönülő településrészeket a községben. A település egyes részeinek használata, az úthálózat jellege, a telekstruktúra, valamint a települési szövet csupán kis mértékben tér el egymástól.

Pilisszentiván beépített területei a síkabb térszíneket foglalják el az északnyugat-délkelet irányú

dombhátak között, az Aranyhegyi-patak egy ágának völgyében. A település a domborzati adottságok miatt a völgy hosszanti irányában terjeszkedett. A községben párhuzamos utcás rendszer alakult ki, az északnyugati-délkeleti irányú utcák a rétegvonalakkal párhuzamosan futnak.

A település legmeghatározóbb és egyben legrégebbi szerkezeti eleme az Aranyhegyi-patakot is magában foglaló Szabadság út és annak folytatásában fekvő Tópart utca. A főutca és a vele párhuzamosan futó Bányász utca menti területek alkotják az ősi településmagot, melyre egykor a főútra merőleges, hagyományos keskeny, hosszútelkes telekstruktúra volt jellemző.

Belterületi területhasználat

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

A település lakóterületei döntően kertvárosias jellegűek, ez alól csupán a XX. század elején épített Jószerencsét lakótelep kisvárosias tömbje képez kivételt. A településen megfigyelhető az *egykori zártkerti, kiskertes mezőgazdasági területeken* a lakófunkció folyamatos megjelenése.

Vegyes területek

Pilisszentiván vegyes használatú területei elsősorban a főutca mentén helyezkednek el. A település főutcája a község lineáris településközpontjaként működik felvállalva az igazgatási, oktatási, egészségügyi, ellátási központ szerepét.

Gazdasági területek

A teherforgalmat is igénylő gazdasági telephelyek elsősorban a főút mentén telepedtek meg a keleti településrészben.

Különleges területek

Pilisszentiván területén egyetlen beépítésre szánt különleges terület, egy lovarda található a Jóreménység utca végében.

Beépítésre nem szánt területek

Erdőterületek

A település jelenlegi belterületén három nagyobb foltban fordul elő erdőterület: a Templom hegyen, a Kálvária domb környékén, valamint az István-aknához vezető út mentén. Területük összesen körülbelül 9 hektárra tehető.

Zöldterületek

A település legjelentősebb kiterjedésű zöldterületei közé a Slötyi-tó körüli zöldterület és a főutca mentén húzódó zöldsáv tartozik. Utóbbi nem tekinthető kimondottan közösségi zöldterületnek. A település jelentősebb zöldterületei továbbá a főutca menti játszótér, a József Attila utca végében elhelyezkedő erdei pihenő és a Kucmag-rét.

Vízgazdálkodási területek

Pilisszentiván legnagyobb vízgazdálkodási területét a Slötyi-tó teszi ki, területe körülbelül 6 hektár. A települési vízmű a Fenyves és Kossuth utca nyugati végénél, valamint a Károlyhegyi-dűlőben, a Rét utcától északra található.

Különleges beépítésre nem szánt területek

A település különleges területei közé tartozik a jelenlegi és régi temető, a település sportpályája, a hulladéklerakó egykori területe, valamint a külterületen található lovarda.

Épületállomány

Pilisszentiván épületállománya, telekhasználata, a beépítés módja és intenzitása elsősorban építés idejéből adódó jellegzetességeket mutat.

A község történetileg legrégebbi utcája az egyik legjellegzetesebb részét képezi a településnek. A főútra egykor az arra merőleges, hagyományos keskeny, hosszútelkes telekstruktúra, oldalhatáron álló beépítés, az utcafrontra merőleges épülettömeg és az oromfalas nyeregtető volt jellemző.

Napjainkra a hosszú keskeny telkeket sok helyen megosztották, a 60-as, 70-es években a hagyományos vidéki vályogházak jelentős részét elbontották, vagy átépítették és a helyükön

jellemzően 100 négyzetméteres, négyzet alapú, sátozott házak építettek.

A településképi alakulásának következő jelentős nagy korszakát a 80-as, 90-es évek jelentette. Az ebben az időszakban épült átlagos házak 2-300 m² szintterületűek voltak. A pince helyett alagsort alakítottak ki, a földszint és az emelet felett a tetőteret is beépítették.

Általánosan elmondható azonban, hogy napjainkban a település egyetlen részén sem figyelhető meg a fent említett építési korszakok - oldalhatáron álló parasztház, szocializmus korában épült kockaház, 80-as, 90-es évekbeli „óriásház” - tiszta, önálló megjelenése. A település jelenlegi arculatát a különböző korszakokban épült épületek együttes megjelenése adja.

A település legújabb lakóterületein megjelenő lakóépületek mediterrán, minimalista vagy olykor meghatározhatatlan stílust képviselnek. Ilyen lakóterületekkel többnyire a belterület déli peremén találkozunk.

A településszövettől merően eltérő beépítés a Klapka utca mentén, a XX. század elején épült Józserencsét lakótelep. A dombtetőn álló 4 emeletes épületek a hagyományos településszövetben zárványt képező, a településképi zavaró beépítést alkotnak. A településszövet izgalmas részét képezi a XX. század elején, bányászcsaládoknak épült ikerházakból álló Táncsics telep, valamint az erdőterületekkel körülvett, halmazos beépítésű István-akna.

A lakóterületektől merően eltérő megjelenésű területet alkotnak a település keleti végében fekvő gazdasági területek. A kisebb műhelyek és üzemek általában csarnokszerű épületekben kerültek kialakításra. Az épületek közül a WET Kft., a Tunggram-Schröder Zrt. és a Ludvig és Mentési Sütőipari Kft. mind megjelenésében, mind pedig méreteiben is eltér.

Épített értékek

Pilisszentiván területén az örökségvédelmi nyilvántartás alapján 1 műemlék található, a főutcán elhelyezkedő Római Katolikus Templom áll műemléki védelem alatt. A sváb építészet építményei nincsenek országos védelem alá helyezve, ezért a község megalkotta az építészet értékek védelméről szóló rendeletét, mely alapján a parókia, a kálvária, a tájház és számos lakóház épületét helyezte védelem alá. Emellett helyi védelem alá került a település területén megtalálható valamennyi kő- és acélkereszt, képkő. Az önkormányzat rendeletében javaslatot tesz számos helyi védelem alá vonható épületre.

Közlekedés

A településen áthaladó országos mellékúton viszonylag kevés az átmenő forgalom (a térségi és a távolsági forgalom inkább a 10. sz. főutat veszi igénybe), inkább a belső forgalom jellemző. Ugyanakkor a 10. sz. főút közelsége a település megközelíthetősége, gyors közúti kapcsolatai számára rendkívül kedvező helyzetet teremt, anélkül, hogy a település területét jelentős forgalomnagyságok és az ebből következő ártalmas környezeti hatások érnék.

A település kötöttpályás megközelíthetőségét erősíteni szükséges a Pilisvörösvári vasútállomás és megállóhelyek felé, így Budapest és Esztergom könnyen elérhető lesz.

A településen a gyalogosok biztonsága tovább erősíthető a kijelölt gyalogátkelőhelyek középszigettel való kiépítésével. Bár a gyalogosok helyzete Pilisszentivánon kedvezőnek ítéltető (megfelelő gyalogjárdák, biztonságos közúti átvezetések), a kerékpáros hálózat kialakítása még nem kezdődött meg. Biztonságos és vonzó kerékpáros infrastruktúra kiépítése további forgalomcsökkenést eredményezne a településen, mivel a helyi forgalom, a helyi úti célok közötti közlekedésre a lakosság egy része nem a közúti gépjárműveit venné igénybe.

További rendezendő kérdés a település közösségi közlekedéssel való jobb ellátása, a buszjáratok nyomvonalának továbbvezetése, bővítése, hogy minél több lakóingatlant lehessen kedvezőbb feltételekkel megközelíteni.

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy Pilisszentiván közlekedési lehetőségeit, a közúthálózat kiépítettségét és a forgalombiztonságot tekintve igen kedvező helyzetben van, ugyanakkor a vasútvonallal való kapcsolat, a közösségi közlekedési hálózat és a kerékpáros infrastruktúra fejlesztése elkerülhetetlen a település élhetősége, közlekedésének fenntarthatósága érdekében.

Közmű

Pilisszentivánon a közüzemű vízellátás, szennyvízelvezetés és -kezelés, villamosenergia- és földgáz-ellátás mellett a vezetékes telefon illetve vezetékes műsorelosztás kiépítése egyaránt biztosított. A közműhálózatok kiépítése teljeskörű, a rácsatlakozások aránya - a szennyvízcsatorna-hálózat kivételével - 90% feletti, azonban a szennyvízcsatorna-hálózatra történt rácsatlakozások aránya is több mint 85%.

A község topográfiai adottságai változatosak, ennek megfelelően nagy hangsúlyt kell fektetni a felszíni vízelvezetésre. A csapadékvíz jelenleg nyílt árkos módszerrel van elvezetve, a mélyebb fekvésű területeken a vízelvezetést a patakok, árkok biztosítják.

A villamosenergia, valamint a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat vezetékai jellemzően föld felett vannak elhelyezve, mely jelentős mértékben befolyásolja, alakítja a község arculatát.

Környezeti állapot

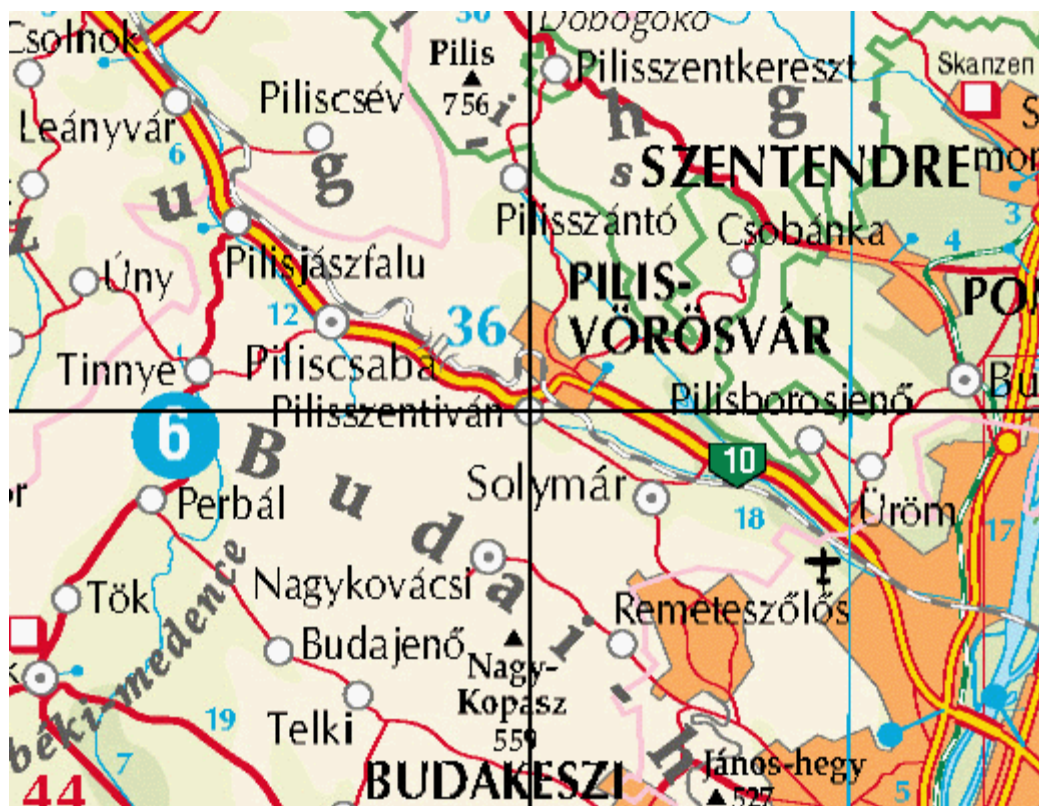
Pilisszentiván területén aránylag kevés olyan pontszerű kibocsátóforrás van, amely a környezeti állapotra számottevő káros hatással lehet. A karsztvizek jelenléte miatt Pilisszentiván a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny. Különösen nagy probléma emiatt a volt zártkerti területek csatornázatlansága. A felszíni vizeket (Aranyhegyi-patak, Slötyi) az intenzív használat (horgászat, lakóterületek stb.) veszélyezteti. A talajt a domborzati viszonyokból adódóan a vízerózió pusztítja. Levegőtisztaság szempontjából legjelentősebb kibocsátó a községen áthaladó, s a 10-es főútba becsatlakozó 1107 j. út, emellett a Pilisvörösvár területén található dolomitbánya hatása is jelentős lehet.

Kevés jelentősnek mondható kibocsátással rendelkező helyi vállalkozás található Pilisszentivánon. Ezek közül legjelentősebb a fa szerszámnyél gyártó üzem, a TUNGSRAM-Schröder Zrt világítástechnikai gyártóüzeme és egy járműmotor- és alkatrészgyártó üzem. A zaj- és rezgésterhelés Pilisszentivánon leginkább a 1107 j. orsz. mellékút közúti közlekedéséből származik. Hulladékkezelés tekintetében gondot okoznak az illegális hulladékelhelyezések, amelyek kül- és belterületen, s a régi zártkertek területén is előfordulhatnak.

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, SZEREPKÖR, TELEPÜLÉSHÁLÓZAT

Pilisszentiván a Budapesti agglomeráció északnyugati részén, a Budapest - Dorog - Esztergom tengelytől (10-es főút) délre helyezkedik el. A község a fővárostól 20 km-re fekszik. A környező települések - Pilisvörösvár, Piliscsaba, Solymár - Nagykovácsi kivételével közúton jól megközelíthetők. A települést feltáró út a 1107. sz. összekötő út, amely Budapestről Solymár felől közelíti meg Pilisszentivánt. Erről a 10. főútra a Szabadság út végénél lehet csatlakozni. A szomszédos Nagykovácsi egy erdei úton keresztül érhető el.



Pilisszentiván térségi elhelyezkedése

Sajátos településfejlődési folyamatok eredményeként a település belterülete összenőtt Pilisvörösvár belterületével. Pilisszentiván közigazgatásilag a Pilisvörösvári járáshoz (és a Pilisvörösvári kistérséghez) tartozik. A járáshoz tartozik Piliscsaba, Pilisjászfalu, Pilisszántó, Pilisborosjenő, Üröm, Solymár és Tinnye. A fenti településeken túl a statisztikai kistérséghez tartozik még Nagykovácsi, Remeteszőlős, Perbál, Tök és Zsámbék is, ezen települések azonban elhelyezkedésük és közúti kapcsolataik miatt a Budakeszi járásba lettek sorolva 2013 január 1-től. A pilisvörösvári járás a már korábban is együttműködő településeket fogta össze, jól jelzi ezt, hogy korábban ezen települések voltak tagjai a Pilisi-medence Kistérségi Önkormányzati Területfejlesztési Társulásnak. (Fenti települések mellett a Társulás tagjai voltak még Nagykovácsi és Remeteszőlős is.)

A szomszédos Pilisvörösvár több szempontból is központi funkciót lát el a térségben. Ezek közé tartozik az alap- és középfokú oktatás, az egészségügyi szakellátás, különböző szociális ellátások, továbbá a speciális járási közigazgatási feladatok ellátása.

A településről sokan ingáznak munkahelyi, illetve oktatási célból Vörösvárra és Budapestre.

Az alapfokú oktatási feladatokat két óvoda (ebből egy magánóvoda) és egy német nemzetiségi általános iskola látja el. Az általános iskola épületében művészeti iskola és (állami fenntartású) irodatechnikai és ügyviteli szakiskola is működik. Az általános iskolák a Pilisszentiváni gyerekek mellett a környéki települések azonos korú gyerekeit is fogadják. A településen két családi napközi

is működik. Az egészségügyi szakfeladatok terén a térség járóbeteg-ellátását a pilisvörösvári szakorvosi rendelőintézet biztosítja. A pilisszentiváni háziorvosok száma 2. A térségi szociális ellátás a szomszédos Pilisvörösváron több intézményben is igénybe vehető.

Ugyancsak a járási központban, Pilisvörösváron érhető el a közigazgatási feladatok közül a járási építéshatóság és gyámhivatal, továbbá okmányiroda is üzemel itt. A közigazgatási feladatok mellett a térség rendvédelmi feladatait is a Pilisvörösvári Rendőrőrs látja el.

A főváros „elszívó ereje” leginkább a munkába járás területén mutatkozik meg, Pilisszentiván lakosságának mintegy 70%-a ingázik naponta a fővárosba, Pilisvörösvárra és Solymárra. Az ingázáshoz kapcsolódóan egyéb ellátási feladatokat is átvesz így a főváros, hiszen a munkába járók legtöbb esetben Budapesten veszik igénybe az egészségügyi ellátást, itt intézik hivatalos ügyeiket, sőt sok esetben ide járatják gyermekeiket is iskolába. Pilisszentivánra is ingáznak a környékről (Pilisvörösvárról és Budapestről), mintegy 350 fő jár dolgozni a községbe naponta.

Közlekedési szempontból Pilisszentiván kedvező helyzetben van. A településen áthaladó főút a 10. számú főútról Solymárnál leágazik, majd a település végén visszacsatlakozik, így a falu a fővárosba tartó hatalmas teher- és személyforgalomtól mentesül. Mindemellett a község jól megközelíthető, és a főváros is könnyen elérhető.

Pilisszentiván testvérkapcsolatot ápol a bajorországi Marktleugasttal valamint a magyarországi Alsószentivánnal, Bakonyszentivánnal, Cserhátszentivánnal, Felsőszentivánnal, Gyórszentivánnal, Újszentivánnal és Zalaszentivánnal.

1.2. TELEPÜLÉS SZERKEZETE

Pilisszentiván településszerkezetét az alábbi legfontosabb elemek határozzák meg:

- Az Aranyhegyi-patak, a település kialakulásának vezérvonala,
- a történetileg kialakult településmag, ahol összeolvad a lakó- és intézményterület,
- a történeti településmaghoz csatlakozó lakóterületek,
- a lakóterületté átalakuló volt zártkerti üdülőterületek,
- a közlekedési hálózat, melynek fő eleme a település főutcája, a Szabadság út.

Pilisszentiván mai településszerkezete egységes képet mutat, a település fejlődési stádiumai, növekedésének folyamatai nem képeztek élesen elkülönülő településrészeket a községben. A település egyes részeinek használata, az úthálózat jellege, a telekstruktúra, valamint a települési szövet csupán kis mértékben tér el egymástól.

Pilisszentiván beépített területei a síkabb térszíneket foglalják el az északnyugat-délkelet irányú dombhátak között, az Aranyhegyi-patak egy ágának völgyében. A település a domborzati adottságok miatt a völgy hosszanti irányában terjeszkedett. A községben párhuzamos utcás rendszer alakult ki, az északnyugati-délkeleti irányú utcák a rétegvonalakkal párhuzamosan futnak. A település területén hosszában végigfutó utcákat a főútcára közel merőleges utak kötik össze. A település északnyugati részén a jelentős szintbeli különbségek következtében gépjárművel járható keresztirányú kapcsolat kis számban alakult ki. Ez elsősorban a Templom hegyen és attól nyugatra szembetűnő, a terepszint itt 200 m alatt 20-22 m-t is emelkedik.

A település legmeghatározóbb és egyben legrégebbi szerkezeti eleme az Aranyhegyi-patakot is magába foglaló Szabadság út és az annak folytatásában fekvő Tópart utca. A község történetileg legrégebbi utcája az egyik legjellegzetesebb részét képezi a településnek. A település arculatát alapvetően meghatározzák a Szabadság út változó keresztmetszetű lineáris teresedései. A főutca jellegzetessége, hogy az északi oldalán álló épületek a vele párhuzamosan futó szervizútról közelíthetőek meg. A Szabadság utat és a szervizutat az Aranyhegyi-patak és az azt körülvevő zöldsáv választja el egymástól, az utak közötti átjárás három kishídon - s további öt gyaloghídon - lehetséges. A település főutcája a község lineáris településközpontjaként működik, felvállalva az igazgatási, oktatási, egészségügyi, ellátási központ szerepét.

A főutca és a vele párhuzamosan futó Bányász utca alkotja az ősi településmagot, melyre egykor a főútra merőleges, hagyományos keskeny, hosszútelkes telekstruktúra volt jellemző. Napjainkra a hosszú keskeny telkeket sok helyen megosztották, a telkek szomszédos telekkel történő összevonása csak kis számban fordul elő. A település a domborzati adottságok és Pilisvörösvár közelsége miatt elsősorban a Szabadság úttól délre terjeszkedett. A főutcától északra csupán néhány utcát

találhatunk melyek a rendszerváltást követő időkben épültek be. A település sajátosságát adja, hogy Pilisszentiván északon egybenőtt a hegy túloldalán elterülő Pilisvörösvárral, így szerkezetét a szomszédos Pilisvörösvárral együtt kell értelmezni. A két települést elválasztó határ a hegy gerincét követi, így a pilisvörösvári területekkel együtt vizsgálva a település ezen része szimmetrikus szerkezetű. Az elnyújtott alakú terület túlnyomórészt szabályos telekstruktúrával rendelkezik, ez alól a XX. század elején, bányászcsaládoknak épült Jószerencsét lakótelep képez kivételt.

A főúttól délre eső településrész kiépülése az 1950-es évek után kezdődött, és a mai napig folyik. 1898 körül az Erzsébet akna létesítésekor a Slötyitől délre nyugatra „Bányatelep” néven új településrész épült ki, azonban az eredeti épületek nagy részét mára lebontották, már csak néhány régi lakóház áll, a terület közel fele beépítetlen, a fennmaradó részen pedig az orvosi rendelő, egy üzem és egy két újabb lakóház található.

Az 1950-es évek környékén a mai Hársfa utcában, nem sokkal később a Rét utcában a bányauzem segítségével - kedvező áron kínált, ill. kedvező kölcsön segítségével épített házakba - költözhetek új építésű házakba a szerencsésebbek. Az 1960-70-es évek környékén a főúttól délre emelkedő dombhát addig kizárólag mezőgazdasági célra hasznosított területeit - mai Fenyves, Petőfi, Kossuth, stb. utcák - kicellázták, mely lassanként beépült. A település ezen részein többnyire szabályos telekstruktúra, az ősi településmaghoz igazodó településkép alakult ki. Az egységes településszerkezettől csupán a nagy területigényű gazdasági, közmű és különleges funkciójú területek különülnek el. Ezek többsége a Tópart utca mentén, a település keleti szélén helyezkedik el.

1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

1.3.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Pilisszentiván hatályos településrendezési eszközeinek jóváhagyása óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényt (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletet (OTÉK), továbbá hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet. A megváltozott jogszabályi környezet, az önkormányzati változtatási igények és a beérkezett lakossági, vállalkozói kérelmek alapján a helyi építési szabályzat számos előírását módosítani kellett.

A módosítás során a beépítésre szánt területeken korábban jellemző 4,5 m-ben meghatározott legnagyobb megengedhető építménymagasságot - épületmagasságként - 5,0 m-re emeltük az érintett lakó- és településközpont terület építési övezetekben. A szabályzatnak célja volt továbbá a kertvárosias lakóterületek övezeti paramétereinek átfogó felülvizsgálata és módosítása, a tényleges állapotnak és a lehetséges fejlesztési szándékoknak megfelelően.

A település építészeti karakterének megőrzése érdekében a település belterületén - kisvárosias lakó-, különleges terület, valamint a település határában elhelyezkedő gazdasági területek (Gks2 övezet) kivételével - kizárólag magastetős épület építhető 30-45° közötti tetőhajlásszöggel.

1.3.1.1. Kisvárosias lakóterület (Lk)

Kisvárosias lakóterületként a Klapka utca mentén, a település északkeleti határában található területet szabályoztuk. A terület többlakásos, társasházi jellege, valamint az övezet telekméretei miatt kisvárosias lakóterület építési övezeteiben az egyes telkeken több épület is építhető - az elhelyezhető lakásszám korlátozása nélkül.

Lk1 építési övezetben szabadonálló beépítés, 30% beépítettség, 10,0 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 3000 m².

1.3.1.2. Kertvárosias lakóterület (Lke)

Pilisszentiván lakóterületeinek többségét kertvárosias lakóterület területfelhasználásba soroltuk, melynek építési övezeteiben az építési telek méretének függvényében legfeljebb két főépület, s egy melléképület helyezhető el. Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben az épületmagasság egységesen 5,0 m-ben került meghatározásra, azonban a település hagyományos oromfalas építészetét megőrzendő a megengedett legnagyobb épület magasság - jellemzően utcafrontra merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén - 0,5 méterrel túlléphető. (Erre azért volt szükség, mert a 2013. január elsején hatályba lépett OTÉK módosítások bevezették az épületmagasság fogalmát, melynek számítása során a magasságba az egyes épületek homlokzatainak összfelülete számít bele, így az adott párkánymagasságú oromfalas épület magasabb épületmagassággal rendelkezik, mint az azonos párkánymagasságú sátoztetős vagy „mediterrán” épület.)

Az építési övezetek építési telkein - a Szabadság úttól északra, a Templomhegy környezetében - a domborzati adottságok, valamint a településkép védelme érdekében a szabályozási terven be nem építhető telekrész került kijelölésre, ahol épület nem helyezhető el. Szintén a domborzati adottságok és a településkép védelme érdekében került előírásra valamennyi kertvárosias lakóterület építési övezetben, hogy az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 7,0 métert. Így elkerülhető, hogy a hegyoldalba telepített lakóépületek esetében a településközpontba néző háromszintes homlokzatok jelenjenek meg.

Lke1 építési övezetbe tartozik a Szabadság úttól délre fekvő lakóterületek jelentős része, valamint a Templomhegy utca mentén elhelyezkedő területek. Lke1 építési övezetben oldalhatáron álló beépítés, 30% beépítettség, 5,0 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 700 m². Az építési övezetben az oldalhatáron álló beépítés mellett kialakult beépítési mód is meghatározásra került, tekintettel a Drapál János utca két oldalán elhelyezkedő ikres beépítési módra (valamint azon telkekre, amelyeken az épület a másik oldalhatárra épült). Ezen

esetekben („a kialakult beépítési mód eltérő”) az építési hely a bármelyik oldalhatárra igazítható, az oldalkert megtartásával.

Lke2 építési övezetbe jellemzően a nagyobb telekmérettel rendelkező lakóterületi részek tartoznak, melyek a belterület nyugati határában, a Vörösvári és Szüret utca találkozása mentén, valamint a Táncsics utca déli oldalán helyezkednek el. Lke2 építési övezetben oldalhatáron álló beépítés, 25% beépítettség, 5,0 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 700 m². (A nagyobb telekméret miatt a 25%-os beépítettség azonos alapterületű épületeket eredményez, mint a többi lakóövezetben.)

Lke3 építési övezetbe tartoznak a Slötyitől északra elterülő lakóterületek (Szabadság sor, Szőlő utca), valamint a Hársfa utca keleti végén elhelyezkedő tömbök. Lke3 építési övezetben oldalhatáron álló beépítés, 30% beépítettség, 5,0 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 550 m². Az 550 m²-es kialakítható telekméret ezen területeken lehetővé teszi a nagyobb területű telkek megosztását, így ezen övezetek még be nem épített részein a telkek megosztásával és beépítésével egységes településkép alakítható ki.

Lke4 építési övezetbe a Kucmag-réttől keletre fekvő, új lakóterületi részek tartoznak. Lke4 építési övezetben szabadonálló beépítés, 30% beépítettség, 5,0 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 700 m². Lke4 építési övezet építési telkein állattartó építmény nem helyezhető el.

Lke5 építési övezetbe a belterület déli részén elhelyezkedő Táncsics telep telkei tartoznak. Lke5 építési övezetben ikres beépítés, 30% beépítettség, 5,0 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 550 m².

1.3.1.3. Településközpont terület (Vt)

A település központját, a Szabadság út mentén elhelyezkedő lineáris településmagot, továbbá a sportpálya mentén elhelyezkedő területet településközpont területként szabályoztuk. A kijelölt területek töltik be Pilisszentiván központi funkcióit. A településközpont területek megjelenésükben (épületmagasság, épülettömeg, anyaghasználat) hasonlóak a lakóterületekhez, az eltérést ezekhez képest inkább az elhelyezhető rendeltetések és a legnagyobb beépítettség jelentik. Ennek megfelelően a településközpont terület építési övezeteiben is előírásra kerültek a lakóterületekre vonatkozó bizonyos előírások. Településközpont terület építési övezeteiben az épületmagasság egységesen 5,0 m-ben került meghatározásra, azonban a település hagyományos oromfalas építészetét megőrzendő a megengedett legnagyobb épület magasság - jellemzően utcafrontra merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén - 0,5 méterrel túlléphető.

A településközponti funkciók elhelyezésének biztosítása érdekében az építési övezetekben az építési telkeken több épület is elhelyezhető, azonban az elhelyezhető épületek száma - a lakóterületek szabályozásához hasonlóan - a telekméret függvénye.

Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein templom, sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

A településközpont terület övezeteiben legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el, így megakadályozható, hogy az intenzívebben beépíthető területeken társasházak, vagy egyéb nagyobb léptékű lakóépületi beruházások valósuljanak meg.

Vt1 építési övezetbe tartoznak a Szabadság út keleti végében elhelyezkedő, az út déli oldalán fekvő területek, valamint az egykori Bányatelep (Szabadság út és Szabadság sor között elhelyezkedő vegyes területek). Az övezetben oldalhatáron álló beépítési mód, 40%-os beépítettség, 5,0 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 700 m².

Vt2 építési övezetbe tartozik a sportpálya melletti terület. Az övezetben oldalhatáron álló beépítési mód, 30%-os beépítettség, 5,0 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 700 m².

Vt3 építési övezetbe tartozik Szabadság út középső, nyugati része mentén fekvő telkek területe, valamint a Vörösvári utcától nyugatra fekvő telkek. Az övezetben oldalhatáron álló beépítési mód, 30%-os beépítettség, 5,0 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 550 m². Az építési övezetek építési telkein a domborzati adottságok, valamint a településkép védelme érdekében a szabályozási terven be nem építhető telekrész került kijelölésre, ahol épület nem helyezhető el.

Pilisszentiván főutcája, a Szabadság út mentén helyi értékvédelmi terület került lehatárolásra, mely területen a helyi építészeti karakter megőrzése érdekében szigorúbb előírások kerültek meghatározásra - elsősorban az épületelhelyezésre, az épülettömegre és az anyaghasználatra vonatkozóan. Hasonló módon a Bányász utca egy szakaszán is utcaképvédelmi terület került kijelölésre.

1.3.1.4. Intézményi terület (Vi)

Intézményi területfelhasználásba kerültek a Szabadság út mentén elszórtan elhelyezkedő oktatási, egészségügyi, hitéleti, igazgatási funkciójú területek, a Slötyi keleti partján fekvő területek, valamint a külterület délkeleti részén fekvő, egykori bánya területe.

Intézményi terület építési övezeteiben az itt elhelyezhető rendeltetések zavartalan működése érdekében az egyes építési telkeken több épület is elhelyezhető, azonban önálló lakóépület nem építhető. (A lakóterületi beruházások, lakóparkok megakadályozása érdekében intézmény terület építési övezeteiben csak intézményi, illetve gazdasági rendeltetés megléte esetén helyezhető el legfeljebb két lakó rendeltetési egység.)

Vi1 építési övezetbe tartozik az orvosi rendelő telke. Az övezetben szabadonálló beépítési mód, 40%-os beépítettség, 7,0 m épületmagasság került meghatározásra. Az övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 2000 m².

Vi2 építési övezetbe tartoznak a Slötyi keleti partján fekvő, jelenleg beépítetlen területek. Az övezetben szabadonálló beépítési mód, 35%-os beépítettség, 7,0 m épületmagasság került meghatározásra. Az övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 2000 m². A terület mérete lehetővé teszi, hogy a jövőben sport célú beruházás valósuljon meg a tó partján, így az övezetben sportszarnok, uszoda építése esetén az előírt épületmagasság 12,0 m-ig meghaladható.

Vi3 építési övezetbe tartozik a külterületen fekvő, egykori bánya területe. Az övezetben szabadonálló beépítési mód, 30%-os beépítettség, 5,0 m épületmagasság került meghatározásra. Az övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 1500 m². Az övezet külterületi fekvése, kitett helyzete miatt az önkormányzat nem támogatja nagy épülettömeg megjelenését, így az övezetben az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t.

Vi4 építési övezetbe tartozik a római katolikus templom, az önkormányzat és az általános iskola közös telke, a Bányatelep nyugati része, valamint a Slötyi délkeleti partján fekvő, a Csali Csárdának is helyet adó telkek. Az övezetben szabadonálló beépítési mód, 35%-os beépítettség, 7,0 m épületmagasság került meghatározásra. Az övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 550 m².

1.3.1.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

Pilisszentiván gazdasági területei, a település domborzati adottságai miatt jellemzően a település keleti határában, a Tópart utca mentén helyezkednek el.

Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben az itt elhelyezhető rendeltetések zavartalan működése érdekében az egyes építési telkeken több épület is elhelyezhető, továbbá - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

Gksz1 építési övezetbe tartoznak a belterület keleti határában, a Slötyi mellett elhelyezkedő WET Kft. környezete. Az övezetben szabadon álló beépítési mód, 50% beépítettség, 7,0 m épületmagasság került előírásra, 3000 m² legkisebb kialakítható telekméret mellett.

Gksz2 építési övezetbe tartoznak a Bánki Donát utca mentén elhelyezkedő, autószerveznek és kisebb műhelyeknek helyet adó területek, a Szőlő utca keleti végében fekvő tömb, valamint a külterületen, a temető mellett található, szerszámnyélgyárnak helyet adó terület. Az övezetben szabadon álló beépítési mód, 40% beépítettség, 5,0 m épületmagasság került előírásra, 3000 m² legkisebb kialakítható telekméret mellett.

Gksz3 építési övezetbe tartozik a Tópart utca északi és déli oldalán fekvő területek többsége, melyeken többek között a Tunggram-Schröder Zrt. is található. Az övezetben szabadon álló beépítési mód, 35% beépítettség, 7,0 m épületmagasság került előírásra, 3000 m² legkisebb kialakítható telekméret mellett.

Gksz4 építési övezetbe tartozik a település délkeleti határában elhelyezkedő vállalkozások területe (Ludvig és Mentési Sütőipari Kft. környezete). Az övezetben oldalhatáron álló beépítési mód, 35% beépítettség, 7,0 m épületmagasság került előírásra, 3000 m² legkisebb kialakítható telekméret

mellett. Az övezetben építési hely került kijelölésre, hogy a már meglévő épületek a fejlesztési szándékoknak megfelelően bővíthetők legyenek.

1.3.1.6. Különleges terület

A terv különleges területfelhasználásba sorolja az egyéb területfelhasználásokba be nem sorolható ingatlanok területét. A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

Különleges terület - temető területfelhasználásba (K-T építési övezet) a település keleti külterületén fekvő temető területe tartozik. Az övezetben szabadon álló beépítési mód, 10% beépítettség, 5,0 m épületmagasság került előírásra, 10 000 m² legkisebb kialakítható telekméret mellett. Az övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 2,5 méterrel túlléphető.

Különleges terület - lovassport terület területfelhasználásba (K-Lsp építési övezet) került besorolásra a Jóreménység utca déli végén fekvő lovarda. Az övezetben az elsődleges (lovassporthoz kapcsolódó) funkció megőrzése érdekében szállás illetve lakó rendeltetés legfeljebb a beépített összes építményszint bruttó alapterületének 30%-án helyezhető el.

Az övezetben szabadon álló beépítési mód, 10% beépítettség, 5,0 m épületmagasság került előírásra, 5000 m² legkisebb kialakítható telekméret mellett. Istálló építése esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.

Különleges terület - szabadidőközpont terület területfelhasználásba (K-Szk építési övezet) került besorolásra a Táncsics utca északnyugati vége mentén fekvő terület, mely a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális és sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

Az övezetben szabadon álló beépítési mód, 10% beépítettség, 5,0 m épületmagasság került előírásra, 10 000 m² legkisebb kialakítható telekméret mellett.

1.3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

*A beépítésre nem szánt területek bemutatását a 3.2 fejezetben.
(Tájhasználat)*

1.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Pilisszentiván több évszázados múltra visszatekintő település, a község történetéből, sváb gyökereiből adódó építészeti elemek arányaiban sok épületen megmaradtak. A hagyományos építészeti jellemzői, a hagyományos településszerkezet maradt fenn változatlan formában, emellett egyes épületek őrzik még a térségre jellemző, hagyományos építészeti vonásokat. Pilisszentiván tekintetében egységes utcaképről a Bányász utca egy szakaszán beszélhetünk.

1.4.1. ORSZÁGOS VÉDELEM

Az nyilvántartása szerint Pilisszentiván országos művi értékvédelem alá eső épületei és területei, valamint az egyes műemlékekhez tartozó műemléki környezetek területe:

Ssz.	Funkció	Cím	Hrsz	Törzs-szám	Műemléki környezet
1.	Római katolikus Boldogságos Szent Szűz plébániatemplom	Szabadság út 87.	3	11644	1, 4/2, 7

1.4.2. HELYI VÉDELEM

A község önkormányzata 2012-ben alkotta meg a község épített örökség védelméről szóló rendeletét (11/2012. (X.09.) Kt. sz. rendelet), melyben meghatározta a védelemre érdemes építmények listáját. Helyi védelem alá tartoznak az építészetileg értékes, ám országos védettséggel nem rendelkező épületek - többek között lakóházak, hitéleti épületek, közösségi épületek -, a település területén megtalálható kő- és acélkeresztek, valamint a temető felé vezető híd. Emellett helyi védelemre érdemesnek ítélték a Szabadság út teljes területét, valamint a Bányász utca egy szakaszát. Fentiek mellett a rendelet számos lakó, kereskedelmi és szolgáltató épületet helyi védelemre javasol.

A helyi védett értékek megőrzése érdekében a helyi építési szabályzat - a helyi építészeti örökség védelméről szóló rendelettel összhangban - szigorú előírásokat fogalmaz meg az értékvédelmi szempontból értékes területekre vonatkozóan, mely területeket a Szabályozási terv tartalmazza. Ennek keretében *helyi értékvédelmi terület* került lehatárolásra a Szabályozási terven, melynek célja a településszerkezet védelme, a helyi építészeti hagyományok megőrzése, a kedvező utcakép megtartása. A helyi építési szabályzat az alábbi rendelkezéseket fogalmazza meg a helyi értékvédelmi területre vonatkozóan:

- új épület csak a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető, a meglévő, hagyományos épületekhez igazodó tömeg- és téralakítással;
- kizárólag magastetős épület helyezhető el 37-45° tetőhajlásszöggel;
- az épületek homlokzata csak vakolt - festett (meszelt) felületű lehet; a vakolt, színezett homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében csak a fehér, szürkével tört fehér, világos okker árnyalatai, homok- és agyagszín színek illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók. A lábazat téglá-, kőburkolatú illetve festett lehet.
- az oromfal anyaga lehet falazott, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű illetve deszka. A tetőfedés anyaga csak hagyományos vörös illetve barna égetett agyagcserép, azonos színű betoncserép illetve természetes pala lehet.
- az épületek közterületről látható homlokzatán antenna, reklámfelirat, klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el;
- légvezeték, légkábel újonnan nem létesíthető, új építés, korszerűsítés, csere során csak földkábel helyezhető el. Új bekötés légvezeték esetén is csak földkábel lehet;
- a legkisebb kialakítható telekszélességet meghaladó építési telek esetében az előkerti építési határvonaltól mért 8,0 m mélységben az oldalkert 6,0 m.

A Szabályozási terven *utcaképvédelmi terület* került lehatárolásra a Bányász utca középső részén, melyre a helyi értékvédelmi területtel azonos előírások vonatkoznak.

1.4.3. RÉGÉSZET

Az illetékes örökségvédelmi hatóság adatszolgáltatása alapján Pilisszentiván területén 3 nyilvántartott régészeti lelőhely található, melyek a következők:

Ssz	Lelőhely neve	Hrsz	Azonosító
1.	Karlsberg	1059/2, 1059/3, 1059/5, 270/2, 298, 1410, 286, 287, 285/6, 285/5, 285/3, 285/4, 1427/1, 1426, 1425, 1059/4, 1053/1, 1056/1, 1058, 1059/12, 1059/11, 1059/6, 1423, 1422, 1421, 1420, 1419, 1418, 1057, 1059/10, 1056/2, 1054/4, 1059/9	11173
2.	Dózsa köz 1.	787/2	58416
3.	Hárs-erdő	0100/2	82127

Pilisszentiván területére 2010-ben, a településrendezési eszközök elkészítése során készült örökségvédelmi hatástanulmány, mely megállapításai, javaslatai jelen tervezés során is felhasználhatók.

1.5. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK

1.5.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

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

- 1107. jelű Budapest- Pilisszentiván összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen

1.5.2. KÖZMŰTERÜLETEK

VÍZELLÁTÁS

A források, a fúrt kutak, azoknak vízbázis védelmét nyújtó hidrogeológiai védőidoma. Korlátozó adottság a vízellátás gerincét jelentő regionális vízvezeték nyomvonala és műtárgyai. A kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területként lehatárolt terület.

SZENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS

A szennyvízáttemelő műtárgy és védőidoma (20 illetve 150 m).

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A vízfolyások, patakok, tavak és a jelentősebb árkok, valamint azok karbantartó sávjai.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A nagy-középnomású gerincelosztó hálózat nyomvonala, biztonsági övezete (5-5 m) és létesítményei.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei, antennái.

1.5.3. EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból és egyéb magasabb rendű tervekben eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

Táji- és természeti védelem

- Európa diploma terület
- Natura 2000 terület
- Tájvédelmi Körzet területe
- Tájképvédelmi terület övezete
- Országos Ökológiai Hálózat:
 - o Magterület övezete,
 - o Pufferterület övezete,
- „Ex lege” védett értékek
 - o Barlangok
 - o Forrás

Örökségvédelem

- Műemlék és műemléki környezet
- Helyi védelemre javasolt épületek, műtárgyak
- Régészeti területek

Alábányászottság

- Alábányászott területek (egykori bányajáratok)

Egyéb korlátozások

- A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló, módosított 2005. évi LXIV. törvény rendelkezései.

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) legutóbb 2013-ban került átfogó felülvizsgálat alá, amelynek során a törvény jelentősen módosult. A 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT átmeneti rendelkezéseit kell alkalmazni. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Pilisszentivánra vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT átmeneti rendelkezéseit figyelembe véve.

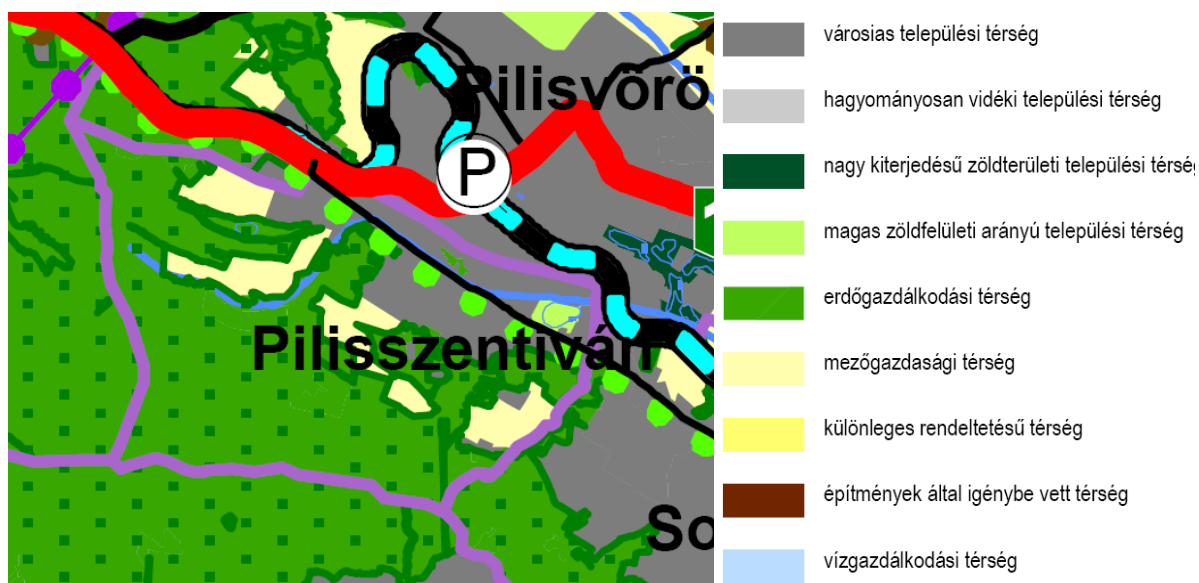
2.1.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az OTrT 31/B.§ c) bekezdése kimondja, hogy a BATrT-ben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül

- ca) a cb) alpont kivételével a BATrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait,
- cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv. -vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását kell alkalmazni.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervnek térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) legalább 5 ha kiterjedésű területi egységek:
 - erdőgazdálkodási térség,
 - nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség,
 - magas zöldfelületi arányú települési térség,
- b) legalább 10 ha területű térségek:
 - mezőgazdasági térség,
 - különleges rendeltetésű térség,
- c) területi korlát nélküli térség:
 - városias települési térség,
 - hagyományosan vidéki települési térség,
 - építmények által igénybe vett térség,
 - vízgazdálkodási térség.



A BATrT térségi szerkezeti tervlapján a település erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, városias települési, illetve magas zöldfelületi arányú települési térségként van ábrázolva. A törvény 5-9.§ rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységekre vonatkozó szabályokról az alábbiak szerint:

- **Települési térség**

Települési térségek a városias települési térség, a hagyományosan vidéki települési térség, a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, valamint a magas zöldfelületi arányú települési térség.

- A 7000 m² nettó eladótérnél nagyobb új kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény bejárata 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel megközelíthető a meglévő, vagy a tervezett funkció megvalósításával együtt kiépítendő jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva.

a) *Városias települési térség és hagyományosan vidéki települési térség*

- Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha
 - o a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,
 - o táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökség-védelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és
 - o a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.
- Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítésnek a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
- Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.
- Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötöttpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.
- Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.

A BATrT városias települési térségbe sorolja Pilisszentiván belterületén - a hatályos településszerkezeti terven jelölt - lakóterületeket és a Slötyi körüli gazdasági és tervezett településközpont területet, külterületen a temetőt és a mellette elhelyezkedő gazdasági területet, valamint a rekultivált hulladéklerakó egy részét. Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre a közigazgatási határtól számított 200 m-en belül.

b) *Magas zöldfelületi arányú települési térség*

- legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve - a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - oktatási, egészségügyi és sport célú terület,
- legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület alakítható ki.

A BATrT magas zöldfelületi arányú települési térségbe sorolja a belterület nyugati részén található közparkot (a Slötyit és környezetét). Az övezet által érintett területen zöldterület, illetve közlekedési terület került kijelölésre, beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- **Erdőgazdálkodási térség**

- Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a

Az OTrT által lehatárolt országos övezetek - Pilisszentivánt érintő - területe az alábbi táblázatban található meg:

Kiemelt térségi övezet megnevezése	OTrT-ben kijelölt terület (ha)	Településrendezési eszközökben kijelölt terület (ha)	Megfelelés
Országos ökológiai hálózat övezete	<i>Lásd. BATrT magterület és pufferterület övezete</i>		
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	364,39	363,64	99,79%
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	727,15	727,15	100%
Országos vízminőségvédelmi terület övezete	244,23	244,23	100%

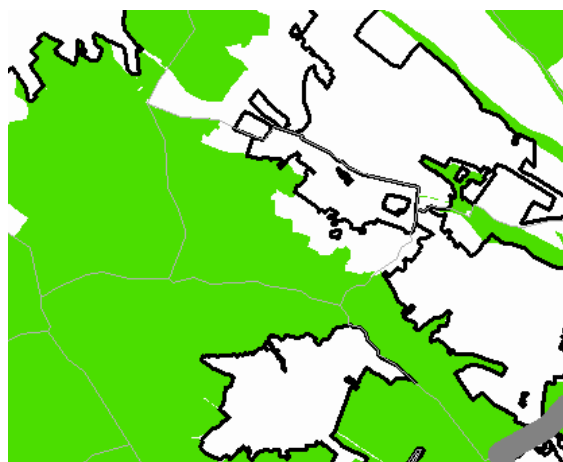
Országos ökológia hálózat övezete

13. § (1) Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

(3) Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint pufferterület övezetbe kell sorolni.

Az övezetbe tartoznak a külterület déli, nyugati felén található erdő- és mezőgazdasági területek. A helyi építési szabályzat előírásai az övezeti rendelkezésekkel összhangban vannak.



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

14. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Az övezetbe tartoznak a település külterületén található nagy kiterjedésű erdőterületek egyes részei, így a szentiváni erdő középső része, valamint a Nagykovácsi és a Piliscsaba felőli erdők. A pontosítást követően, kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetét érintő új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

14/A. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térség és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi 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 természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.

(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

A külterület közel egésze, valamint a belterület nyugati fele tartozik az övezetbe. A helyi építési szabályzat előírásai az övezeti rendelkezésekkel összhangban vannak, a védett területeken a tájba illeszkedést látványtervvel kell igazolni.

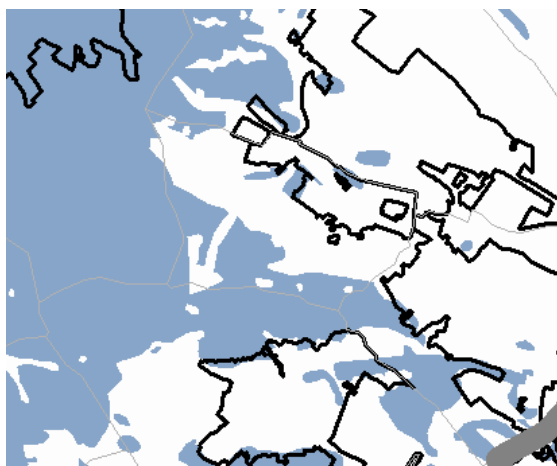
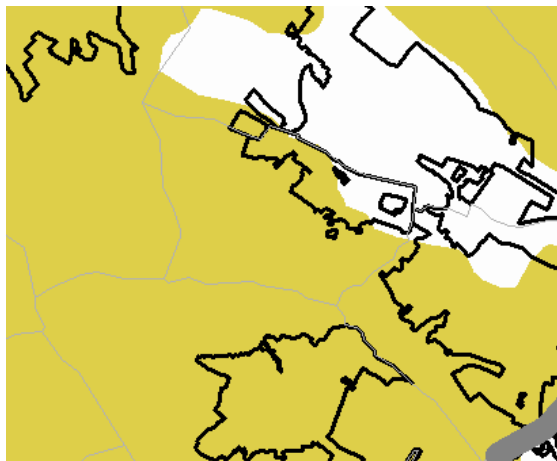
Országos vízminőség-védelmi terület övezete

15.§ (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

Az övezetbe tartoznak a külterület déli erdőterületei, valamint a Fehér-hegy keleti oldala és a Vadász-árok területe. A helyi építési szabályzat előírásai az övezeti rendelkezésekkel összhangban vannak.



2.1.3. KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Kiemelt térségi és megyei övezetek		Lehatárolás
Magterület övezete	BATrT előírásait kell alkalmazni	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján
Pufferterület övezete	OTrT előírásait kell alkalmazni	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján
Földtani veszélyforrás területe övezete	OTrT előírásait kell alkalmazni	Budapesti Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján

A BATrT kiemelt térségi övezeteinek a településrendezési eszközökben kijelölt területe és azok megfelelése a BATrT-ben kijelölt területnek a IV. Területrendezési tervvel való összhang igazolása c. fejezetben található.

A BATrT által lehatárolt kiemelt térségi övezetek - Pilisszentivánt érintő - területe az alábbi táblázatban található meg:

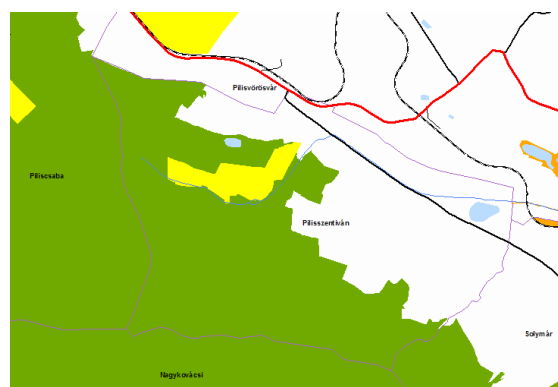
Kiemelt térségi övezet megnevezése	Agglotervben kijelölt terület (ha)	Településrendezési eszközökben kijelölt terület (ha)	Megfelelés
Magterület övezete	449,08	449,08	100%
Pufferterület övezete	35,04	35,04	100%
Földtani veszélyforrás területének övezete	811,65	811,65	100%

Magterület övezete

BATrT 16. § (1) A magterület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

- a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, vagy
- a magterület övezetében történelmi sportterületek találhatóak, és
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdés a) és c) pontjában vagy b) és c) pontjában szereplő kivételek együttes fennállása esetén a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az (1) bekezdés b) és c) pontjában szereplő feltételek együttes fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet.



- Magterület övezete
- Ökológiai folyosó övezete
- Puffer terület övezete

Magterület övezetébe tartoznak a külterületi összefüggő erdők és az Aranyhegyi-patak menti szántóterület. Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

Pufferterület övezete

OTrT 19.§ Pufferterületen 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.

A puffer-terület övezetébe a Vadász-rét tartozik. A helyi építési szabályzat előírásai az övezeti rendelkezésekkel összhangban vannak, az övezetben csak a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteteti.



Erdőterületek igazolása

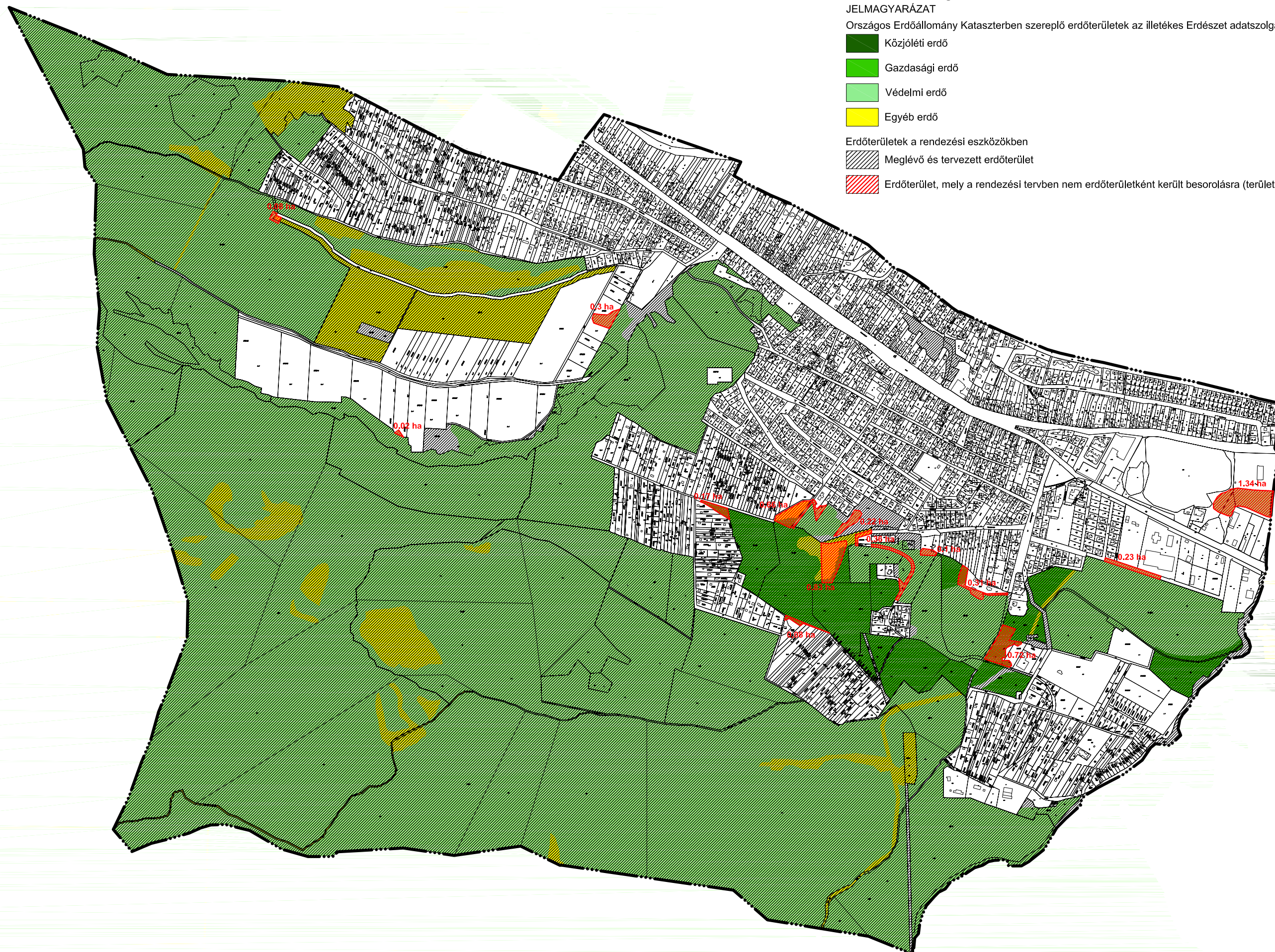
JELMAGYARÁZAT

Országos Erdőállomány Kataszterben szereplő erdőterületek az illetékes Erdészet adatszolgáltatása alapján

-  Közjóléti erdő
-  Gazdasági erdő
-  Védelmi erdő
-  Egyéb erdő

Erdőterületek a rendezési eszközökben

-  Meglévő és tervezett erdőterület
-  Erdőterület, mely a rendezési tervben nem erdőterületként került besorolásra (területméréssel)






Magterület övezete, pufferterület övezete

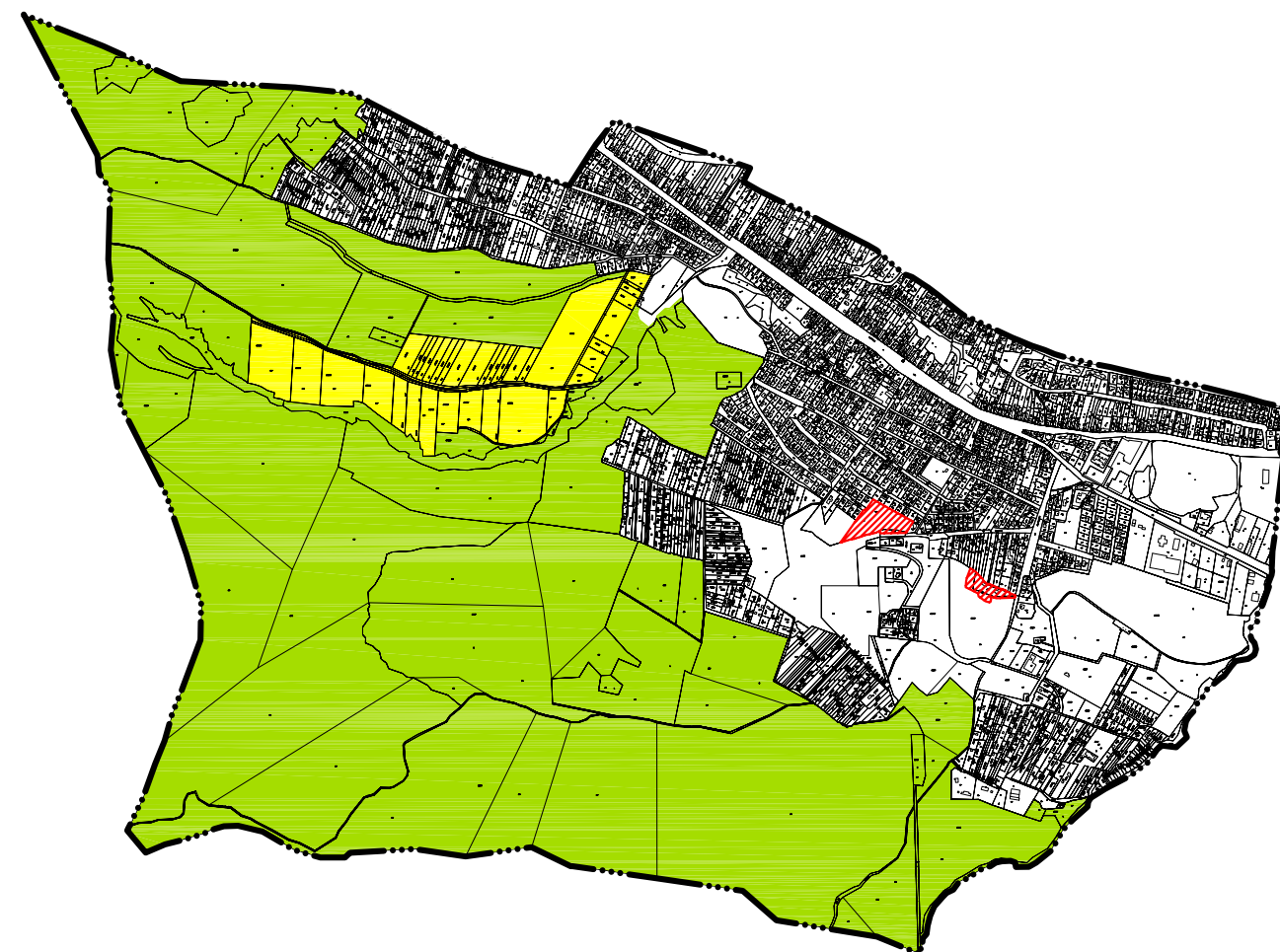
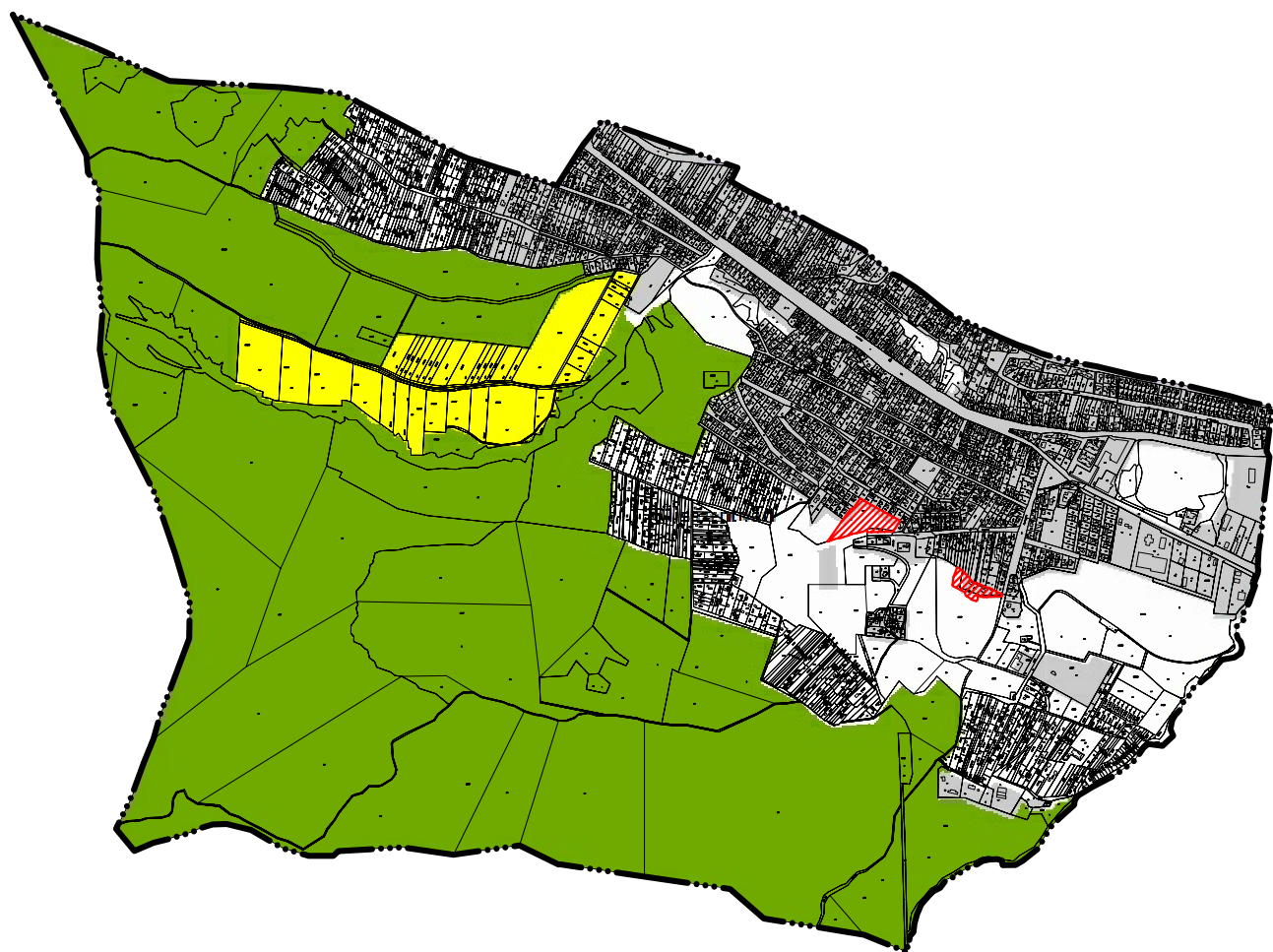
A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében kijelölt területe

Magterület övezete - 449 ha

Pufferterület övezete - 35 ha



Településrendezési eszközökben lehatárolt területe

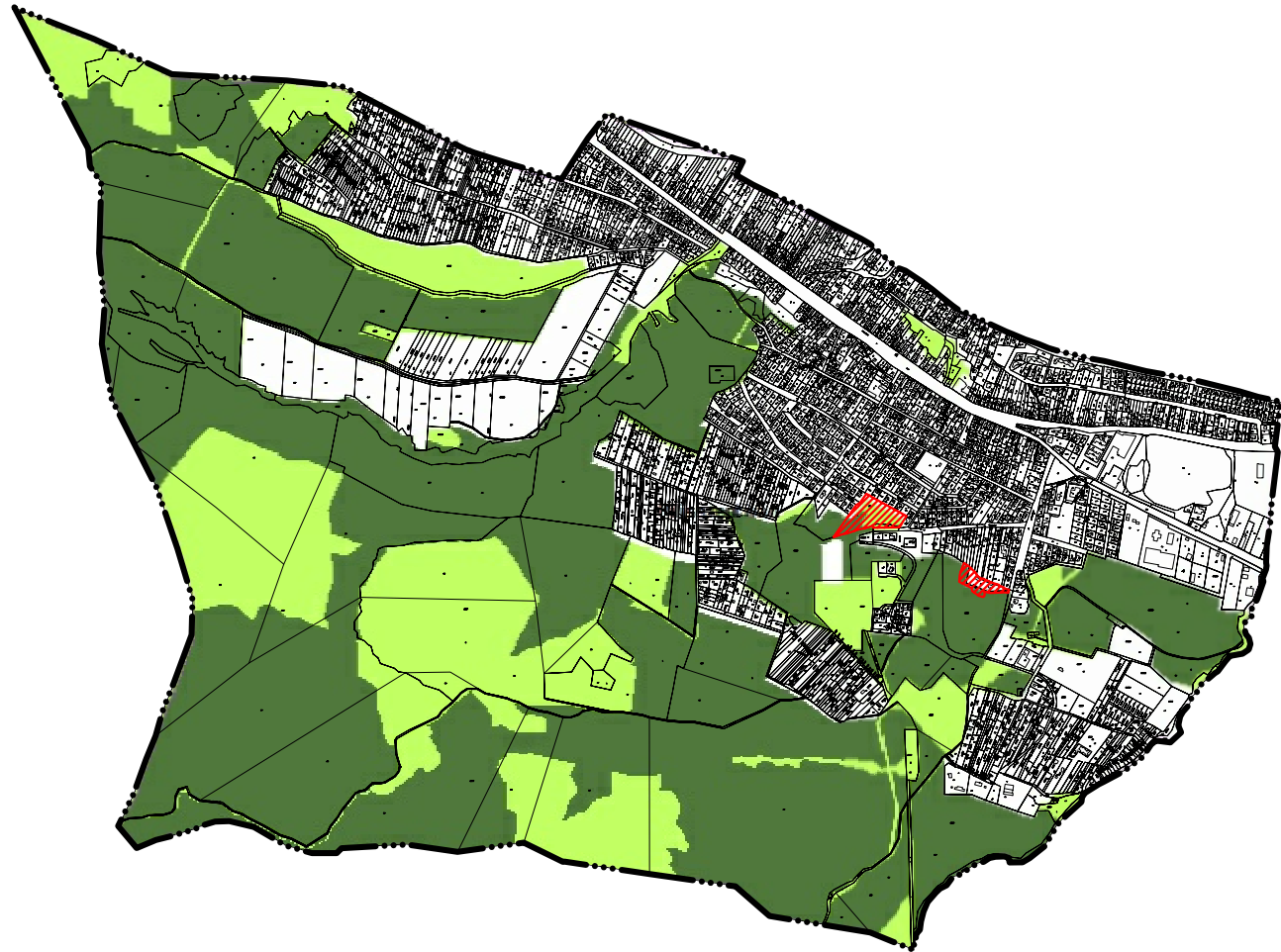
-  Magterület övezete
-  Pufferterület övezete
-  Tervezett beépítésre szánt terület





Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

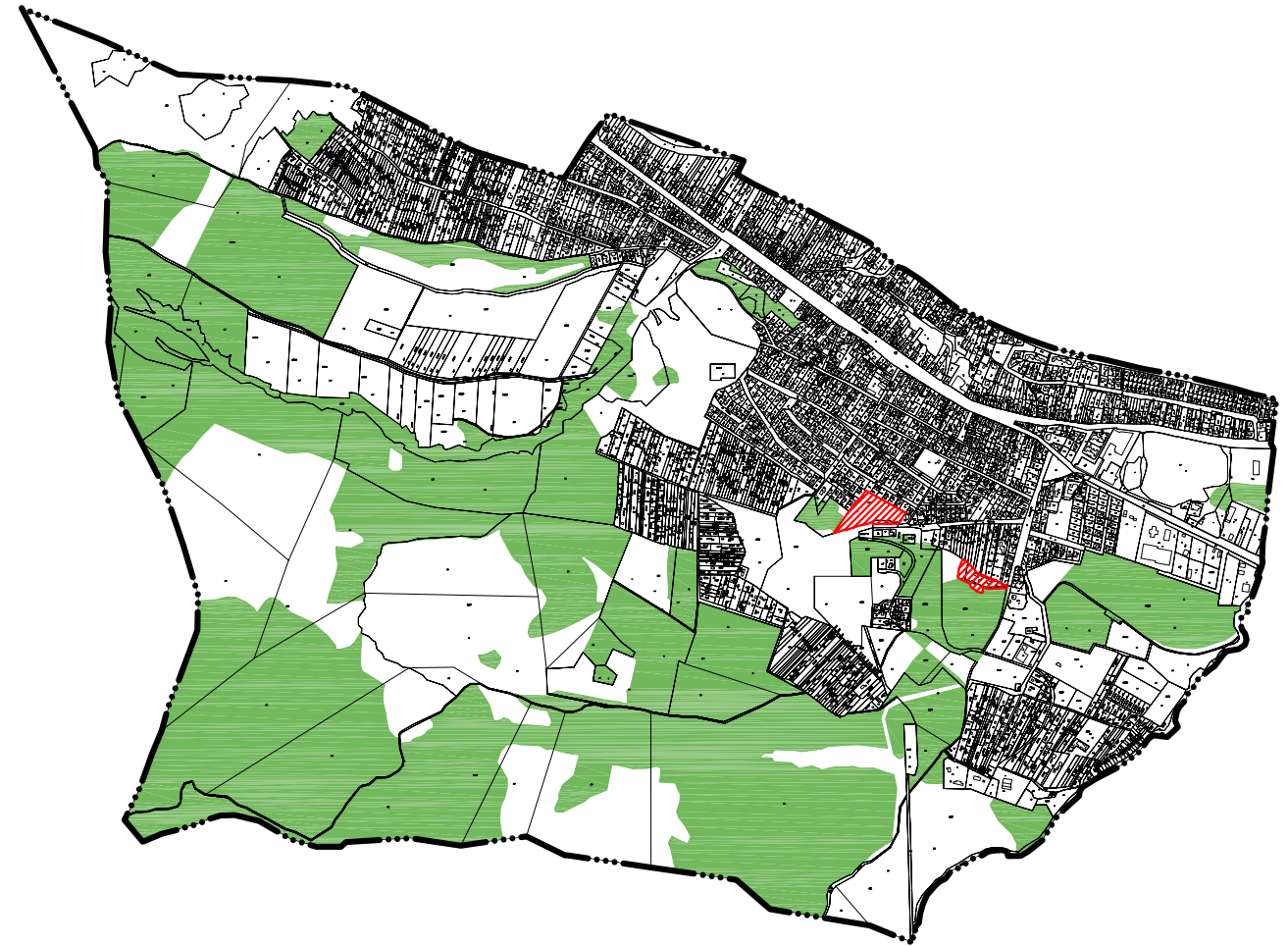
A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében kijelölt területe - 364,4 ha

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
-  Erdőterület



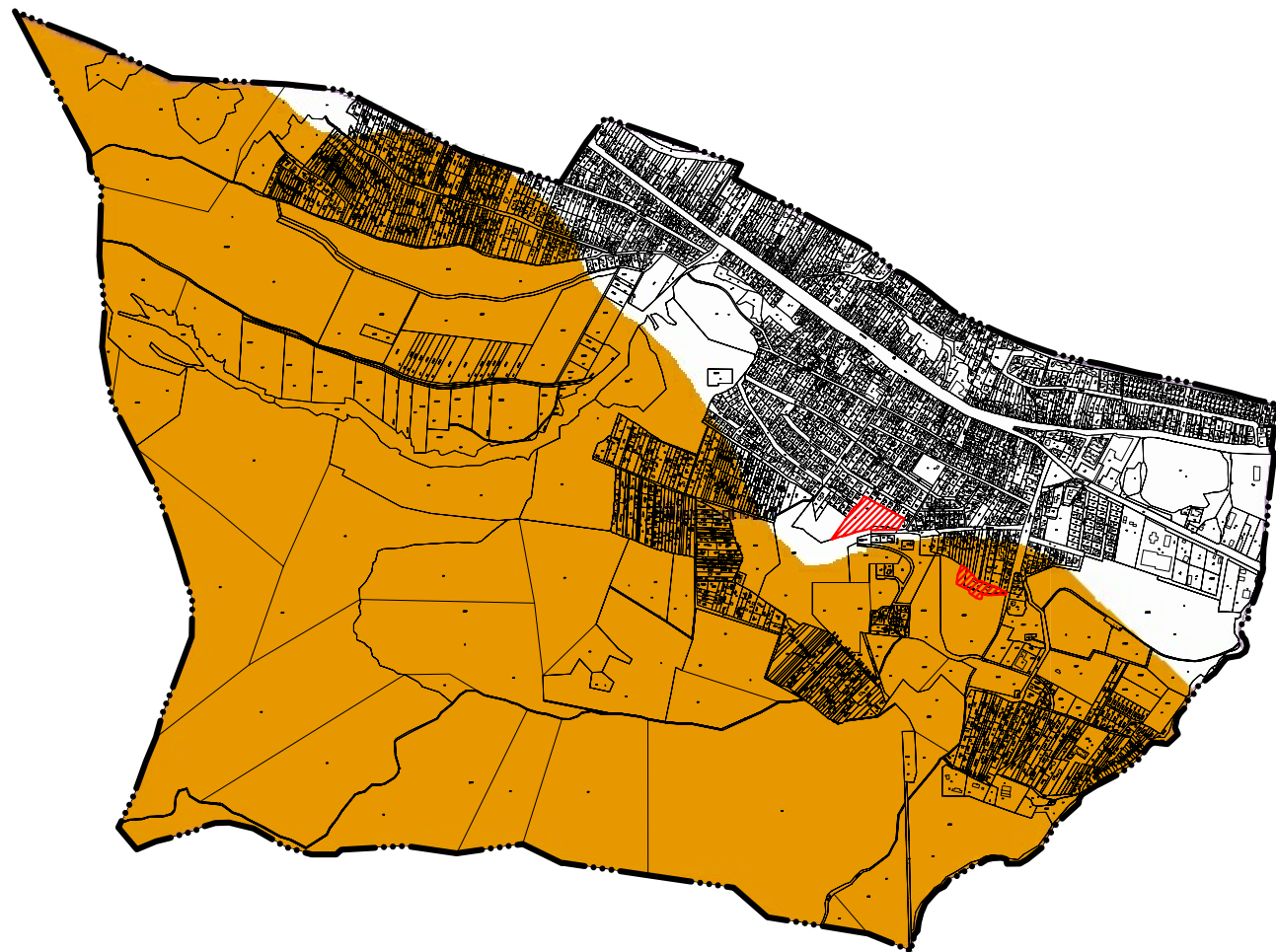
Településrendezési eszközökben lehatárolt területe - Pest Megyei Kormányhivatal, Erdészeti Igazgatóság adatszolgáltatása alapján

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
-  Tervezett beépítésre szánt terület



Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

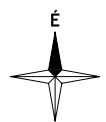
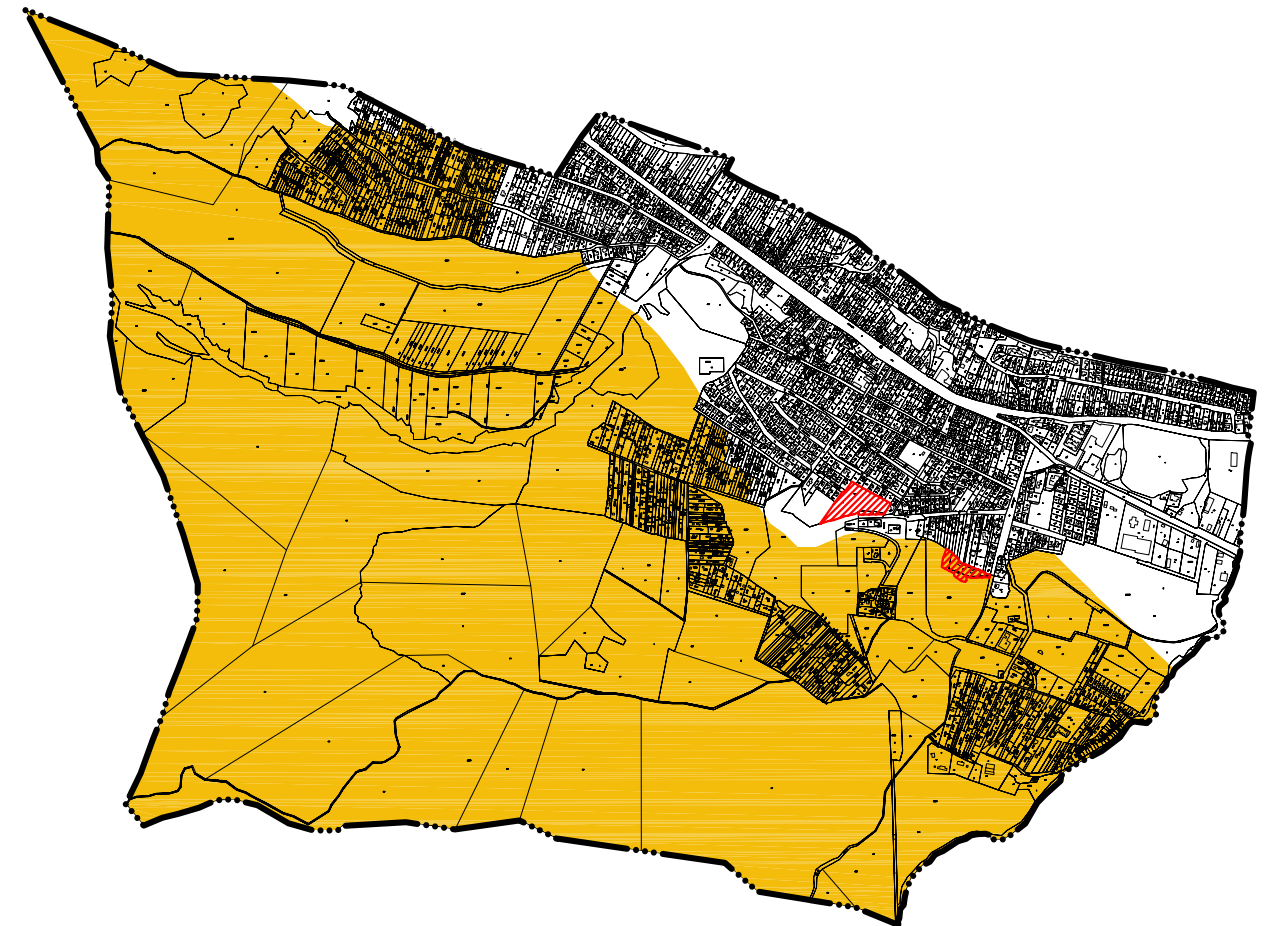
Budapesti agglomeráció területrendezési tervében kijelölt területe - 611,6 ha



Településrendezési eszközökben lehatárolt területe

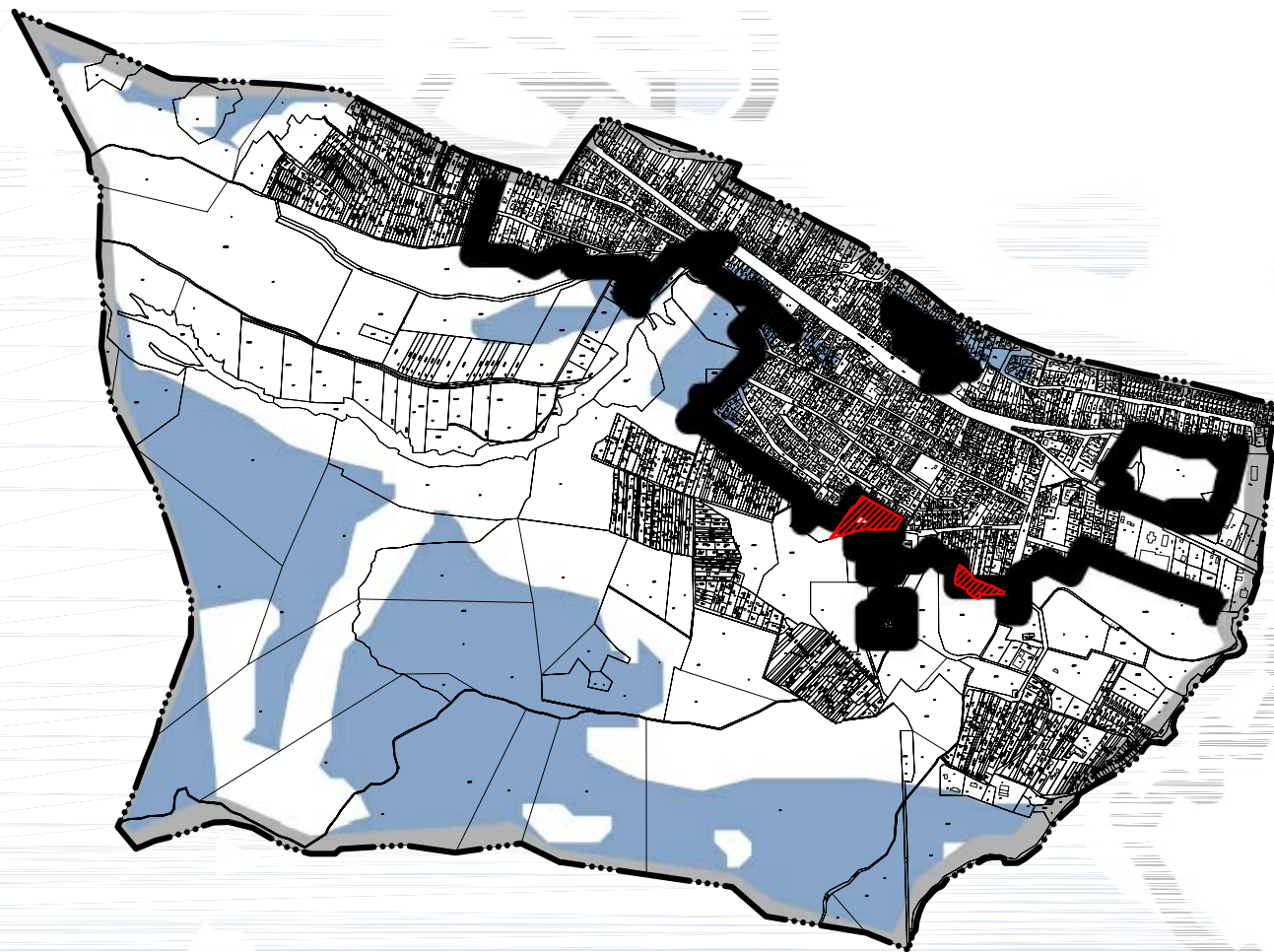
Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Tervezett beépítésre szánt terület



Országos vízminőségvédelmi terület övezete

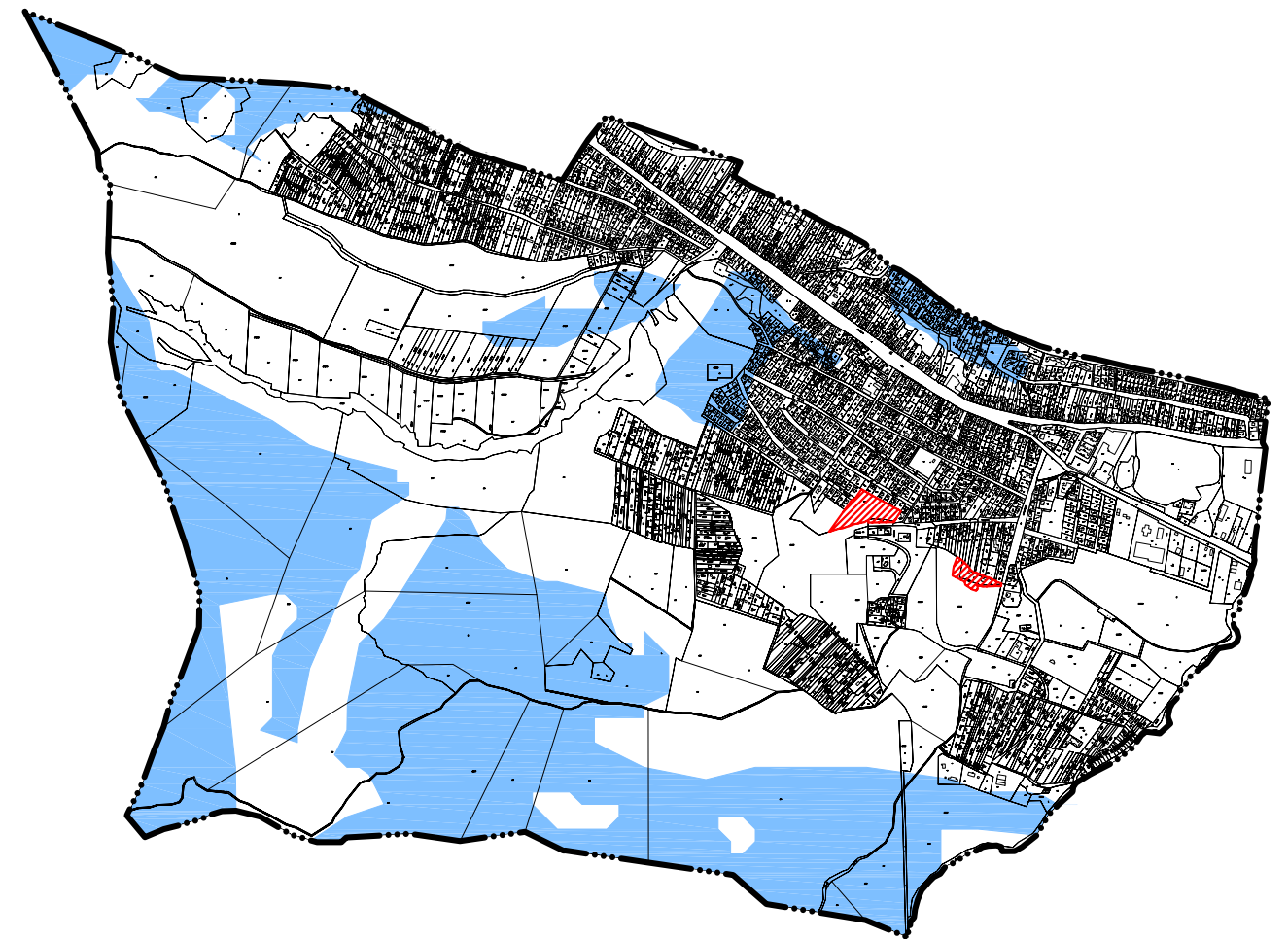
Országos vízminőségvédelmi terület övezete - 244,23 ha



Településrendezési eszközökben lehatárolt területe

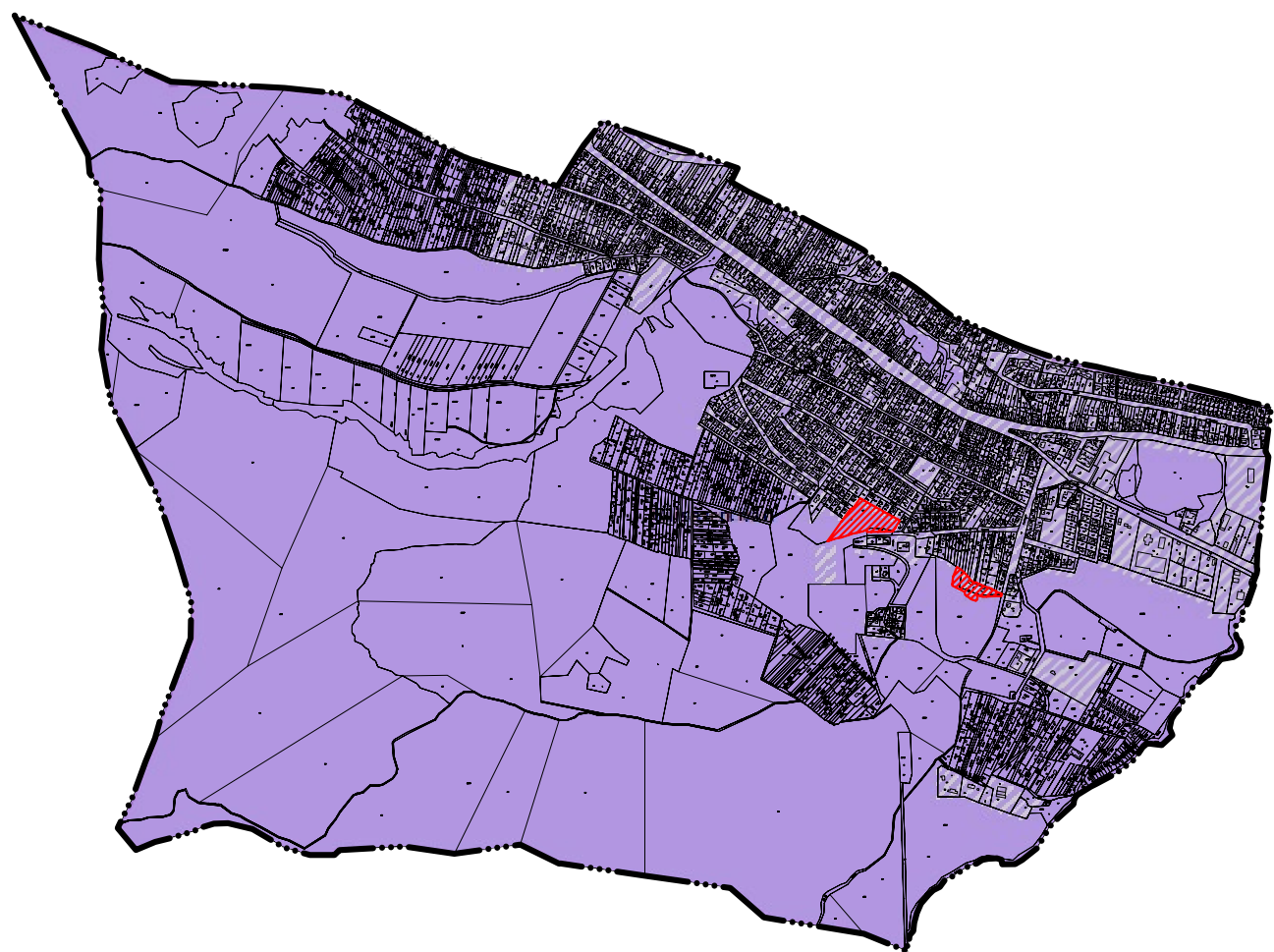
Országos vízminőségvédelmi terület övezete - 244,23 ha

Tervezett beépítésre szánt terület





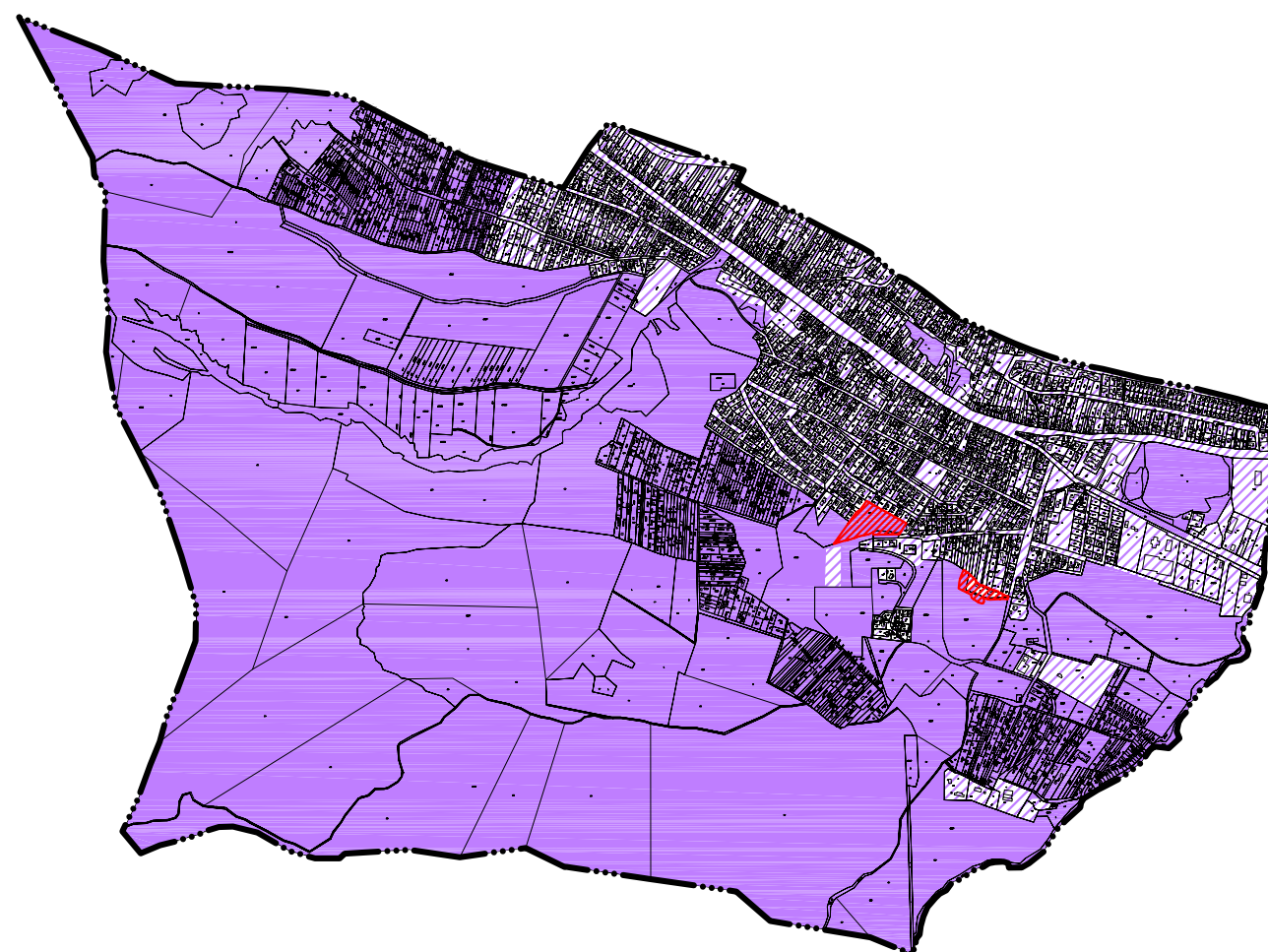
Földtani veszélyforrás területének övezete

Budapesti agglomeráció területrendezési tervében kijelölt területe - 811,65 ha



Településrendezési eszközökben lehatárolt területe

-  Földtani veszélyforrás területének övezete
-  Tervezett beépítésre szánt terület



övezetek kerültek kijelölésre.

2.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

A hatályos településrendezési tervhez képest történt változások leírását a Településszerkezeti terv 1. melléklet (Szerkezeti terv leírása) II. fejezete (Változások) tartalmazza. Az alábbiakban a területfelhasználási rendszer jelentősebb változásai kerülnek bemutatásra. (A zárójelben a változások elemzésében szereplő azonosítók kerültek feltüntetésre.)

Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek

A legjelentősebb változás a Táncsics utca nyugati végénél elhelyezkedő erdőterület átsorolása különleges szabadidőközpont területté (A3). Az önkormányzat ezzel az átsorolással a területen esetlegesen fellépő fejlesztési lehetőséget kívánja biztosítani. További változást jelent a hatályos rendezési tervhez képest a Jóreménység utca déli végénél fekvő, lovarda területének általános mezőgazdasági gyepterületből és erdőterületből különleges lovassport területbe történő átsorolása (A1, A2). A módosítás célja a tényleges állapotnak megfelelő területhasználat biztosítása.

Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek

A településen újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület csak a régi hulladéklerakó területén került kijelölésre. A bezárt, és azóta rekultiválásra kerülő különleges hulladékgyűjtő udvar terület különleges beépítésre nem szánt hulladékgazdálkodási területbe került átsorolásra (B1). A területen az önkormányzat komposztáló telep létesítését tervezi, amelyhez azonban elegendőnek bizonyul a különleges beépítésre nem szánt területeken megengedett 5%-os beépítettség.

Beépítésre szánt területek átsorolása

Beépítésre szánt területek átsorolásának négy alapvető célja a tényleges területhasználatoknak megfelelő területfelhasználás kijelölése, a lakó funkció megjelenésének szabályozása a vegyes területeken, az övezethatárok telekhatárra történő pontosítása, valamint a hatályos szabályozási és szerkezeti terv közötti ellentmondások feloldása.

Legjelentősebb változás a település délkeleti külterületén fekvő egykori bánya területének átsorolása intézményterületbe (C1). A területet a hatályos településszerkezeti terv településközpont területként, a szabályozási terv központi vegyes területként ábrázolja. Mivel az önkormányzatnak nem szeretné, hogy a területen önálló lakóépület elhelyezhető legyen, ezért a terület a hatályos szabályozási tervnek megfelelően intézményterület besorolást kapott.

Jelentős változás továbbá, hogy két Szabadság út menti terület került átsorolásra központi vegyes területből településközponti területbe (C2, C4). A változtatás célja az önálló lakóépület lehetőségének biztosítása a főutca menti területeken.

A tényleges területhasználatoknak megfelelő területfelhasználás kijelölése volt a célja a főutca menti központi vegyes területek átsorolásának kereskedelmi, szolgáltató területbe (C3).

Az övezethatárok telekhatárra történő pontosítására több kisebb területen, elszórtan került sor. A pontosításra jellemzően településközpont területek, központi vegyes területek és kertvárosias lakóterületek övezethatárán került sor (C5, C6, C7, C8, C9, C10).

Beépítésre nem szánt területek átsorolása

A beépítésre nem szánt területeken belüli változások legfőbb feladata a tényleges területhasználatoknak megfelelő területfelhasználás kijelölése, a hatályos szabályozási és településszerkezeti terv közötti ellentmondások feloldása volt, valamint a BATrT szerkezeti tervében jelölt térségeknek való megfelelés volt.

Legjelentősebb változás a település nyugati külterületén elhelyezkedő Hosszúrét átsorolása általános mezőgazdasági gyepterületből védelmi erdőterületbe (D4). Az átsorolás a BATrT szerkezeti tervében kijelölt erdőgazdálkodási térségnek, valamint az Országos Erdőállomány Adattárnak való megfelelés következtében vált szükségessé.

Jelentős változás továbbá a temető melletti terület átsorolása általános mezőgazdasági gyepterületből különleges beépítésre nem szánt lovassport területté (D3), valamint a kertés mezőgazdasági területté (D5). A pontosítás célja a tényleges területhasználatoknak megfelelő területfelhasználás kijelölése.

Két kisebb módosítás történt a hatályos szabályozási és településszerkezeti terv közötti ellentmondások feloldása érdekében. A két pontosítás kertes mezőgazdasági és erdőterületek határán történt (D1, D2).

3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

3.1. TÁJSZERKEZET

Egy település tájszerkezetét főként a domborzati, vízrajzi és egyéb természeti adottságokhoz alkalmazkodó területhasználati foltok, beépített területek, valamint az azokat összekötő, elválasztó, vagy átszelő vonalas elemek alakítják.

Pilisszentiván a fővárostól északnyugatra, a Pilis-hegységtől délre, a Budai-hegység északi vonulatainak lábánál, a Pilisvörösvári medencétől délre helyezkedik el.

A település domborzati adottságai jelentős mértékben meghatározzák a tájhasználatokat, melyek hatással vannak a tájszerkezetre is. A tájszerkezetet ily módon meghatározza az, hogy a terep kisebb mértékben az északi, jelentősebb mértékben pedig a déli irányba, a Budai-hegység vonulatai felé emelkedik.

A hegység változatos domborzati alakzatait a karsztosodás is formálta, s az így kialakult karsztjelenségek a tájszerkezetet is gazdagítják.

A település északi részének felszíni formái a vízfolyásokat összegyűjtő Pilisvörösvári-medencéhez kapcsolódva követik azok északnyugat-délkeleti irányú vonalát, a domborzati formákat azonban délebbre már a Budai hegység ezen részének észak-déli irányú völgyekkel tagolt bércei jellemzik.

A domborzati adottságokhoz alkalmazkodva alakultak a különféle tájhasználatok. A lakott területek a síkabb térszínek foglalták el az északnyugat-délkelet irányú dombhátak között, az Aranyhegyi-patak egy ágának völgyében. Ahogy emelkedik a terep, úgy változnak a tájhasználatok, s a déli kitérűségi hegylábakon, kisebb, lakott területekhez közelebb eső dombtetőkön előbb megjelennek a régi szőlőtermő területek, majd azokat is felváltják az erdők.

Az elenyésző arányú szántók, s egyéb mezőgazdasági területek a hegyvonulatok közötti, viszonylag sík térségeket foglalják el.

A táj változatosságát emeli a zártkerti részek, bányásztelepek szórványos, zárványszerű elhelyezkedése, ahol az épületekkel tarkított, keskeny, kisparcellás telkes területeket körbeveszik az egyöntetű erdőségek.

Ugyancsak a domborzati adottságokhoz kapcsolódóan alakultak ki a vonalas tájszerkezeti elemek. Természetes vonalas elemek a vízfolyások. Pilisszentiván területét északnyugat-délkeleti irányban, s északon szeli át az Aranyhegyi-patak. A szinte teljes mértékig beépült vízfolyás a lakott terület főutcáját is jelenti egyben, ezáltal markáns tájalakító elem annak ellenére, hogy természetes formájában már szinte egyáltalán nem jelenik meg. A vízfolyást kísérő széles zöldterület, díszfás-cserjés növényzát a község jelentős zöldfelületi eleme, ezzel tovább erősítve a vonalas szerkezeti elemet.

Mesterséges vonalas elemek a közlekedési infrastruktúra elemei, ezek azonban kevésbé dominálnak Pilisszentiván esetében. Az út menti területek jelentős beépítettsége miatt tájban kevésbé, a település szerkezetében annál inkább megjelenik a 1107. j. országos út, mely a község főutcája is egyben. A községet északról éppen hogy érinti a 10-es főút vonala, illetve a Budapest-Esztergom vasútvonal, ezek tájalakító hatása azonban Pilisszentivánon elenyésző.

Vonalas elemként jelenik meg a bányászattal összefüggően működő egykori kötélpálya vonala Pilisszentiván és Nagykovácsi között.

3.2. TÁJHASZNÁLAT

A település területén a területhasználati javaslat készítése során alapvetően a megalapozó vizsgálat megállapításaira támaszkodik a terv. Elsődlegesen a meglévő használathoz alkalmazkodó területfelhasználás, valamint egy-egy terület változásáról felállítható tendenciák szerinti területhasználat megtalálása volt a cél. A tájhasználat során figyelemmel kellett lenni a hatályos településrendezési eszközök előírásaira, a magasabb rendű területrendezési tervek, illetve a biológiai aktivitásértékre is.

3.2.1. ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületeknek alapvető jelentősége van az élővilág megóvása, a települési környezet minőségének javítása, valamint tájlesztéskai, környezet- és talajvédelmi szempontból egyaránt.

Pilisszentiván a Budai-hegység északi vonulatának lábaira települt. Ebből adódóan, a domborzati adottságoknak megfelelően az erdőségek foglalják el a külterület legnagyobb részét, s a közigazgatási terület több mint 50%-át.

A faállományra jellemző, hogy a lakott területekhez és zártkertekhez közel fekvő területeknél többnyire akác alkotja. Az 1920-as, '30-as években végzett hatalmas területeket érintő kopárfásítás Szentiván területén is otthagya nyomait, s - mivel apránként lombhullató fajokra cserélik - egyre kisebb területeket foglalnak el az erdei illetve feketefenyvesek. Ezek leginkább a lakott területhez közeli hegyeket foglalják el, s legnagyobb arányban és legjellegzetesebb módon talán a Fehér-hegyet borítják. A Fehér-hegy északi lábánál ugyancsak erdős környezetben található a község kálváriája. Az erdők természetes növényállományát többnyire a cseres- és kocsánytalan tölgyesek valamint a nagyobb tengerszint feletti magasságokon gyertyános-bükkösök képviselik.

Az erdők elsődleges rendeltetése túlnyomó részt védelmi. Ezen kívül kisebb arányban gazdasági erdő fekszik a belterület és a zártkerti területek közötti területeken pl. az István akna és a hulladéklerakó környezetében.

A településrendezési eszközökben a hatályos tervhez hasonlóan védelmi illetve közzjóléti erdőterületek kerültek feltüntetésre.

Védelmi erdők (Ev övezet) alkotják az erdőségek legnagyobb részét a belterülettől nyugatra, a hulladéklerakó körül, illetve a zártkertektől délre. Ezeknek az erdőknek a túlnyomó része védett természeti területhez tartozik, ezen belül is nagy hányaduk fokozottan védett. A belterületen szintén védelmi erdő besorolásba tartozik a kálvária környezete, valamint a templomtól nyugatra fekvő erdős terület. Új véderdő a felülvizsgálat során nem került kijelölésre. Védelmi erdő övezetében épület nem helyezhető el.

A belterülettől délre, az Istvánaknától keletre található a tervben közzjóléti erdőként kijelölt területek (Ek). A HÉSZ a közzjóléti erdőben sem engedi meg épületek elhelyezését.

Az erdőterületek kijelölése megfelel az OTRT-ben, illetve az Agglomerációs tervben kijelölt területfelhasználási kategóriának, illetve övezeti paraméternek.

Az igen magas erdősültség miatt fasorok nem kerültek jelölésre a tervben, azonban a HÉSZ rendelkezik a fasorokkal kapcsolatban, melynek értelmében külterületen a fasorokba, erdősávokba honos, tájra jellemző, lombhullató fafajokat kell telepíteni.

3.2.2. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növény- és gyümölcsstermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló területek.

A település mezőgazdasági területei általános és kertes mezőgazdasági területként kerültek kijelölésre.

3.2.2.1. Általános mezőgazdasági terület

A település területének - az országos átlaghoz képest - csak kis hányadát foglalják el a mezőgazdasági területek. Ezen belül pedig az igen gyenge termőhelyi adottságoknak megfelelően a ténylegesen szántóként művelt területek aránya elenyészőnek mondható. Nagyjából ugyanekkora területet foglalnak el a gyepterületek.

A tervezés során szerkezeti tervi szinten is elkülönítésre kerültek az egymástól alapvetően eltérő szántó jellegű mezőgazdasági területek, valamint a gyepterületek. Elsődleges cél volt a táj jelenlegi arculatának, a természeti, tájképi értékek megőrzése, így általános mezőgazdasági területen épületek nem helyezhetők el.

A szabályozás megkülönbözteti az általános mezőgazdasági területen belül az alábbi övezeteket:

- általános mezőgazdasági terület - szántó (Má-sz);
- általános mezőgazdasági terület - gyepterület (Má-gy).
- Általános mezőgazdasági terület - szántó (Má-sz)

A szántóföldek főként a belterülettől délnyugatra fekvő területet (Vadászrét) foglalják el, ezen kívül csak kisebb parcellák találhatók a zártkerti területeken és a külterület egyéb területein elszórtan. Minőségük igen gyenge. Többségük a második világháború előtt, az erdő kiirtásával jött létre, az eleinte kiváló eredményeket hozó termőföld azonban a domborzati adottságok miatt gyorsan erodálódott, s a szántóföldek ma már mindössze 6-7-es minőségi osztályba tartoznak.

A terv általános mezőgazdasági terület - szántóterület övezetébe (Má-sz) mindössze a Vadász-rét területén található szántókat sorolta. Épület az övezet területén nem helyezhető el.

- Általános mezőgazdasági terület - gyepterület (Má-gy)

A szántókhoz hasonlóan gyepterületek is csak kis arányban találhatók Pilisszentiván területén. Aránylag nagyobb összefüggő gyepek mindössze a külterület délkeleti részén húzódnak, a gyepterületek többsége a volt zártkertek területén fekszik. Legelő állattartás a községben főként a lovakra korlátozódik, a legelőket is ők hasznosítják.

Má-gy jelű övezetek elsősorban a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodás övezetei. A tervben általános mezőgazdasági terület - gyepterület övezetébe kerültek a temetőtől keletre fekvő területek. A gyepterületeken épületek nem építhetők, azonban - mivel e területen, illetve közvetlen közelében lótarással foglalkoznak - az övezetben elhelyezhető állattartó karámok, állattartók.

3.2.2.2. Kertés mezőgazdasági terület

Pilisszentivánon a szőlőművelés nagy múltra tekintett vissza, azonban az évszázadok során bekövetkezett mezőgazdasági és társadalmi változások miatt ma már szinte egyáltalán nem, csak elenyésző mértékben természetnek szőlőt Pilisszentivánon.

A mezőgazdasági területek legnagyobb hányadát az egykori zártkerti területek foglalják el, melyek még művelés alatt álló részein inkább gyümölcsösök, kiskertek találhatók, de többnyire jellemzőbb a parlagon hagyott területek nagy aránya, illetve ezek lassú beerdősülése. A lakóterületekhez közvetlenül kapcsolódó területeken jellemzőbb a területek hasznosítása, a belterülettől távolabb egyre inkább felhagynak a műveléssel, illetve az egyéb jellegű hasznosítással. Megfigyelhető továbbá a lakófunkció folyamatos megjelenése. Ez a folyamat leginkább a belterülettel északnyugaton szomszédos egykori zártkerti részen, a Hársfa és Rét utca menti területeken előrehaladott.

A szabályozás során a kertés jelleg megtartása volt a cél. Ennek során a meglévő adottságokhoz hasonlóan a kialakítható telekméret 1500 m², 16 méter legkisebb telekszélességgel. Az épületek szabadon álló módon helyezhetőek el. A kertés mezőgazdasági övezetben a telkek legnagyobb beépítettsége - összhangban a magasabb rendű jogszabályokkal - 3%. A HÉSZ a megindult folyamatok mentén lehetőséget biztosít lakó rendeltetésre. Lakó rendeltetés létesítése esetén szigorúbb előírásokat kell a beépíthető legkisebb telekterület vonatkozásában (3000 m²), azonban az épületmagasság viszonyában engedékenyebb (4,0 méter helyett 5,0 métert enged meg).

Kertés mezőgazdasági övezet telkein nem cél, hogy az épületállomány elszaporodjon. Kertés mezőgazdasági övezet telkein legfeljebb egy épület, valamint egy állattartó építmény építhető. 3000 m² területet meghaladó telek esetében a telken két épület, valamint egy állattartó építmény építhető.

3.2.3. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Vízgazdálkodási területek a vízmedrek, és az ivóvíznyerő helyek területe, ahol a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással összefüggő műtárgyak helyezhetőek el.

Pilisszentiván természetes felszíni vizekben szegény. Felszíni vízfolyása az Aranyhegyi-patak, mely keresztülfollik a külterületen, s észak felé kanyarodva - a felszínen ténylegesen alig megjelenve - átszeli a belterületet. A Jági-patak (vagy Vadász-réti-patak) felduzzasztásával alakították ki a Jágitavat, melynek nádassal körülvett területe madármegfigyelő terület. A tó körül a környező természeti értékeket bemutató tanösvény került kialakításra. A belterületen található „Slötyi” egy korábban működő homokbánya területén, természetes feltöltődéssel alakult ki.

A felszíni vizek tervi szinten nem jelennek meg vízgazdálkodási területként, azok a jellemző terlethasználatokhoz (többnyire zöldterület) kerültek besorolásra, így az Aranyhegyi-patak belterületen közparkként, a Slötyi-tó pedig közparkként.

A tervben vízgazdálkodási területként kerültek szabályozásra a vízbeszerzési területek, vízműutak. Ennek megfelelően vízgazdálkodási terület övezetébe tartozik a Fenyves és Kossuth utca nyugati végénél, külterületen fekvő víztározó területe, valamint a Károlyhegyi dűlő zártkertjeitől délre fekvő vízmű gépháza. Az övezetben a vízgazdálkodáshoz kapcsolódó építmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel.

3.2.4. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A települések területén korábban különleges (beépítésre szánt) területként, egyedi funkció meghatározással kijelölt, vagy a jelenlegi egyedi használatú, nagykiterjedésű, alacsony beépítettségű területek, jellemzően különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe kerültek. Ilyen területfelhasználási egységbe került a kegyeleti park, a sportpálya, valamint az egykori hulladéklerakó területe, illetve a temetőtől északkeletre fekvő lovassport terület.

• Különleges beépítésre nem szánt terület -kegyeleti park

A hatályos tervhez hasonlóan különleges beépítésre nem szánt terület - kegyeleti park terület (Kb-Ke) övezetbe került besorolásra az egykori temető területe, valamint a kálvária a Fehér-hegy északi lábánál. Az övezetben épület nem helyezhető el, s a zöldfelület kialakítása csak kertépítészeti terv alapján lehetséges.

• Különleges beépítésre nem szánt terület -sportterület

Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterületként került kiszabályozásra a település sportpályája a Sport utcában. Kb-Sp övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 5000 m², ahol az építmények szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel, 4,5 méteres épületmagassággal helyezhetők el. A zöldfelület legkisebb aránya 40%-ban került meghatározásra. Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.

• Különleges beépítésre nem szánt terület - hulladékgazdálkodási terület

A belterülettől délre fekvő, a mára már rekultiválásra került hulladéklerakó területét különleges beépítésre nem szánt terület - hulladékgazdálkodási területként szabályozza a terv. Az övezet területén a hulladék átvételére, ideiglenes elhelyezésére és tárolására szolgál, melyen az ezzel kapcsolatos építmények helyezhetők el szabadon álló módon, legfeljebb 5%-os beépíthetőséggel, 5,0 méteres épületmagassággal, a zöldfelület legkisebb mértéke 40%.

• Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület

A településszerkezeti terv a település keleti részén, a belterülettől délre, a temetőtől északkeletre található terület különleges beépítésre nem szánt - lovassport területként tartalmazza. A terület távlati fejlesztési terület, így a helyi építési szabályzat nem tartalmazza, a területe a szabályozási terven általános mezőgazdasági terület - gyepek övezetként került szabályozásra.

3.2.5. EGYÉB TÁJHASZNÁLATOT MEGHATÁROZÓ ÖVEZETI LEHATÁROLÁSOK A TERVEN

3.2.5.1. Alábányászott terület

Az alábányászott terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza, mely területek az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján kerültek lehatárolásra. A HÉSZ tervezete az érintett telkes és építési telkes esetében építés esetén előírja geotechnikai jelentés készítését 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületet meghaladó épület esetében.

Alábányászott terület beépítésére vonatkozó ajánlások:

- - A víz és csatornavezetékeket a legrövidebb hosszban vezessék az épület alaprajzán belül.
- - Az alapozások mélységének megállapítása a talajadottságoknak megfelelő legyen (talajmechanikai szakvélemény)
- - A vizek talajba szikkasztását kerülni kell, és a felszíni csapadékvizek gondos elvezetését meg kell oldani.
- - A közművezetékek köré, szemcsés anyagú (homok, kavics) ágyazatot kell készíteni.

3.2.5.2. Földtani veszélyforrás terület

Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján a belterületől délre felszín-mozgás veszélyes terület található. A területtel érintett ingatlanok lehatárolása megtörtént - a Bányakapitánysággal történő egyeztetést követően - a szabályozási terven és a településszerkezeti terven. A Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján a felszínmozgás-veszélyes terület jellemzője a következő:

azonosító	OEV_1301-120-1
kezdet	nincs adat
vége	1980-12-31
periodicitás	folyamatos
mozgástípus	alábányászott terület
állapot	mozgásban
szélesség	80 m
hosszúság	300 m
beépítettség	külterület
lehetséges ok	aláfejtés
megépített védmű	védekezési mű nem létesült

A felszínmozgás-veszélyes területként került jelölésre a 038/1 és 045/5 hrsz-ú területek. Az érintett területen be nem építhető terület került kijelölésre.

Felszínmozgás-veszélyes területek esetében és a szomszédos építési telkeken illetve telkeken a szennyvíz szikkasztása tilos, illetve gondoskodni kell a felszíni- és a csapadékvíz szakszerű megoldásáról.

3.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A településszerkezeti terv és a szabályozási terv tartalmazza a táj- és természetvédelmi értékek lehatárolását. A terv kiemelten kezeli, hogy a település területén található természetes és természetközeli élőhelyek, tájképi értékek - különös tekintettel az Országos Ökológiai Hálózat magterület övezetére, az országosan védett természeti területekre - megóvását biztosítani kell. A védett területekre vonatkozó általános szabályokat állapít meg a HÉSZ:

- a település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell;
- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- védett területeken tájba illeszkedő épület helyezhető el;
- védett területen meglévő kedvezőtlen látványt nyújtó építmények takarásáról gondoskodni kell;
- védett területen, valamint tájképvédelmi területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

3.3.1. NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

Pilisszentiván a Budai- és a Pilis-hegység között fekvő, a Budai-hegység északi lábaira települt község. Területének nagy része, külterületének szinte egésze a Budai Tájvédelmi Körzet részét képezi. A tájvédelmi körzet részeként Pilisszentiván területét is érinti a Szénások szigorúan védett, Európa Diplomás területe.

- **Európa Diploma**

A Szénás-hegycsoport területe Pilisszentiván külterületének déli, valamint Nagykovácsi igazgatási területének északi részein fekszik. A terület értékét a változatos felszíni formákat létrehozó dolomitjelenségek és az azokon megtelepült rendkívüli gazdagságú növény- és állatvilág jelenti. Legjelentősebb társulások a dolomit sziklagyepek, melyek reliktum (maradvány) és endemikus (benszülött) növényfajokban gazdagok. Itt fordul elő többek között a világon másutt nem található pilisi len (*Linum dolomiticum*). A terület az Európa Diplomát 1995-ben kapta meg, melyet többször meghosszabbítottak. A területet az ajánlásoknak megfelelően kezelni kell. A terület fokozott védelem alatt áll.

025/2; 030/1,2; 031/1,2a,b; 032; 033; 058a,b; 059/2; 061a,b; 067; 068; 069/3,7a,b; 9a,b; 070; 071; 072/1,2; 073/1-3; 073/5-7; 073/9-24; 074a,b; 075; 076/1,2; 077; 085/2; 090; 091/1; 093a-d,f; 095/1; 0100/2a,b

- **Natura 2000¹**

A település külterületének egy része nemzetközi védelem alá esik, azaz része a **Natura 2000 hálózat**nak. A hálózat létrehozásának célja az európai jelentőségű élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése. Az ezzel kapcsolatos szabályok a 275/2004. (X. 8.) - az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló - Kormányrendeletben kerültek meghatározásra.

A 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet mellékletében meghatározott Natura 2000 hálózathoz tartozó területek Pilisszentiván közigazgatási területén az alábbiak:

Pilisszentivánon a Natura 2000 hálózathoz tartoznak a községtől délre fekvő erdős területek.

A kormányrendelet mellékletében a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területén meghatározott kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területek Pilisszentivánon az alábbiak:

Budai-hegység
(HUDI20009)

025/2, 028/4, 029/1, 030/1, 030/2, 031/1, 031/2, 032, 033, 068, 069/3, 069/7a, 070

3.3.2. ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

- **Budai Tájvédelmi körzet területe**

Pilisszentiván a Budai-hegység északi lábainál fekszik, külterületének nagy része a Budai Tájvédelmi körzet védett területeihez tartozik. A terület 10.528 hektár kiterjedésű, védettségét 1978-ban mondták ki. A változatos felépítésű hegység területén gazdag növény- és állatvilág telepedett meg. Különleges értékét (és egyben sérülékenységét) az jelenti, hogy a főváros közvetlen környezetében fekszik, s a város területébe több esetben benyúló, beékelődő területeket tartalmaz, így közvetlen kapcsolatot tesz lehetővé a városban élők számára az értékes természeti környezettel. A tájvédelmi körzeten belül három fokozottan védett terület található, ezek közül Pilisszentiván területén található a Szénások-hegycsoport, mely nemzetközi szinten is kiemelkedő értékeknek ad otthont.

A tájvédelmi körzet fokozottan védett területe Pilisszentivánon az erdők déli illetve nyugati része. A tájhasználat során a tájvédelmi körzet területére vonatkozó kezelési tervet figyelembe kell venni.

¹ Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) kormányrendelet jelöli ki a Natura 2000 hálózatot, amely az Európai unió madár- és élőhelyvédelmi irányelvei alapján kijelölt területeket foglalja magában. Az előírások szerint e területeken biztosítani kell a populációk és élőhelyeik védelmét, és a területhasználatokat extenzív irányban kell változtatni.

Budai Tájvédelmi körzet területe:

032, 033, 058, 061, 067, 068, 069/3, 069/7, 069/9, 070, 071, 072/1, 072/2, 074, 075, 077, 084, 090, 093, 0100/2, 025/2, 029/1, 030/1, 030/2, 031/1, 031/2, 035/1, 052/1, 059/2, 073/1, 073/10-19, 073/2, 073/20-27, 073/3, 073/5-7, 073/9, 076/1, 076/2, 085/2, 091/1, 092/2, 095/1, 098/1

Budai Tájvédelmi körzet fokozottan védett területe:

032, 033, 058, 061, 067, 068, 069/3, 069/7, 071, 072/1, 074, 0100/2, 025/2, 030/1, 030/2, 031/1, 031/2, 035/1, 059/2

• Országos Ökológiai Hálózat

A természeti területeket a magasabb rendű tervekben az Országos Ökológiai Hálózat és annak övezetei foglalják magukba, melyekkel kapcsolatban a magasabb rendű tervek szabályokat fogalmazzanak meg.

Az Országos Területrendezési tervben meghatározott Országos Ökológiai Hálózat területét a Térségi Területrendezési Terveiben - jelen esetben a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervében - három övezetbe kell besorolni:

- magterület
- ökológiai folyosó
- pufferterület

Az Országos Ökológiai Hálózat övezetei a településrendezési eszközökben az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság 282/2009. (XII.11.) Korm.rendelet szerinti adatszolgáltatása, illetve 2003. évi XXVI. törvény 12/A§ (4) bekezdése alapján pontosítva kerültek lehatárolásra.

- A magterületbe tartoznak Pilisszentiván területén az Agglomerációs terv szerint az erdőterületek, tehát a külterület túlnyomó része.
- Ökológiai folyosó övezetet az Agglomerációs terv Pilisszentiván területén nem jelöl.
- A puffer-területet Pilisszentivánon a Vadász-rét képezi.

• Ex lege védett területek

Az „ex lege” védelem a „törvény ereje általi” védelmet jelenti, azaz jelen esetben az 1996. évi, a Természet védelméről szóló LIII. törvény 23. § (2) bekezdése alapján:

„E törvény erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom és földvár. Az e bekezdés alapján védett természeti területek országos jelentőségűnek minősülnek.”

Források:

- Hársas-forrás a Hosszúrét erdőben
- Bükkös-forrás a Köves-ároktól délre

• Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve - Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Országos jelentőségű tájképvédelmi területekhez tartozik a Budai-hegyvidék településre eső része, a Vadász-rét gyepterülete, a Fehér-hegyi-dűlő és a Zsíros-hegyi dűlő kertés mezőgazdasági területe. A tájkép védelme érdekében a Helyi Építési Szabályzat előírásokat fogalmaz meg. Az országos tájképvédelmi övezet a településrendezési eszközökben az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság 282/2009. (XII.11.) kormrendelet szerinti adatszolgáltatása, illetve 2003. évi XXVI. törvény 12/A§ (4) bekezdése alapján pontosítva került lehatárolásra.

3.3.3. HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK**• Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület**

Pilisszentivánon helyi védelem alatt álló természeti értékek nincsenek. A helyi természeti, ökológiai értékek megóvása érdekében helyi védelemre javasoltak a 010/59, a 038/2 és a 046/4 hrsz-ú erdő művelési ág alatt álló ingatlanok.

3.4. 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 településszerkezeti terv részét képező - 2. melléklet - változásokat bemutató táblázatból, mely logikailag kapcsolódik a településszerkezeti terv 5. mellékletéhez, kiolvasható, hogy a tervben szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás nőtt.

A tervezett változásokhoz tartozó biológiai aktivitásérték számítás során azon területfelhasználás-váltások esetén, melyeknél a tervezett területfelhasználás a hatályos szabályozási terven szereplő területfelhasználással megegyező, a biológiai aktivitás-érték változását nem vettük figyelembe.

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Pilisszentivánon a zöldfelületi rendszer elemei:

- Területfelhasználási egységek:
 - o erdőterületek

A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő és tervezett) erdőterületek leírását lásd bővebben az alátámasztó munkarészek 3.2.1. fejezetében.
 - o mezőgazdasági területek - szőlő, gyep, kertes mezőgazdasági területek
 - általános mezőgazdasági terület - szántó
 - általános mezőgazdasági terület - gyep
 - kertes mezőgazdasági terület

A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő és tervezett) mezőgazdasági területek leírását lásd bővebben az alátámasztó munkarészek 3.2.2. fejezetében.
 - o zöldterületek
 - o különleges beépítésre nem szánt területek

A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt kegyeleti park, sportterület, hulladékgyűjtési terület, illetve lovassport terület leírását lásd bővebben az alátámasztó munkarészek 3.2.4. fejezetében.
- Egyéb:
 - o vonalas szerkezeti elemek:
 - vízfolyások és völgyeik
 - o telken belüli zöldfelületek.

A település meglévő zöldfelületi elemeinek fejlesztése során gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. A fenti szempontok figyelembevételével került kialakításra a település zöldfelületi rendszere.

4.1. KÜLTERÜLET ZÖLDFELÜLETI ELEMEI

A külterület természetvédelmi és ökológiai szempontból is jelentős, nagy kiterjedésű erdőségeinek megtartására, az ökológiai hálózat egyéb elemeinek- megőrzésére a biodiverzitás megőrzése, a talajvédelem és vízminőség-védelem szempontjából nagy hangsúly került. Az ökológiai hálózat és a zöldfolyosók fenntartása érdekében ezeken a területeken fekvő mezőgazdasági és erdőterületeken építmények nem helyezhetők el.

A belterülethez kapcsolódva, valamint attól távolabb, erdőségekkel körülvéve helyezkednek el az egykori zártkertek területei. A belterülethez közvetlenül kapcsolódó területek kevésbé intenzív beépítésük, illetőleg részbeni felhagyottságuk miatt átmenetet képeznek a kül- és belterület között, s számottevő zöldfelülettel rendelkeznek. A távolabb eső területek felhagyott részei a külterülethez hasonlóan erdősülnek be. A terv ettől függetlenül a zártkerteket egységesen kezeli, és kertes mezőgazdasági területként szabályozza.

4.2. TELEPÜLÉSI ZÖLDFELÜLETI ELEMEL

Zöldterületek

A község belterületén több zöldterületet jelöl a terv, melyek zöldfelületi jellegük és használatuk alapján fontos zöldfelületi elemek. A szigetes jelleggel elhelyezkedő zöldterületek többnyire közcélú rekreációs rendeltetéssel bírnak.

A települési zöldterületek a következőképp alakulnak:

Közkertek:

- Bánki Donát utcában (Kucmag-rét), (0,8 ha)
- Szabadság út mentén (1,14 ha)
- Szabadság sor mentén (1,13 ha)

Közpark:

- a Slötyi tó és környezete (7,87 ha)

A település legjelentősebb kiterjedésű zöldterületei közé a Slötyi-tó körüli zöldterület és a főutca mentén húzódó zöldsáv tartozik. Utóbbi nem tekinthető kimondottan közösségi zöldterületnek. A Szabadság út és a Bem utca kereszteződésével szemben található a település játszótere, amelyen sportpálya is található. Egy nagyobb közösségi használatú erdei pihenő található még a József Attila utca nyugati végénél is. A Bánki Donát utca vége és a Jóreménység utca között jelentős méretű üres zöldterület, a Kucmag-rét fekszik, amely nagyobb szabadtéri rendezvények színteréül szolgál. A község kertvárosias jellege miatt új zöldterületek kijelölése nem vált szükségessé.

A Zkp jellel szabályozott zöldterületek területét legalább 70%-ban, a Zkk jellel szabályozottakat pedig - az OTÉK-nak megfelelően - 60%-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani. Közpark övezetében legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel elhelyezhető a pihenést és testedzést szolgáló építmény, a terület fenntartásához szükséges építmény, valamint vendéglátó épület. A község közparkja a Slötyi-tavat és környezetét foglalja magába, amely az egyetlen nagy kiterjedésű vízfelszín a településen.

Zkk övezet területein épület nem, csupán a pihenést és testedzést szolgáló műtárgyak helyezhetők el.

Egyéb települési zöldfelületi elemek

A zöldterületeken kívül jelentős zöldfelületi elemei a belterületnek az egykori temetőterület és a kálvária területe, valamint a sportpálya, melyek különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba kerültek. Fontos zöldfelületi elemek továbbá a közterületek és intézménykertek, mint rekreációs területek, s mint a helyi klíma javulását elősegítő elemek.

A települési zöldfelületeket nagymértékben növelik a lakóterületi telkek, melyeknél a házak mögött a telkek hátsó részét kertként hasznosítják. A Szabályozás során a terv biztosítja az egyes építési övezetek építési telkeinek magas zöldfelületi arányát.

5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

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.

5.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

5.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

5.1.1.1. Országos főút

Meglévő, megmaradó:

- 10. sz. Budapest - Dorog - Almásfüzitő elsőrendű főút jelenlegi nyomvonala (Útkategória: K.III.B.)

5.1.1.2. Országos mellékút

Meglévő, megmaradó:

- 1107. jelű Budapest- Pilisszentiván összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)

5.1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

Főúthálózat

Meglévő, megmaradó:

Az országos mellékút településen áthaladó szakasza:

II. rendű főutak:

Az országos mellékút településen áthaladó szakaszai:

- Szabadság út - Tópart utca (1107. jelű összekötő út)

Belterületi gyűjtőutak (Útkategória: B.V.c.C.)

Meglévő, megmaradó:

- Óvoda utca
- Jóreménység utca

Szabályozási szempontok

A Szabályozási Terv készítése során a közterületi szélességek szabályozását az alábbi szempontok szerint végeztük el:

- a belterületi lakóutcák szabályozási szélessége minimum 10 m annak érdekében, hogy legalább egyoldali járda, esetleg zöldsáv elhelyezhető legyen úgy, hogy a vízelvezetés megoldása, valamint a közművek elhelyezhetősége sem lehetetlenedjen el,
- a tervezett gyűjtőutak minimális szélessége legalább 12 m, mivel a várhatóan nagyobb forgalom mellett a gyalogosoknak szükségük van kétoldali járdákra és a zöldsávokra,
- a külterületi településrészekben (szőlőhegyek esetén) a feltáró útszakaszokon legalább 8 m széles, egyéb útszakaszokon legalább 6 m széles szabályozást alakítottunk ki.

Szabályozások

- a Hungáritelepre vezető Fehér hegyi dűlő nyomvonalát 12 m szélességben szabályoztuk ki, mivel a későbbiekben jelentős feltáró funkciót láthatnak el.

A csatolt mintakeresztszelvények mutatják a különböző szabályozási szélességű útszakaszok javasolt keresztmetszeti elrendezését, a járdák, zöldsávok és a közművek helyét. A tervezett kiszolgáló utak

szabályozási szélességét 6 és 14 m között adtuk meg. Minden belterületi lakóutcán legalább egyoldali, minimum 1,5 m széles járdafelület megépítését irányoztuk elő.

5.2. VASÚTI KÖZLEKEDÉS

Közvetlen vasúti kapcsolat nincs és a jövőben sem tervezett.

5.4. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Kerékpár utakat nyomvonalak szintjén nem terveztünk, de a közterületi szélességeket úgy jelöltük ki, hogy több útszakasz mentén elhelyezhető legyen elválasztott kerékpárút is, későbbi igények esetén.

5.5. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

Kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító burkolatokat, útszakaszokat nem terveztünk. A gyalogosforgalom számára megfelelő paraméterekkel kiépített felületek helye a szabályozási szélességek megadásával biztosított.

5.6. KÖZFORGALMÚ KÖZLEKEDÉS

A menetrendszerű autóbusz-közlekedés számára létesítményeket, nagyobb felületeket nem terveztünk.

5.7. PARKOLÁS

Meglévő, jelentősebb közterületi parkolók:

Községházánál	37 parkolóhely
Posta előtt	35 parkolóhely
Tópart utcai ipari létesítménynél	163 parkolóhely
Orvosi rendelőnél	20 parkolóhely
Ludwig Jókenyér pékségnél	26 parkolóhely
CBA-nál	12 parkolóhely
Összesen:	293 parkolóhely

Jelentősebb új közterületi parkolók nem tervezettek.

6.KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Pilisszentiván enyhén növekedő népesség számának megőrzéséhez, a település vonzóképességének javításához a település általános fejlesztése szükséges. Ezek a célok a település élhetőbbé-lakhatóbbá tételével érhetők el, amelyet elsődlegesen az igényesebb lakókörülmeny alakításával lehet elérni, kiegészítve munkahely teremtési lehetőséggel és igényesebb intézményi infrastruktúra-fejlesztéssel.

A település lassú fejlődését feltételezve a fejlesztések döntő hányada kereskedelmi, szolgáltatási területbővítést és sportolási lehetőség bővítését célozza. A célok kielégítésére településközponti terület, kereskedelmi, szolgáltató terület, különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület kialakítása is javasolt. Az új fejlesztésre javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket a helyi építési szabályzatában rögzíteni.

A fejlesztésre javasolt belterületi 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 állhat.

A külterületen beépítésre szánt új használati mód megváltoztatás közműves szempontból akkor lehetséges, ha annak is legalább a részleges közműellátása biztosítható, úgy, hogy a szennyvízelvezetés, elhelyezés a legkisebb környezetkárosítás, veszélyeztetés nélkül legyen megoldható, az erre vonatkozó helyi építési szabályzatban rögzített előírás szigorú betartásával.

A módosítással érintett területek közül nehézséget okoz a C1 jelű terület közműellátásának megoldása, mert a település kiépített közhálózataitól távolabbra esik. A javasolt hasznosítás esetén várható keletkező szennyvíz mennyisége 70 m³/nap körülire prognosztizálható. Figyelembe véve a terület vízminőség védelmi területi fekvését és élővíz befogadó hiányát, az érintett terület szennyvíz elvezetését csak közcsatorna hálózat kiépítésével lehet megoldani, azaz a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A C1 terület számára kiépítésre kerülő teljes közműellátáshoz szükséges közműfejlesztés - nyomvonala mentén - azonban nem kívánt fejlesztést indíthat el: a kertés mezőgazdasági terület egy részére a közművesítés lehetőségét és ezzel annak a „lakhatóvá” tételét nyitja meg. Éppen ezért fokozott figyelemmel kell lenni az egykori zártkerti területek szennyvízkezelését érintően.

A beépítésre nem szánt területeken belüli területfelhasználás váltás közműves szempontból változtatást nem igényel. A megengedett új épület, építmény elhelyezésének feltétele, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

A javasolt új beépítési, illetve építési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igényekhez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigények. Ezzel az új javasolt beépítési területeken jelentkező új közműigények és a meglévő beépítésnél jelentkező többlet igények összeadódnak. A közműfejlesztési javaslatban ezt az összesített közműigény kielégítési lehetőségét kell megoldani.

A javasolt módosítások megvalósulása esetén várható új közműigények:

Pilisszentiván fejlesztési területek közműigényei						
Fejl ter. sorszám	Javasolt új hasznosítás	Terület m ²	Víz-igény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energia igény (kW)	Földgáz igény (nm ³ /h)
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület						
A1.	K-Lsp	4300	1,0	1,0	17,2	3,6
A2.	K-Lsp	3100	0,7	0,7	12,4	2,6

A3.	K-Szk	16033	1,9	1,8	64,1	13,4
A4.	Lke	403	0,8	0,8	9,7	1,5
újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület						
B1	Kb-hull		0,0	0,0	1,0	0,0
beépítésre szánt területek átsorolása más beépítésre szánt területté						
C1.	Vi	26260	75,0	71,3	525,2	109,4
C2.	Vt	4400	7,4	7,0	61,6	12,8
C3.	Gksz	6600	7,9	7,5	132,0	27,5
C4.	Vt	10900	18,3	17,4	152,6	31,8
C5.	Vt	696	0,6	0,6	14,6	4,1
C6.	Vi	300	0,7	0,7	6,0	1,3
C7.	LKe	1389	2,9	2,7	33,3	5,2
C8.	Vt	2020	3,4	3,2	28,3	5,9
C9	Vt	955	1,6	1,5	13,4	2,8
C10.	Lke	184	0,4	0,4	4,4	0,7
beépítésre nem szánt területek átsorolása más beépítésre nem szánt területté						
D1.	Ek	400	0,1	0,1	0,4	0,1
D3.	Kb-Lsp	11900	0,0	0,0	23,8	0,0
D4.	Ev	119119	0,0	0,0	0,0	0,0
D5.	Mk	3102	0,3	0,3	1,9	0,4
összesen			123,0	116,9	1101,9	222,9

	Víz-igény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos- energia igény (kW)	Földgáz igény (nm ³ /h)
Fejlesztési terület új távlati igénye	123,0	116,9	1101,9	222,9
Meglevő beépítés távlati igénynövekedés	20,0	80,0	3000,0	1000,0
Összes távlati igény	143,0	196,9	4101,9	1222,9
Ebből: a tervezés távlatáig várható igény	28,6	39,4	820,4	244,6

Ezek a prognosztizált igények a tervező által javasolt távlati fejlesztési lehetőségek teljes megvalósulása és a már beépített területek igényesebb teljes körű kiszolgálása esetén jelentkeznek. (Ezek a becsült igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak.) A tervezés távlatában reálisan ezen igények 20-25%-nak a jelentkezése várható, így a a közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlatáig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni.

Reálisan a már meglévő, kiépített hálózatokkal rendelkező területeken, a település jelenlegi belterületén, a már beépített területeken belül jelentkező igények ellátását különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki lehet elégíteni - vagy a már meglévő elosztóhálózatokról, vagy az elosztóhálózatok helyi továbbépítésével, új bekötések kiépítésével.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

6.1. VÍZELLÁTÁS

Pilisszentiván közműves vízellátása a jelenlegi meglévő létesítmények ellátására megoldott, a vezetékes ivóvíz hálózat a beépített területen minden utcában, s kiskertes terület néhány utcájában is megépült. A település vízellátását a DMRV Zrt. biztosítja. A község vízellátása a DMRV Zrt. Jobbparti Regionális Rendszeréről megoldott. A regionális rendszer felől két fő vezeték, a Csobánka felőli dn 400-as ac vezeték, illetve a Solymár felőli dn 300-as vezeték szállítja a vizet Pilisszentiván település területén, a Fenyves utcai, a Fehér hegyen lévő 2x 400 m³-es tározó medencékbe. A vízellátó hálózatban ennek a 2x 400 m³-es tározó medencékben lévő víz szintje határozza meg a víznyomást, ami az alhálózatban így megfelelő.

A település magasabban fekvő Károlyhegyi kiskertes területének ellátására épült ki az ún. Károlyhegyi zóna, amelynek táppontja az Alsórét utcában üzemelő nyomásfokozó gépház. A gépházról indul a kiskertes területek ellátását szolgáló elosztóhálózat, amelyben a hálózati nyomást a nyomásfokozó gépház biztosítja.

A település kiépített vízelosztó hálózatán több nagyobb átmérőjű vezeték is üzemel, ezek dn 300-as, 200-as és 100-as méretű vezetékek, ezek a hálózaton a kedvező körvezetékes rendszerű ellátást tudják biztosítani. Az ellátó hálózati rendszer régebbi kiépítésű részein a vezetékek zöme dn 100-as és dn 80-as, anyaguk azbesztcement, az újabban kiépített részekben a vezetékek legtöbbször dn 100-as méretű, anyaguk itt már a korszerű KMPVC.

A vízelosztó hálózatra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok is felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a megfelelő tűzivíz ellátást. A prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén a tervezés távlatában kb 28,6 m³/nap többlet vízfogyasztás fellépése várható. Ezt a vízigényt a jelenlegi meglévő vízhálózatról biztosítani tudják.

Meg kell említeni, hogy a település keleti oldalán, a Solymár felőli szélén levő volt bányaterület helyének funkcióváltásához a terület ellátására a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátás hálózatépítése a szomszédos mezőgazdasági kiskertes területen keresztül valósítható meg. A vezeték menti ingatlanok hálózatra csatlakozása igényük esetén nem tiltható, ezzel az érintett ingatlanok vízellátása, illetve teljes közműellátása megoldódna, amely a telek életvitel szerű hasznosítást tenné lehetővé. A kiskertes területen ezzel kezdetét veheti egy előzetesen nem kívánt hasznosítási funkcióváltó folyamat elindulása. Emellett a település észak-nyugati szélén levő, szintén volt kiskertes területen is várható a funkcióváltó folyamat megjelenése, mivel a már kiépített vízellátás, lehetőséget nyújt a területen az életvitel szerű tartózkodásra.

A vízellátó hálózatot a javasolt beépítésre szánt területhasznosítású, fejlesztésre javasolt területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet körvezetékes módon.

A vízhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni, hogy a vízellátással rendelkező ingatlannál keletkező szennyvíz elvezetését, környezetkárosítás mentes kezelését is a vízhálózat fejlesztésével egyidejűleg meg kell oldani. Ivóvíz hálózatot csak a szennyvízelvezetés-kezelés egyidejű megoldásával együtt lehet létesíteni.

A tűzivíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzivíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

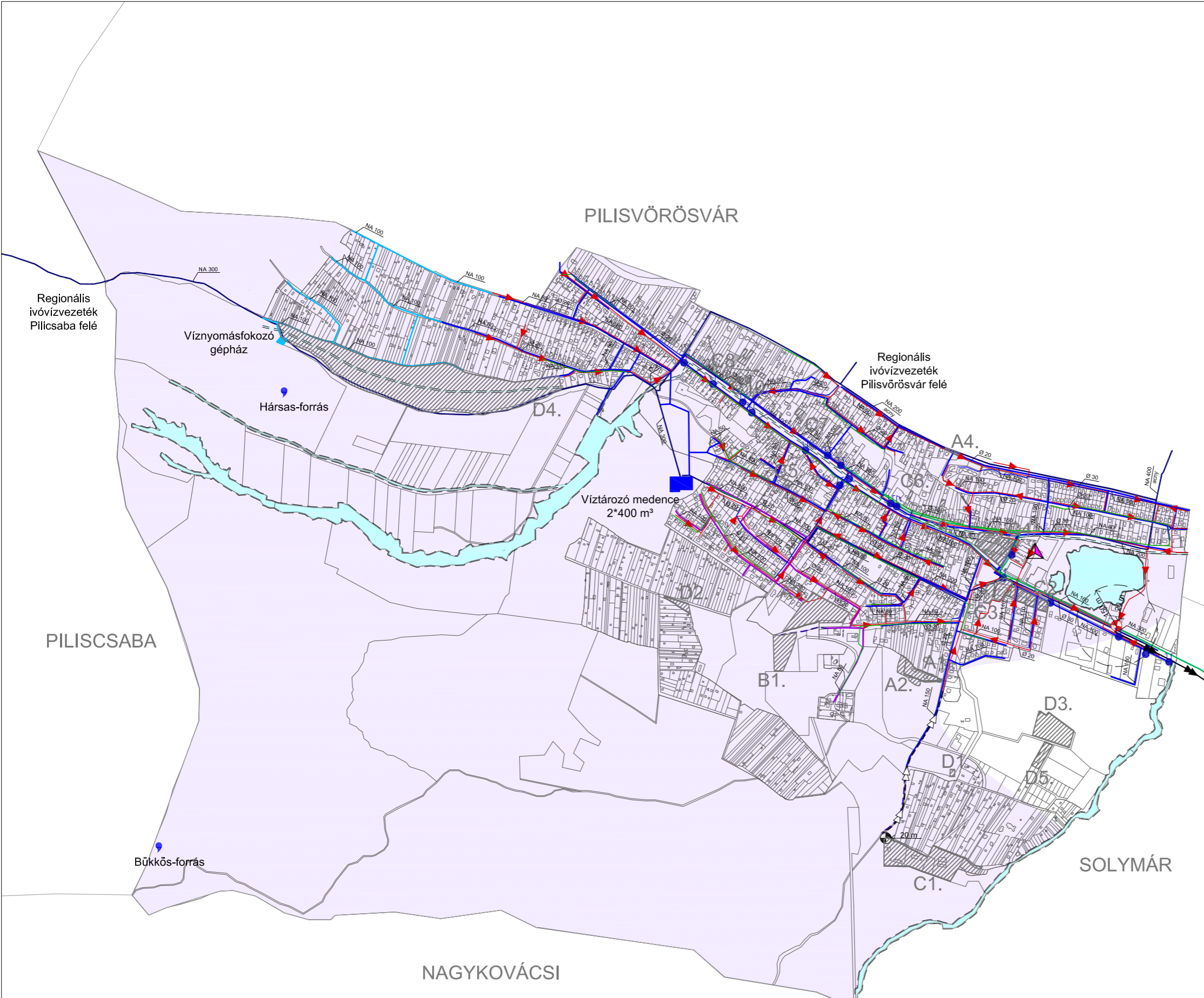
A településen talajvíz, illetve az első vízáadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. Erről rendelkezésre álló nyilvántartás nincs. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente

PILISSZENTIVÁN TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Közműfejlesztési javaslat

Víziközművek

M=1:15 000



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Regionális ivóvízfőnyomóvezeték
		Ivóvízvezeték (Regionális hálózat)
		Ivóvízvezeték (Fenyves u.-i zóna)
		Ivóvízvezeték (Károlyhegyi zóna)
		Ipari vízvezeték
		Kiemelten érzékeny vízbázisvédelmi terület
		Tűzcsap
		Közkút
		Forrás 10 m-es belső hidrogeológiai védőidommal
		Nyomott szennyvízcsatorna
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Szennyvízáttemelő védőtávolsággal
		Módosítással érintett terület
		Vízgyátlakodási terület mederkarbantartó sávval

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám:	52/2014	
		Módosítás:		
Megbízó:	Völgyzugoly Műhely Kft. 1024 Budapest, Káplár u. 7.		Tervfázis:	Javaslat
A munka megnevezése:	PILISSZENTIVÁN TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA		Tervszám:	KF-V
A munkarész megnevezése:	Közműfejlesztési javaslat Víziközművek		Méretarány:	M=1: 15 000
Tervezők:	Csima-Takács Judit Hanczár Gábor Herczki Eszter Tóth Gábor	Szakági vezető tervező: Biró Attila MK: 01-01-01-01-01 TV, TE, TH	Szakági vezető tervező: Hanczár Zoltán MK: 01-01-01-01-01 TV, TE, TH	Ügyvezető: Hanczár Zoltán
Dátum:	2015. június			

500 m³/év vízkivételig az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

6.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

Pilisszentiván közigazgatási területének döntő része kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területen fekszik. Ezért a településen a szennyvíz közcsatornás elvezetésének a kiépítése kiemelt feladat.

Pilisszentivánon elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizeket a szomszédos Solymár település szennyvíztisztító telepe fogadja be.

A településen az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat a belterületen kiépítésre került. A hálózat gravitációs rendszerű, a Tópart utcánál üzemel a végátemelő, ahonnan nyomóvezetékek csatlakoznak a solymári hálózathoz, amely a szennyvíztisztító telepig szállítja a szennyvizet. A hálózat döntő része dn 200-as, illetve dn 300-as.

A szennyvízcsatorna hálózat és a Solymári szennyvíztisztító telep korábbi üzemeltetője 2012. január 1-től a Dabas és Környéke Vízügyi Kft, amelynek jelenleg alvállalkozójaként végzi a KÖZCSAT Kft az üzemeltetést. A tervezés távlatáig prognosztizált fejlesztés megvalósítása esetén jelentkező 39,4 m³/nap többlet elszállítandó szennyvíz közcsatornás szennyvízelvezetését és a szennyvizek tisztító telepen történő fogadását meg tudják oldani.

A település topográfiai viszonyai alapján a szennyvízgyűjtő hálózatra csatlakozóan a fejlesztési területek irányából a szennyvíz közcsatornába vezetésre gravitációs szakaszokkal a hálózat bővíthető. A mélyebben fekvő terület felől viszont átemelő műtárgy és nyomóvezeték létesítésével lehet a közcsatorna hálózati csatlakozást megoldani.

A településen üzemelő átemelő számára 150 m-es védőterület biztosítása szükséges. A zajvédelemmel ellátott és búzzáróan kialakított, távvezérelt műtárgy védőtávolság igénye, környezetbarát kivitelezéssel, egyedi megállapítással lényegesen kisebb lehet. A védőtávolság igény jelenlegi mérete csak a műtárgy tényleges korszerűsítésének megoldása után csökkenthető. Új műtárgy létesítési igénye esetén, az már csak búzzáróan és zajvédelem kiépítésével létesíthető.

A külterületen, beépítésre szánt, beépítésre nem szánt területhasznosítású területen keletkező szennyvizek elhelyezése elméletileg helyi közműpótló alkalmazásával is megoldható. Ennek korlátot szab a település felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvése. A helyi közműpótlásra zárt szennyvíztároló létesítése javasolható, annak figyelembe vételével, hogy reálisan napi egy szippantásnál többet senki sem végeztet el, így ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége a naponta szippantható mennyiséget meghaladja, vagy a másik szennyvízpótlásra javasolható egyedi házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazhatóságának valamelyik feltétele nem teljesíthető, akkor ragaszkodni kell a közcsatorna hálózat létesítéséhez akkor is, ha az ellátandó létesítmény távolabb fekszik az üzemelő csatornahálózattól.

6.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Pilisszentivánon a csapadékvizek elvezetésére a beépített területen nyílt árkos csapadékvíz elszállító rendszer épült ki. Befogadók a különböző nagyobb árkok, végül az Aranyhegyi patak és annak mellékágai. A patak a Pilisben, a település közigazgatási területén ered és útvonalán több vízfolyást fogad be. Végig halad nyugat-kelet irányban Pilisszentiván területén, majd Pilisvörösváron keresztül folytatja az útját, végbefogadója Budapest III. kerületében a Duna. A Duna jobb-parti mellékvíze.

A településen az utcák víztelenítését szolgáló nyílt árkok egy vagy kétoldali kiépítettségűek. Az árkok hidraulikai összehangoltsága nem jellemző, néhány út mentén szikkasztó árkokban gyűlik össze a csapadékvíz. Egyes keskenyebb szabályozású utcákban egyáltalán nincs megoldva a csapadékvíz elvezetés, ezekben a nem burkolt utcákban az erózió mind az úttesten, mind pedig az út menti telkeken jelentős.

A településen az árkok döntő hányada burkolatlan, ezek a csapadékvizeket jól-rosszul elvezetik, vagy pedig bennük a vizek elszikkadnak. A településen a felszíni vizek elvezetése a jövőben is nyílt árkos rendszerrel javasolt, amelynek szakszerű és folyamatos karbantartásával, hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását.

A nyílt árkos vízelvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen 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 vízvezetési rendszer méretezésénél.

Ha a várható többlet csapadékvizeket a már kialakított elvezető rendszer nem tudja befogadni és az azt befogadó vízfolyások fejlesztése nem megoldható, akkor a tervezett fejlesztés megvalósításának feltétele a helyi vízviszatartás megoldása. Ezért minden nagyobb beruháznál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét a befogadóig ellenőrizni kell. Amennyiben a továbbszállítás útján, vagy a befogadónál szűk a befogadó képesség, akkor vagy a vízvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek viszatartását kell megoldani. A vízviszatartást záportározó létesítésével lehet megoldani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Erről a továbbtervezés során lehet dönteni.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok, ezért a nyílt árokhalózat is csak hidraulikailag méretezetten alakítható ki. A nyílt árok feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átereszt méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Ezért annak lefedett szakaszainak, a kocsi behajtóknak kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

A település bel- és külterületén egyaránt mindig az útépitéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan lehetne a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

6.4. ENERGIAKÖZMŰVEK FEJLESZTÉSE

A település energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távlatokban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal el nem látott telkeken. A PB használata, szintén a gázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékoságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetősége is rendelkezésre áll.

A föld energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású. A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével.

6.4.1. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Hálózati Kft. A villamosenergia ellátásának bázisa a pomázi 132/22 kV-os alállomás, ahonnan induló 22 kV-os középfeszültségű hálózati rendszerről történik a település ellátása. A 22 kV-os hálózat oszlopokra szerelve halad és fűzi fel a fogyasztói transzformátorokat. A transzformátorokról táplált kiefeszültségű hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket.

A közép-, és kiefeszültségű hálózatok is oszlopokra szerelve üzemelnek a településen. Közvilágítást - a Tópart utca rövid szakaszát kivéve, ahol néhány közvilágítási lámpatest üzemel-, általánosan a kiefeszültségű villamoselosztó hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel oldották meg.

A település fejlődésével a villamosenergia igény is növekszik. A villamosenergia igénynövekedés részben a településrendezési javaslat szerinti új beépítésnél jelentkező igényből, részben a már

meglevő fogyasztók igénynövekedéséből ered. A transzformátor kapcsolókra vetített többlet villamosenergia igény a tervezés távlatáig 820,4 kVA-re prognosztizálható. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani. Előzetesen két új állomás telepítési igénye prognosztizálható.

A tervezés távlatáig prognosztizált igényt meghaladó igény jelentkezése, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítás esetén az alállomásról új 22 kV-os hálózati kapcsolat kiépítése szükséges és új fogyasztói transzformátor állomások telepítési igényével kell számolni. Az új állomáshelyek betáplálására építendő új 22 kV-os hálózatot már földalatti elhelyezéssel kell építeni, a meglévő hálózathoz csatlakozóan, a településen áthaladó középvezetékű hálózatok felhasználásával. Új transzformátor állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy nagyobb egységjeljesítményű transzformátor gép befogadására is megfeleljen. A várható távlati fajlagos igénynövekedést egyszerű kapacitásnövelő gépcserével meg lehet oldani.

A településen meglévő közép- és kisfeszültségű hálózat jellemzően a település döntő hányadán oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően új hálózatépítés lehetőleg már csak földalatti elhelyezéssel történhet.

A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezekben a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékű villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

6.4.2. FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. A település már kiépült gázelosztó hálózata a belterület szinte valamennyi utcában kiépítésre került. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi ingatlan ráköthető.

A szomszédos településen, Pilisvörösváron üzemelő átadóállomás mellé telepített gázfogadó és nyomáscsökkentő állomásról indul az a nagyközép-nyomású vezeték, amely Pilisvörösváron kívül a környező, közöttük Pilisszentiván település gázellátását biztosítja.

A nagyközép-nyomású vezeték táplálja a település területén, a Tópart utca - Akácfa utca sarkánál üzemelő körzeti nyomáscsökkentőt, ahonnan indul a település fogyasztóinak ellátására kiépített középnomású elosztóhálózat. Erről a hálózatról építették ki az egyes ingatlanok bekötését. A középnomású bekötés táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyről induló kisnyomású hálózattal lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

A tervezett fejlesztések megvalósításának és a meglévő lakások komfortnövekedésének hatására a tervezés távlatáig prognosztizált igénynövekedés 244,6 nm³/h-ra becsülhető. Ezt a többletigényt várhatóan a kiépített gerinchálózatról ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterheltté válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

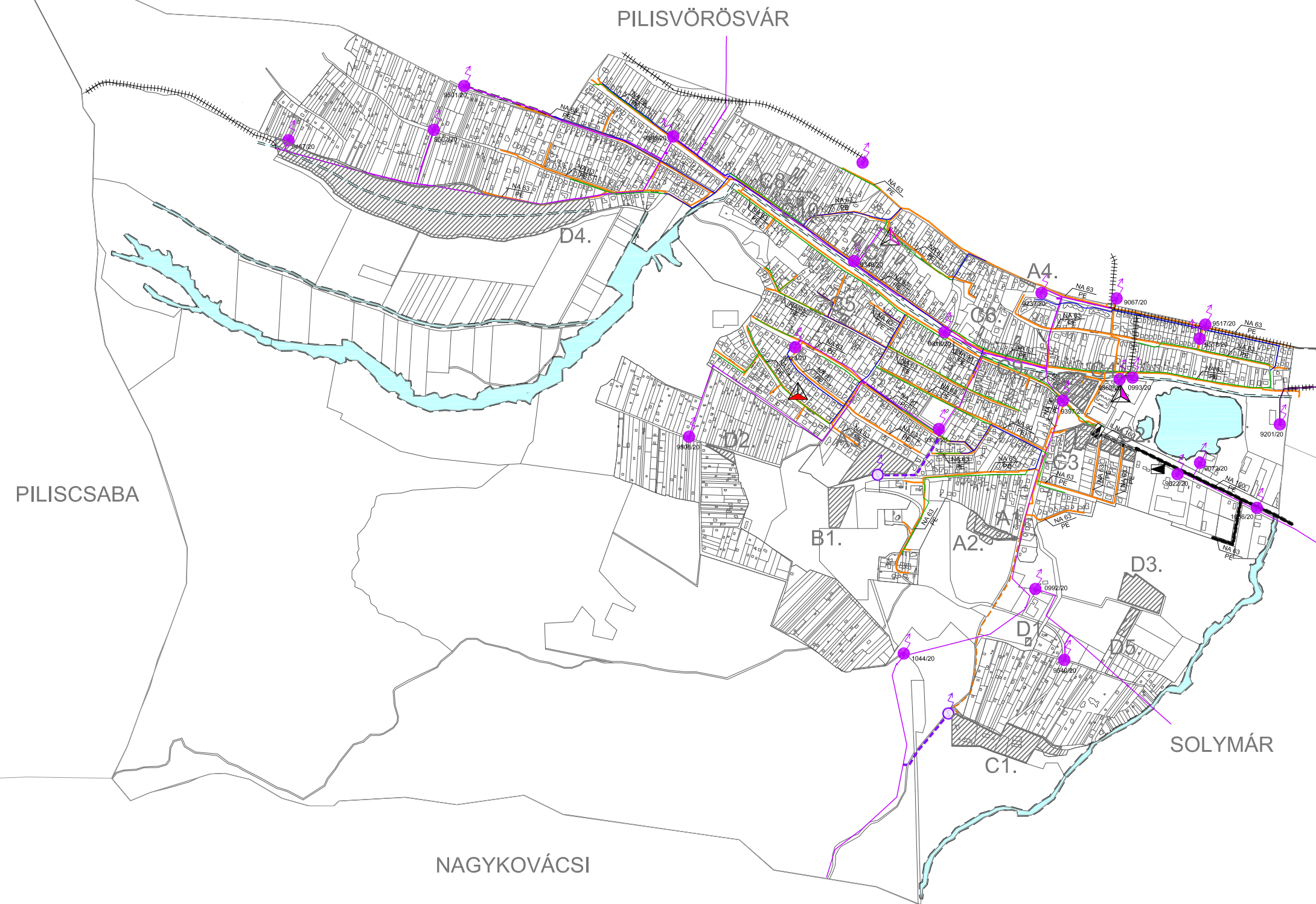
A beépítésre szánt területhasznosítású fejlesztési területekre javasolt a gázellátás kiépítése, amely a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

PILISSZENTIVÁN TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Közműfejlesztési javaslat

Energiaközművek és elektronikus hírközlés

M=1:15 000



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Nagyközép-nomású földgázvezeték 5-5 m-es biztonsági övezettel
		Középnomású földgázvezeték
		Gáznyomáscsökkentő
		22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
		22/0,4 kV-os villamosenergia földkábel
		22/0,4 kV-os földkábel
		Vodafone antenna
		T-Mobile antenna
		Hírközlő légvezeték
		Hírközlő földkábel
		Módosítással érintett terület

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:
52/2014

Módosítás:

Megbízó:
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Káplár u. 7.

Tervfázis:
Javaslat

A munka megnevezése:
PILISSZENTIVÁN TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Tervszám:
KF-E

A munkarész megnevezése:
Közműfejlesztési javaslat
Energiaközművek és elektronikus hírközlés

Méretarány:
M=1: 15 000

Tervezők:
Hanczár Gábor
Herczik Eszter

Szakági vezető tervező:
Bíró Attila
Szokolósi Balázs
Tóth Gábor

Szakági vezető tervező:
Hanczár Zoltán
Mikó Zoltán
TV, TE, TH

Ügyvezető:
Hanczár Zoltán

Dátum:
2015. június

A földgázellátás tervezésénél is meg kell jegyezni, hogy a termikus célú energiaigények kielégítésére egyéb megújuló energiaforrások is figyelembe vehetők, csökkentve a közüzemi vezetékes földgáz felhasználását.

6.4.3. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, A KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIA-GAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. Pilisszentiván természeti adottsága, hogy 1900-2000 körüli napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az esztétikai igényesség is, nem szabad arculatrontóvá válniuk.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

6.5. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

6.5.1. VEZETÉKES HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

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

A település távközlési hálózatának kiépítése megtörtént, az ellátottság jelenleg teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített. A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült. Ezekben az utcákban az utcafásítás lehetőségét nehezítik az oszlopsorok.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették. A Kábel TV jelenlegi szolgáltatója a Pilis TV, amely 4 település (Solymár, Piliscsaba, Pilisszentiván, Pilisvörösvár) számára biztosít ellátást. A kábel TV szolgáltatás használata szűkebb körű. A vezeték nélküli műsorvétel terjedésével a vezetékes műsorelosztás iránti igény számottevő növekedése nem is várható.

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 terület ellátása is ennek igénybevételével történhet.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott, az elektronikus hírközlési hálózat is haladhat föld felett, ha a gyengeáramú elosztóhálózattal közös oszlopsorra fektethető. Amennyiben a közös oszlopsoron történő elhelyezésbe nem tudnak megállapodni, akkor az újabb építésű hálózat már csak földalatti elhelyezéssel építhető.

6.5.2. VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. Pilisszentivánon üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozásával biztosítani lehet, hogy a a település arculatát ne befolyásolja hátrányosan, miközben minőségi szolgáltatás álljon rendelkezésre.

7. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A Településszerkezeti és Szabályozási terv készítésekor elsődleges szempont Pilisszentiván tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

7.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

A település felszíni vizekben szegény, a belterületen a kis vízhozamú Aranyhegyi-patak folyik keresztül.

Egy 2008-ban készített tanulmány szerint az Aranyhegyi-patak „*tápanyagterhelése igen magas, mely feltehetőleg a nem megfelelő fokozatú szennyvíztisztítás, illetve az illegális szennyvíz-bevezetéseknek tulajdonítható, valamint bemosódással kerülhet a patak vizébe.*” A patak vízhozama általában alacsony, a szállított vízmennyiség nagy része - a Pilisszentiván környéki szakaszon - többnyire a bevezetett, tisztított szennyvizekből származik.

A belterületen keresztülfolyó Aranyhegyi-patak esetében a környező területek intenzív használata és az onnan lefolyó csapadékvizek minősége, a természetes tisztító, szűrő hatást nélkülöző, kiépített mederszakaszok a patak vízminőségét is károsan befolyásolják.

A belterületen átfolyó Aranyhegyi-patak területe a partját övező területekkel együtt zöldterület (közkert) besorolást kapott, ahol épület nem helyezhető el.

A Slötyi vízminőségére a horgászat miatt veszélyeztető tényezőt jelent a szervesanyag tartalom. A tó vízminőségének védelem érdekében javasolható, hogy a horgászat a területen ellenőrzött formában valósuljon meg, illetve hogy extenzív parkfenntartás történjen, hogy a tó vízminőségét a szervesanyag ne veszélyeztesse.

Szántóföldi művelés csak a Jági-rétet érinti, mely szintén kedvezőtlenül befolyásolhatja az Aranyhegyi-patak vízminőségét.

A Jági-tó (más néven Vadászréti-tó) vizében az alacsony vízhozam mellett felgyülemlett magas szervesanyag tartalom miatt eutrofizálódás figyelhető meg. A Szénás-hegycsoport Európai Diplomás Terület és védőzónájának természetvédelmi kezelési terve szerint „*A Pilisszentivánon található művelt szántókon vegyszeres növényvédelmet folytatnak. A szerves- és műtrágyák a szántók mellett található Vadászréti-árok időszakos vízfolyásába mosódnak.*”

A felszíni vizek védelme érdekében felszíni vizek mellett új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

A vízfolyás és a felduzzasztott tó minőségének védelme érdekében a Vadász-rét mezőgazdasági területén épület nem helyezhető el. Megőrzendők továbbá a környező természetközeli erdők, mely területhasználatot a terv is megerősíti.

A külterületen fekvő felszíni vizek - és környezetük - az országos ökológiai hálózathoz tartoznak, védelmük ennek megfelelően kiemelten fontos feladat.

A felszín alatti vízminőség vizsgálata során az egyik legfontosabb tényező az, hogy Pilisszentiván karsztos területen fekszik.

A nyílt karsztos felszín jelenléte miatt a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a települést a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny települések közé sorolja, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területet jelöl meg területén.

Az egykor jelentős szénbányászat következtében a felszín alatti vízkészlet is megcsappant, egyes források elapadtak (pl. Hársas-forrás).

Pilisszentiván területén aránylag kis számban vannak ipari üzemek, vagy egyéb jelentős kibocsátást végző gazdasági létesítmények, ezért ezek viszonylag kis mértékben veszélyeztetik a felszíni és felszín alatti vizeket. A legtöbb azonban ezek közül a Slötyi környezetében fekszik, így e területen esetlegesen számolni lehet a szennyezőanyagok közvetett módon történő vízbe jutásával. Erre a működés, illetve annak ellenőrzése folyamán fokozottan figyelni kell. A gazdasági tevékenységekkel kapcsolatban kibocsátási adatokkal nem rendelkezünk. A működés során a vonatkozó környezetvédelmi határértékeket be kell tartani.

A mezőgazdasági eredetű szennyezések nagy része a földművelés során alkalmazott vegyszerek talajba, majd talajvízbe kerüléséből származik. A talajba szivárgó műtrágya és a növényvédő szerek elsősorban a felszíni és felszín alatti vizek nitráttartalmát növelik. A kis arányú szántóföldi művelés miatt ez a jellegű szennyezés kevésbé számít veszélyeztető tényezőnek.

Az állattartásból származó nagy szervesanyag-tartalmú szennyvizek szintén a vizekbe juthatnak. Bár Pilisszentivánon nagyüzemi szintű állattartás már nem jellemző, több helyen tartanak lovakat. Az állattartás során a trágyatárolást, elhelyezést minden esetben kizárólag szigeteléssel ellátott trágyatárolóban szabad csak megoldani.

Minthogy a 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet szerint Pilisszentiván a nitrátérzékeny települések közé tartozik, fokozott figyelemmel kell lenni a talajba jutó vegyszerekre, és figyelmet kell fordítani a vizek nitrátszennyezésének megelőzésére.

A felszín alatti vizeket érő szennyezések másik része a kommunális szennyvizek talajba jutásából adódhat. A település belterületén 19,1 km-en kiépült a szennyvíz-csatorna hálózat, melyre a lakásállomány mintegy 85%-a csatlakozik. A hálózatra nem csatlakozó ingatlanokon a szennyvíz a talajba szikkad szennyezve ezzel a talajt és a felszín alatti vizeket.

Különösen problémát okoz ez a zártkertek területén, ahol a szennyvíz-csatorna hálózat nem épült ki, illetve ahol a zömében kis telkeken helyenként sűrűn egymás mellé épített - gyakran lakó funkciójú - épületek miatt a területek intenzív használatúak.

A felszín alatti vizek megóvása érdekében a belterületen fekvő beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeken legalább részleges vagy teljes közművesítettséget ír elő a terv. Legalább részleges közművesítettség esetén is kötelező a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve. A közművesítettségre vonatkozóan előírások nem kerültek megfogalmazásra a kertes mezőgazdasági övezet vonatkozásában, azonban ott is kiemelten fontos továbbra is a zárt tározók működtetése.

Pilisszentiván területén hulladéklerakó ma már nem működik. A korábbi lerakót 2009-ben zárták be, majd a következő évben rekultiválásra került. A terület további - hulladékgazdálkodási területként történő - hasznosítása során kiemelt figyelemmel kell lenni a talaj és a felszín alatti vizek szennyeződésének megelőzésére.

A belterület erdővel érintkező területein sok helyen előfordulnak/előfordulhatnak kisebb-nagyobb illegális hulladék-elhelyezések, melyek ugyancsak veszélyeztethetik a felszín alatti vizeket.

A település területén az MTA talajtani térképe alapján kétféle genetikus talajtípus létezik. A hegyvidéki részen a sekély termőrétegű rendzina talaj, míg a lakóterületen és környezetében savanyú, nem podzolos barna erdőtalaj alakult ki. A dolomit tulajdonsága révén könnyen aprózódik, mállik, így a kopár részeken jelentős talajpusztulás figyelhető meg. A fekete fenyővel betelepített sziklákon pedig a talaj savanyodása, ezzel együtt a dolomit mállása követhető nyomon. A talajeróziót erősíti még a terepmotorosok erodáló tevékenysége a hegyoldalakon.

A természetvédelmi célból kitermelt fenyők egy részét a helyszínen hagyták, és eróziófogó gátakat építettek belőlük.

A talaj két fő szennyező forrása a településen a volt hulladéklerakó területén és egyéb külterületen elhelyezett illegális hulladéklerakások és az iparterületen lehetséges pontszerű szennyezések. Az Istvánakna mellett elhelyezkedő egykori hulladéklerakó rekultivációja 2010-ben megtörtént. Előtte a kommunális hulladék mellett építési-bontási törmelék is elhelyeztek a területén.

A Vadász-réti szántóföldek termőképessége igen gyenge, Sz7-es minőségi osztályba tartoznak. A talaj itt nagy víznyelő és vízvezető képességű. A domborzati adottságok miatt kialakult alacsony termőképesség a fennálló erózióveszély miatt tovább romolhat. Nemcsak a mezőgazdasági területeken, de - különösen a belterület mellett fekvő - erdős területeken is számottevő lehet az vízerózió, aminek során a talaj lemosódik és lerakódik az alacsonyabban fekvő területeken, illetve utakon.

A község magas erdősültsége, illetve a szántóterület aránylag kis kiterjedése miatt mezővédő erdősáv kijelölése nem vált szükségessé.

A talajok a felszín alatti vizekhez hasonló módon szennyeződhetnek. Így az adódhat a csatornázatlanságból, az ipari területek kibocsátásából, az intenzív mezőgazdasági művelés során a vegyszerek talajba jutásából, vagy a helyenként jelentősebb állattartás során trágya esetleges nem megfelelő tárolása miatt is. Ezek közül Pilisszentivánon a mezőgazdasági művelés és az állattartás nem mondható számottevő tényezőnek.

A község területén a zártkertek esetében talaj és vízvédelmi szempontból gondot jelent a csatornázatlanság, ugyanis a szennyvizek így a talajba szikkadnak, jelentősen terhelve ezzel többek között a talajt is.

Az Erzsébet parkban tömörülő ipari létesítmények a tevékenységük során veszélyes hulladékot termelnek. Ezek közé tartozik a műanyaggyártó, a fémszerkezet gyártó üzem, valamint egyes kereskedelmi, szolgáltató üzemek (pl. autószervez, autófényező műhely stb.) Ezen üzemek működésük során potenciális veszélyforrást jelentenek a talajra nézve is, ezért minden tekintetben be kell tartani a környezetvédelmi előírásokat.

7.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A 4/2002-es KvVM rendelet alapján Pilisszentiván az 1. Légszennyezettségi agglomerációba tartozik.

Az 1. zónacsoport: Budapest és környéke, ahol a légszennyezettségi zónabesorolás a következő:

Kén-dioxid: „E” (A légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van)

Nitrogén-dioxid: „B” (A légszennyezettségi határértéket, túrértéket meghaladja)

Szén-monoxid: „D” (Légszennyezettség a felső vizsgálati küszöbérték és a l. sz. határérték között)

Szilárd (PM10): „C” (A légszennyezettség a l. sz. határérték és a túrérték között van)

Benzol: „E” (A légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van)

Talajközeli ózon: „B” (A légszennyezettségi határértéket, túrértéket meghaladja)

A légszennyezettségi határértékekkel kapcsolatban a 4/2011.(I.14.) VM rendelet rendelkezik.

A levegőminőség szempontjából veszélyeztető tényező többnyire az ipari tevékenység, a közlekedés, a lakossági fűtés és talaj eredetű levegőszennyezés lehet.

Pilisszentivánon légszennyező anyag kibocsátási értéket az alábbi telephelyekről tudunk a 2002-2012 közötti időszakból:

Üzemeltető	Tevékenység	Telephely címe
Földesi Kereskedelmi És Szolgáltató Kft.	Fa szerszámnyél gyártó üzem	2084 Pilisszentiván
Helter és Társa Kereskedelmi És Szolgáltató Kft.	Épületasztalos műhely	2084 Pilisszentiván ERZSÉBET PARK IPARTELEP
Máté Péter	Gépjármű fényezés	2084 Pilisszentiván SZEGFŰ KÖZ 2.
TUNGSRAM-Schröder Zrt.	Világítástechnika	2084 Pilisszentiván Tópart 2.
W.E.T. Automotive Systems Magyarország Kft	KÖZÜTI JÁRMŰMOTOR, ALKATRÉSZ GYÁRTÁSA	2084 Pilisszentiván BANYATELEP 14.

Forrás: a Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium LAIR nevű internetes adatbázisa

Szilárd szennyezőanyag (por, pernye, korom) tekintetében a fa szerszámnyélgyártó üzem kibocsátása jelentős volt 2009 és 2012 között, ugyanis kb. 1300 kg por keletkezett a mért években. Ezenkívül jelentős porterhelés érinti a települést a szomszédos pilisvörösvári dolomitbányából.

Kén-dioxidból és nitrogén-oxidokból szintén szerszámnyélgyártó üzemnek volt a legnagyobb a kibocsátása. Az üvegházhatású szén-dioxid emisszió legnagyobb részét a TUNGSRAM-Schröder Zrt. világítástechnikai gyártóüzeme, és egy járműmotor- és alkatrészgyártó üzem adja. Előbbinek évről

évre csökkent a kibocsátása. A mérgező szén-monoxidot a szerszámnyélgyártó valamint a motorgyártó üzem bocsátotta ki.

Pilisszentiván esetében további levegőszennyezést okozó tényező a közúti közlekedés. A közlekedés során általában por, korom, szénhidrogének, kén- és széndioxidok, nitrogén-dioxid és ólom jut a levegőbe.

Legjelentősebb forgalommal a község főútja, a 1107 j. út belterületi szakasza, azaz a Szabadság és a Tópart út bír. Annak ellenére, hogy ez az út átmenő forgalmat biztosít, a szomszédos Pilisvörösváron áthaladó 10-es főút megléte miatt ez a forgalom viszonylag alacsonynak mondható.

Pilisszentiván északi részét egy rövid szakaszon érinti a Budapest-Esztergom vasútvonal, annak közlekedéséből azonban levegőt szennyező anyagok csak kis mértékben származnak.

Pilisszentivánon a gázhálózat kiépült, a lakosság, mintegy 75%-ban csatlakozott rá. A gázfűtés mellett többen használják a hagyományos fa- és széntüzelést is vegyesen, mely főként por, korom, széndioxid és kéndioxid kibocsátással jár, ami téli időszakban növeli a levegő szennyezettségét.

A lakossági fűtésből származó szennyezés csökkentése érdekében továbbra támogatni kell az alternatív fűtési módokat.

Porszennyezés forrása lehet a burkolatlan utakon való közlekedés. A belterületen az utak többnyire burkoltak. A külterületen többnyire mindenhol földút van, ezért e területeken alkalmanként zavaró lehet a porszennyezés mértéke. Ugyanez vonatkozik a száraz időben történő mezőgazdasági művelésre is, azonban a nagyobb, összefüggő mezőgazdasági területek igen kis arányúak Pilisszentivánon, s a művelés hatását csökkentik a területet körülölelő erdőségek.

A településen a szántóföldek többnyire művelés alatt állnak, azonban az eleve rossz minőségű termőföldeken előfordulnak parlagon hagyott részek, s ugyanígy a zártkertekben sokhelyütt található meg nem művelt parcellák. Az erdő belterülethez való közelsége miatt az erdő szegélyterületein több kialakultak bozótos, rendezetlen területek. Ezek a területeken, illetve a belterületi üres telkeken jelentős lehet az allergén gyomok mennyisége. A pollenkoncentráció csökkentése érdekében szükséges lenne legalább az utak és árkok szélének rendszeres kaszálása, gondozása, illetve az allergén növények irtása külterületen is.

Állattartás a településen nem jellemző, néhány helyen azonban tartanak lovakat. E területek közül a lakóterülethez közel fekvő telep esetében előfordulhat, hogy az állattartás a környéken lakók számára kellemetlen szaghatással járhat.

7.3. HULLADÉKKEZELÉS

A településen a nemzeti és helyi hulladékgazdálkodásra vonatkozó jogszabályokat és programokat be kell tartani. Kommunális hulladéklerakó ma már nem működik Pilisszentivánon, a kommunális hulladék elszállítását - hetente egy alkalommal - a Saubermacher Bicske Kft végzi a Bicske területén működő lerakóra. A korábbi lerakó - mely a belterület határában, a Táncsics utca nyugati végében fekszik - 2009-ben bezárásra került, ez volt a kistérség legtovább működő nem szigetelt lerakója. A területen a bezárás után hulladékátrakó telep fog működni, melyet a terv különleges beépítésre nem szánt terület - hulladékgazdálkodási területként szabályoz. A terület működése során is kiemelt figyelemmel kell lenni a talaj és a felszín alatti vizek védelmére, hogy azokba az állapotukat veszélyeztető anyag ne kerüljön.

A településen a háztartásokban szelektív hulladékgyűjtés működik. Itt a fém, a műanyag és a papír hulladékot gyűjtik szelektíven, s a korábbi szelektív hulladékgyűjtő szigeteken továbbra is elhelyezhető az üveghulladék. A szelektív hulladék elszállítása havonta történik. A szelektíven gyűjtött hulladékok újrahasznosításra kerülnek.

Szervezett lomtalanítást nem tartanak, a lomokat a lakosoktól évente egyszer szállítják el.

A zöldhulladék elszállítása egyénileg történik a bezárt hulladéklerakó területére, ahol jelenleg épül a komposztáló telep.

A veszélyes hulladékok elszállítása évente egyszer történik. A veszélyes hulladékok kommunális hulladékok közé kerülését lakossági tájékoztatás és egyéb programok keretein belül csökkenteni kell.

Pilisszentiván területén több helyen előfordul illegális hulladék-elhelyezés. Ezek voltaképp a település bármely területén felbukkanhatnak, leggyakrabban a belterülethez közel eső - főként

erdő- - területeken, a zártkertekben, a külterületi utak mentén. Az illegális lerakókat meg kell szüntetni, és fontos a lerakás megelőzéséről (szemléletformálással, lakossági akciókkal) gondoskodni.

7.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Zajterhelés általában a közlekedésből, esetleg nagyobb ipari, mezőgazdasági feldolgozó üzemek működéséből származhat.

Pilisszentiván közúti terhelése leginkább a 1107.j. országos mellékúton áthaladó forgalomból adódik. Az út a belterületen, a község központján vezet keresztül, majd csatlakozik a 10-es főútba Pilisvörösvárnál. A Pilisszentivánon áthaladó forgalom közepes, a zajszint esetenként meghaladhatja a vonatkozó KvVM-EüM rendeletben meghatározott határértékeket.

A zaj- és rezgésterhelés többnyire a Szabadság út déli oldalán erősebb, az északi oldalon jelentkező hatásokat csökkenti az utcában végighúzódó aránylag széles zöld sáv.

A közlekedésből származó zajterhelés az áthaladó forgalom nagyságának csökkentésével mérsékelhető elsősorban. Rövid távon csökken a zajterhelés az utak felújításával, a burkolat korszerűsítésével, növényzet (erdősávok, fasorok, zöldsávok) telepítésével. A rezgésterhelés mértéke települési területek közelében sebességkorlátozással mérsékelendő. Zajvédelem szempontjából kiemelten fontos, hogy olyan építőanyagokat, illetve olyan üzemi technológiát kell alkalmazni, mely megfelelő tanúsítvánnyal rendelkezik.

A belterületet csak kis szakaszon érinti a Budapest-Esztergom vasútvonal. Az itt áthaladó vasúti közlekedés zaj- és rezgésterhelést okoz, melynek hatása leginkább csak a község északnyugati részét érinti.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Közlekedési zajtól származó határértékek

<i>Zajtól védendő terület</i>	Kiszolgáló út, lakóút mentén		gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén		az országos közúthálózatba tartozó, valamint belterületi első és másodrendű főutaktól	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (Falusias, kertvárosias), különleges terület temető, zöldterület	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB
Vegyes terület	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB
Gazdasági terület	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB

A Pilisszentivánon működő ipari létesítmények egy helyre csoportosulva, a község keleti részén, a lakóterületeket viszonylag kevésbé érintve helyezkednek el, zajhatásuk ezért kevésbé zavaró.

A 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 1. számú melléklete üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A tervezési területen az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

Üzemi létesítménytől származó zaj határértékek.

<i>Zajtól védendő terület</i>	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (Falusias, kertvárosias), különleges terület temető, zöldterület	50 dB	40 dB
Vegyes terület	55 dB	45 dB
Gazdasági terület	60 dB	50 dB

MELLÉKLETEK

1. melléklet - AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK
VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

	VÉLEMÉNYEZŐK	ELŐZETESEN LEMONDOTT A VÉLEMÉNYEZÉSRŐL	NEM NYILATKOZOTT	NEM EMEL KIFOGÁST	ÉSZREVÉTELT TESZ	MEGJEGYZÉS
1.	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA				X	A község településfejlesztési koncepciója a tervtárban nem található meg. Az eljárás következő szakaszában a településfejlesztési koncepció hitelesített példányát kéri megküldeni! Felhívja a figyelmet a terv készítésének feltételére és kritériumaira. Felhívja a figyelmet az egyeztetési eljárás menetére, egyes lépéseire.
2.	KÖZÉP-DUNA -VÖLGYI KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI FELÜGYELŐSÉG			X		Alapvető jogszabályok felsorolása. Legalább a rajzi munkarészeket papíron is.
3.	DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG				X	Pilisszentiván közigazgatási területén található természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek (Budai Tájvédelmi Körzet, Natura 2000, OTrT országos ökológiai hálózat övezete). Természetvédelmi célkitűzés a természetes növénytársulások és természetszerű élőhelyek védelme.
4.	NEMZETI KÖRNYEZETÜGYI INTÉZET KÖZÉP-DUNA- VÖLGYII KIRENDELTSÉGE			X		Felhívja a figyelmet a jogszabályi előírásokra.
5.	KÖZÉP-DUNA- VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG			X		"Pilisszentiván település a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település..." "A rendezési terv Igazgatóságunk kezelésében lévő vízfolyást nem érint. Amennyiben a csapadékvíz elvezetése vízfolyást befogadóként érint, annak kezelőjével egyeztetni szükséges." Elektronikus adathordozón kéri a dokumentumot.
6.	PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG			X		"A településrendezési eszközök módosítása során a tűzvédelmi követelmények közül kiemelt figyelmet kell fordítani az oltóvíz hálózat és föld feletti tűzcsapok kiépítésére, épületek közötti és melletti tűztávolságokra, az épületek megközelíthetőségére, tűzvonulási út és terület szükségességére..." Elektronikus adathordozón kéri a dokumentumot.
7.	BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA, NÉPEGÉSZSÉGÜGYI SZAKIGAZGATÁSI SZERVE	X				Illetékes: BFKH Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv (áttétel)
8.	NEMZETI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG ÚTÜGYI, VASÚTI ÉS HAJÓZÁSI HIVATAL			X		Felhívja a figyelmet a hatályos jogszabályi előírásokra. Közeljövőben várható közúthálózati fejlesztések: - M0 Nyugati szektor a 10-1. sz. főutak között, 2x2 sáv - M10 Pest megyei szakasz, 2x2 sáv - Új főút Esztergom - M1 között, 2x1 sáv

	VÉLEMÉNYEZŐK	ELŐZETESEN LEMONDOTT A VÉLEMÉNYEZÉSRŐL	NEM NYILATKOZOTT	NEM EMEL KIFOGÁST	ÉSZREVÉTELT TESZ	MEGJEGYZÉS
						Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. részt kíván venni. A településrendezési eszközök módosításához hozzájárul.
9.	NEMZETI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG LÉGÜGYI HIVATAL	X				A településrendezési eszközök módosításához hozzájárul.
10.	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL KÖZLEKEDÉSI FELÜGYELŐSÉG ÚTÜGYI OSZTÁLY		X			"... új és meglévő utakat a forgalmi vizsgálat, az útszakasz hálózatban betöltött szerepe, az igénybe vehető közlekedési terület szélessége (OTÉK 26.§) és a környezet terhelhetősége figyelembevételével, úthálózati szempontok szerinti útkategóriába kell sorolni a közutak igazgatásáról szóló módosított 19/1994. (V.31.) KHVM rendelet szerint..."
11.	FORSTER GYULA NEMZETI ÖRÖKSÉGGAZDÁLKODÁSI ÉS SZOLGÁLTATÁSI KÖZPONT		X			Észrevételt nem tesz.
12.	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÉRDI JÁRÁSI HIVATAL JÁRÁSI ÉS ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATALA ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY					örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni 1 db műemlék és műemléki környezete és 3 db nyilvántartott régészeti lelőhely hatástanulmány térjen ki a "települési szövet és beépítés morfológiájának vizsgálatára" értékvédelmi munkarész a 393/2012. (XII.20.) 3. sz. melléklet alapján készüljön műemléki környezetbe eső ingatlanok tételes felsorolását kéri a HÉSZ mellékletében régészettel kapcsolatos jogszabályváltozások: nyilvántartást a Lechner Lajos Tudásközpont... működteti a régészeti lelőhelyeket is kéri felsorolni a HÉSZ mellékletében régészeti lelőhelyeken tervezett építési tevékenységekkel kapcsolatos tudnivalók. A terv jóváhagyása után egy papír alapú példányt kér.
13.	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATAL				X	"Pilisszentiván területe összesen 811,54 hektár, amelynek 72,7%-a termőterület. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 159,77 hektár (ez a teljes terület 19,7%-a)." Táblázat a település viszonyában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágáról és területnagyságáról.
14.	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ERDÉSZETI IGAZGATÓSÁG		X			
15.	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI IGAZGATÓSÁG	X				A településrendezési eszközök módosításához az engedélyt feltétel nélkül megadja.
16.	HONVÉDELMI MINISZTERIUM HATÓSÁGI HIVATAL	X				A tervezett módosítások a honvédelem érdekeit nem érintik; észrevétel nem tesz.
17.	PEST MEGYEI RENDŐRFŐKAPITÁNYSÁG	X				Észrevételt nem tesz.
18.	BUDAPESTI BÁNYAKAPITÁNYSÁG			X		"A település területén bányatelek, megkutatott, nyilvántartott ásványvagyon nincs. A község közigazgatási területének egy

	VÉLEMÉNYEZŐK	ELŐZETESEN LEMONDOTT A VÉLEMÉNYEZÉSRŐL	NEM NYILATKOZOTT	NEM EMEL KIFOGÁST	ÉSZREVÉTELT TESZ	MEGJEGYZÉS
						részét viszont érinti alábányászottság. A belterületi határtól délre egy terület felszínmozgás-veszélyesként szerepel az országos kataszterben. A tervezet kidolgozásakor ezt a tényt szükség szerint figyelembe kell venni."
19.	NEMZETI MÉDIA- ÉS HÍRKÖZLÉSI HATÓSÁG			X		A teljes körű nyilvántartás megtalálható a honlapon (www.nmhh.hu).
20.	PEST MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT HIVATALA				X	Csak abban az esetben illetékes, ha szükségessé válik a TSZT módosítása. OTÉK-ot a Településrendezési kódex-szel együtt kell alkalmazni. Tartalmi követelményeket lásd Településrendezési kódex Fektessünk hangsúlyt a változásokkal érintett településrészek tekintetében a településszerkezeti változások bemutatására Kötelező munkarész a területrendezési tervvel való összhang igazolása; "Módosítási javaslatok" tervlap készítését kéri Helyzetfeltáró munkarészben a területfejlesztési dokumentumokkal való összhangot is vizsgálni kell! Elektronikus adathordozón kéri a dokumentumot.
21.	PILISVÖRÖSVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA - POLGÁRMESTERI HIVATAL			X		Elektronikus adathordozón kéri a dokumentumot
22.	NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA - POLGÁRMESTERI HIVATAL	X				
23.	SOLYMÁR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA - POLGÁRMESTERI HIVATAL			X		