

# P I L I S

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

– AZ ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS ALAPJÁN –  
– MÓDOSÍTOTT TERVANYAG –

2005. május

**P · E · S · T · T · E · R · V**  
**Pest megyei Terület-, Település-, Környezet**  
**Tervező és Tanácsadó Kft.**

1085 Budapest, Kőfaragó utca 9.  
Tel.: 267-0508, 267-7078, Fax.: 266-7561  
e-mail: [pestterv@pestterv.hu](mailto:pestterv@pestterv.hu)  
[www.pestterv.hu](http://www.pestterv.hu)

**P I L I S**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**

*Tervezők névsora*

Településtervező

Vanek Tünde  
TT2 01-4284/02  
Lombár István

Közlekedéstervező

Lombár István  
(mksz.: 01-1167)

Zöldfelület, környezetvédelem

Mándi József  
(éksz.: 01-5147)

Közművek

Jordán Péter  
(mksz.: 01-2129)  
Dima András  
(mksz.: 01-2130)

Műszaki szakgrafika

Vancsóné Jánossy Zsuzsa

Ügyvezető igazgató

Schuchmann Péter

# TARTALOMJEGYZÉK

## SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

### ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

#### A TERVI MUNKARÉSZEK MŰLEÍRÁSA

BEVEZETÉS. ELŐZMÉNYEK	1
A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ FŐ CÉLKITŰZÉSEI	1
A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS JAVASOLT FŐ IRÁNYAI, PRIORITÁSOK	2
1. PILIS REGIONÁLIS KAPCSOLATAI	2
2. TÁVLATI NÉPESSÉGPROGNÓZIS	3
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT	5
4. FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT, JELENLEG MEZŐGAZDASÁGI VAGY ERDŐ MŰVELÉSI ÁGÚ TERÜLETEK	19
5. KÖZLEKEDÉS	19
6. KÖZMŰVESÍTÉS	21
7. ZÖLDTERÜLETEK	25
8. ERDŐTERÜLETEK	25
9. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	26
10. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK	27
11. TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM	27
12. TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETALAKÍTÁS, KÖRNYEZETVÉDELEM	29

### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

▪ PILIS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	33
▪ PILIS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	51

---

## RAJZI MUNKARÉSZEK

▪ K-1: KÖZMŰVEK – VÍZELLÁTÁS VIZSGÁLATA ÉS TERV	M=1:10000
▪ K-2: KÖZMŰVEK – SZENNYVÍZCSATORNA-ELLÁTÁS VIZSGÁLATA ÉS TERV	M=1:10000
▪ K-3: KÖZMŰVEK – GÁZELLÁTÁS VIZSGÁLATA ÉS TERV	M=1:10000
▪ K-4: KÖZMŰVEK – VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS VIZSGÁLATA ÉS TERV	M=1:10000
▪ TSZT: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET)	M=1:10000
▪ SZT-1: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP (BELTERÜLET)	M=1:4000
▪ Ö-1: ÖVEZETI TERVLAP (KÜLTERÜLET)	M=1:10000

## A TERVI MUNKARÉSZEK MŰLEÍRÁSA - alátámasztó munkarészek -

### BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Pilis nagyközség Önkormányzata 2003-ban Településrendezési tervének elkészítésével bízta meg a Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft-t (*továbbiakban: PESTTERV*).

A jelenleg érvényben lévő, még az OÉSZ szerint készült Általános Rendezési Tervet is a PESTTERV készítette az 1980-as évek második felében, így az mostanra már teljesen elavult, a rendszerváltás által támasztott követelményeknek (gazdasági szerkezetátalakulás, tulajdonformák megváltozása, a magántulajdon felértékelődése, a beruházások jellegének megváltozása) nem tud eleget tenni.

A korábban készített terv az akkori Önkormányzat által meghatározott településfejlesztési irányoknak megfelelően, az akkori jogszabályi környezetben határozta meg a nagyközség területeinek felhasználását és szabályozását.

Az azóta eltelt idő alatt a település szerkezetében és területfelhasználásában a korábbi terv elfogadása óta alapvető változások nem következtek be.

Az új településrendezési terv elkészítésének szükségességét

- az új településfejlesztési koncepció céljait szolgáló bel- és külterületi területfelhasználás kialakításának igénye,
- valamint az építésügyi jogszabályok 1997-es alapvető változása indokolja.

Fentiek figyelembevételével döntött a község Képviselőtestülete az új rendezési terv kidolgozásáról.

Jelen dokumentáció Pilis Településrendezési tervének tervi műleírását, Településszerkezeti tervét és Helyi Építési Szabályzatát (*továbbiakban: HÉSZ*) tartalmazza.

### A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÁLTALÁNOS CÉLKITŰZÉSEI:

- A fejlesztés - ezen belül a területekkel való gazdálkodás is - elsősorban **az Pilisen élő polgárok és a helyi vállalkozók érdekeit** kell, hogy **szolgálja**, ez részben a meglévő területek jobbá tételével, továbbá a hiányzó funkciók, szolgáltatások, különösen az új vállalkozások, befektetők illetve a többlet lakónépesség számára feltétlen indokolt új területek bevonásával és igényes kialakításával, továbbá a területek funkcionális alapú elkülönítésével történjen.
- A fejlesztés és a rendezés vezérelve a **minőségi fejlődés** biztosítása, a települési komfortérzet javítása, **a népességét megtartani, a minőségi migrációs veszteséget mérsékelni és a káros népességkicserélődést korlátozni képes, élhetőbb község kialakítása**, a természeti környezet értékeinek megőrzését szem előtt tartó, koordinált területfelhasználás lehetőségének biztosítása, az újabb községi - gazdaságfejlesztést elősegítő, lakó célú és rekreációs - funkciók elhelyezésének optimális megválasztása.
- A község fejlesztése során törekedni kell a meglévő adottságok és a feltárt lehetőségek optimális kihasználására olyan módon, hogy az ne veszélyeztesse a természeti környezet értékes elemeit, az ne járjon a környezeti terhelés fokozódásával, ne rontsa a települési környezetminőség javításának esélyét, a helyi társadalom integritása megőrizhető maradjon, ugyanakkor gazdaságilag is biztosítsa a település fenntartható fejlesztésének lehetőségét. A településfejlesztésben **az ökológiai, társadalmi és gazdasági fenntarthatóság egyensúlyát, és megfelelő arányait kell biztosítani.**

- A településfejlesztési koncepció kiinduló célja ezért **az itt élők életminőségének javítása** legyen. Az új lakó és munkahelyi célú fejlesztési területeken a fejlesztések olyan módon és olyan színvonalon valósuljanak meg, hogy az ne jelentsen lényeges többletterhet a településnek (az önkormányzatnak). A koncepció időtávjában megvalósuló tőkebefektetések esetében el kell érni, hogy az azoknak helyt adó Pilis lakosságának egésze profitáljon lehetséges hasznukból.
- Lényeges a **természeti környezetét megóvó békés, falusias hangulatot** nyújtó helyi **karakter** kialakítása, **továbbfejlesztése**, a meglévő helyi természeti, kulturális, építészeti értékek feltárása, ezek körültekintő kihasználására építő fejlesztés megindítása, a község központjában és az öregfaluban a megőrződött jellegzetes településképi arculat minőségi fejlesztése.
- A község fejlesztése nem nélkülözheti sem a **külső** (országos, régiós, megyei, esetleg EU-előcsatlakozási, és egyre inkább Európai Uniós) **források bevonását**, sem a településen (az önkormányzat számára többlet ellátási kötelezettséggel járó) új funkciókat létrehozó, vagy a meglévő kapacitásokat bővítő **jövőbeni fejlesztők arányos hozzájárulását a településfejlesztéshez** annak érdekében, hogy a kitzűzött célok a helyi lakosság terheinek növekedése nélkül valósulhassanak meg.

## A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS JAVASOLT FŐ IRÁNYAI, PRIORITÁSOK

- A község népességmegtartó képességének erősítése, a kedvezőtlen népesség-kicserélődés mérséklése, a fiatalok helyben maradásának elősegítése a fejlesztés és a rendezés eszközeivel
- A munkahelyteremtés helyi feltételeinek javítása, az ingázás támogatása, a mezőgazdálkodás fejlesztése, a mezőgazdaságból élők helyzetének javítása
- A turizmus helyi adottságainak feltárása, a ma még kiaknázatlan turisztikai lehetőségek megőrzést előtérbe helyező kihasználása, a Főváros közelségéből adódó lehetőségeket kihasználó természet-közeli turizmusfejlesztés
- A településszerkezetnek a helyi sajátosságokkal és a fejlesztési igényekkel összehangolt tudatos alakítása, a falusias települési karakter megőrzése

## 1. PILIS REGIONÁLIS KAPCSOLATAI

A település a 4. számú főút mentén, Budapesttől 30 km-re fekszik. Áthalad rajta a Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal. Szomszédos települések: Monor, Bénye, Káva, Pánd, Albertirsa, Dánszentmiklós, Nyáregyháza.

Pilis közigazgatási területe: 4733 hektár, melyből – az önkormányzat adatszolgáltatása szerint – 672 hektár (14,2%) belterület, 520 hektár (11%) pedig „volt” zártkerti terület. A belterület kiterjedése az elmúlt másfél évtizedben csak kismértékben nőtt.

A község és Budapest közötti szoros és sokrétű kapcsolat sok szálon bonyolódik, a fővároshoz való viszonylagos közelsége révén jó néhány helyzeti előnyből részesedik (munkalehetőség, szabadidős tevékenységek, közép- és felső szintű szolgáltatások), s a Fővároshoz fűződő kapcsolat számos további lehetőséget hordoz magában. A legfontosabb tényező, hogy Pilis lakói számára még viszonylag könnyen elérhető a széles fővárosi munkaerőpiac: Pilis lakóinak foglalkoztatásában a fővárosi munkaerőpiac meghatározó, a településről - a helyi munkalehetőségek szűkös volta miatt - naponta eljárni kényszerülők legnagyobb részben Budapesten találnak munkaalkalmat. Az ingázás a családok nagy többségének megélhetési alapja a településen, s ezt a tényt a fejlesztések során is figyelembe kell venni.

Hasonló jelentőségű a település számára, hogy a Budapesten található gazdag szolgáltatási és szabadidő-eltöltési kínálat szintén igénybe vehető a község lakói számára. A főváros, és elsősorban a pesti kerületek lakói számára a település és annak természeti-táji környezete színvonalas szabadidő-eltöltési lehetőséget biztosíthatnak.

A település térségi pozícióját alapvetően meghatározó térségi jelentőségű közlekedési hálózati elemek közül a 4-es út elvben jó kapcsolatot biztosít Budapest és Szolnok irányába, az M5 autópálya pedig a 405-ös úton 15 percen belül elérhető.

A település kielégítő közúti és fejleszthető tömegközlekedési kapcsolatokkal rendelkezik a Főváros és a szomszédos települések tekintetében. Pilist közvetlen autóbusszjáratok kapcsolják össze Budapesttel, és a településről a közeli kistérségi központ, Monor viszonylag könnyen elérhető, ami lehetővé teszi Pilis lakossága számára több középfokú funkció igénybevételét. Ezen túl a nagyközségeen halad át a Budapest – Szolnok vasútvonal, amely szintén a közlekedési kapcsolatokat erősíti.

## 2. TÁVLATI NÉPESSÉGPROGNÓZIS

Közigazgatási terület:	4733 ha
Belterület nagysága:	672 ha 6818 m <sup>2</sup>
Külterület nagysága:	3539 ha
Zárkert nagysága:	520 ha 9212 m <sup>2</sup>
Belterület aránya:	14,2 %

LAKÓNÉPESSÉG – I. (1970-2001)						
SZÁMA				VÁLTOZÁSA (%)		
1970	1980	1990	2001	1970-1980	1980-1990	1990-2001
9137	9540	9060	10689	+4,4%	-5,3%	+18,0%

LAKÓNÉPESSÉG – II. (1990-2001)										
SZÁMA						VÁLTOZÁSA (%)				
1990	1992	1994	1996	1998	2001	1990-1992	1992-1994	1994-1996	1996-1998	1998-2001
9060	9072	9233	9434	9760	10689	-%	+1,8%	+2,2%	+3,5%	+9,5%

NÉPSZAPORODÁS														
1992			1994			1996			1998			2000		
ÉLVESZÜ- LETÉS	HALÁLO- ZÁS	TERM. SZAP.	ÉLVESZÜ- LETÉS	HALÁLO- ZÁS	TERM. SZAP.	ÉLVESZÜ- LETÉS	HALÁLO- ZÁS	TERM. SZAP.	ÉLVESZÜ- LETÉS	HALÁLO- ZÁS	TERM. SZAP.	ÉLVESZÜ- LETÉS	HALÁLO- ZÁS	TERM. SZAP.
110	149	-39	104	152	-48	115	126	-11	107	134	-27	106	144	-38

VÁNDORLÁSI KÜLÖNBÖZET							
1992	1994	1996	1997	1998	2000	1980-1989	1990-2001
nincs adat	nincs adat	85		220	339	-157	2083

Pilis lakónépessége a rendszerváltás óta folyamatosan és egyre dinamikusabban nő. Az 1970 és 1980 között eltelt tíz év alatt csekély mértékben, de növekedett a község népessége, azonban a rákövetkező tíz évben a szinte ugyanennyivel csökkent a népesség (5,3%). A népességszám növekedése 1992 után indult újra, és az azóta eltelt több, mint tíz évben – ha nem is egyenletesen, de – mintegy 18%-kal nőtt a község lakossága. Az elmúlt évtizedben a népességnövekedés üteme fokozatosan nőtt, a legnagyobb mértékű növekedés az 1998 és 2001 között terjedő időszakban volt, ekkor ugyanis nagyobb mértékben nőtt a község népességszáma, mint amennyivel az azt megelőző években összesen.

A lakónépesség növekedése elsősorban a főváros környezetében jelenleg is zajló szuburbanizációs folyamatok – azaz a népességnek a fővárosból történő kiáramlásának, illetve az ország más régióiból a főváros közelébe való beáramlásának – következménye, melyet a népszaporodás és a vándorlási különbözet alakulásáról szóló táblázatok értékei is alátámasztottak.

A természetes szaporodásra vonatkozó adatokat alapján látható, hogy az az elmúlt évtizedben jellemzően negatív értéket vett fel, azaz a halálozások száma rendre meghaladta a születések számát. Egyértelmű tehát, hogy Pilis népességének növekedése is a betelepülések eredménye.

Pilis népességszámának növekedésére továbbra is számítani lehet, hiszen kedvező természeti, táji adottságai, a 4. számú főút menti fekvése révén még vonzza a fővárosból ki-, illetve a főváros közelébe települni vágyókat. A Főváros agglomerációs övezetének túlnépesedése, nagy

funkciósűrűsége, romló táji és környezeti jellemzői miatt ugyanis egyre inkább felértékelődnek e térség táji-természeti adottságai, a harmonikus táji környezet, rekreációra alkalmas területek, erdők, rétek, változatos és értékes élőhelyek. A településre való költözés legfőbb hátráltató tényezője talán az, hogy a 4. sz. főút mentén fekvő településre, illetve onnan fővárosba a meglehetősen leterhelt főút miatt a csúcsidőkben rendkívül nehéz az eljutás.

A lakónépesség előrejelzésére vonatkozó számításaink kiindulópontjai az alábbi adatok voltak: jelenlegi népességszám (10689 fő 2001-ben), jelenlegi lakásszám (3807 lakás, 2001-ben), az elmúlt néhány év települési és térségi népesedési folyamatainak tendenciái.

A távlatban várható népességszám nagyságát alulról és felülről próbáltuk megközelíteni, egy-egy szélső értéket jelezve. Előbbi szélsőérték a településre az utóbbi tíz évben jellemző népesedési folyamatok alapján került kiszámításra, utóbbi érték pedig a távlatban, a lakóterületi fejlesztésre kijelölt területek beépülése következtében várható lakóépület-állományból számított elméleti népességnagyság, mely esetben figyelembe vettük a térségben az elmúlt tíz évben megfigyelhető demográfiai folyamatok alakulását is.

(A belterületbe vonásra és lakóterületi fejlesztésre kijelölt területek részletes felsorolását a 3.1. számú, Településszerkezetről szóló fejezet tartalmazza.)

Számításaink alapján Pilis várható népességszáma az alábbiak szerint fog alakulni:

1. Ha a 2001. évi 10689 fős lakónépesség számból indulunk ki, és feltételezzük, hogy a népességszám-növekedés az 1990 és 2001 közötti időszaknak megfelelően fog alakulni (+18%, 11 év alatt), akkor azt mondhatjuk, hogy 2015-re Pilis lakónépessége körülbelül 12600 fő lesz.
2. A másik esetben a várható népesség értékét a következők szerint számítjuk ki: feltételezzük egyrészt a település belterületén még beépítetlen területek és telkek beépülését, másrészt a lakóterületi fejlesztésre szánt területek teljes beépülését. E területek nagyságához hozzárendelhető egy elméleti lakás- illetve telekszám, valamint egy elméleti népességszám az alábbiak szerint: Pilisen a laksűrűségi mutató (az egy lakásra jutó népességszám) értéke 1990 és 2001 között alig változott (1990-ben ez az érték 2,6 fő/lakás, 2001-ben pedig 2,8 fő/lakás); a monori kistérség átlaga 1990-ben 2,7 fő/lakás, 2001-ben 2,8 fő/lakás volt. A távlatban várható népességszám kiszámításához a 1990-es a 2001-es év települési értékeinek átlagával (2,7 fő/lakás) számoltunk, a kialakítható telkek számának meghatározásakor pedig – a község területén jellemzőnek mondható – 1000 illetve 1200 m<sup>2</sup>-es teleknagysággal.

Fentiek alapján, a jelenlegi belterületen tartalék lakóterületnek mondható tömbfeltárások (kb. 298 db telek), még beépítetlen tömbök (kb. 210 db telek) valamint a foghíjtelkek (kb. 50 db telek) beépülésével összesen kb. 558 db telekszám növekményre, ebből következően pedig kb. 1500 főnyi népességszám-növekedésre számíthatunk.

Ehhez adódik még hozzá a jelenleg külterületi, lakóterület-fejlesztésre kijelölt területek beépülésével járó lakás- és népességszám-növekmény, amely összesen kb. 115 db telekszám növekményt, azaz kb. 300 főnyi népességszám-növekedést jelent.

A lakóterületi fejlesztésre kijelölt területek fejlesztése időbeli felhasználásukat tekintve első, második illetve harmadik ütemben (terv távlatán túl) fejlesztésre kerülő területekre. (Az ütemezett fejlesztés szabályozással összefüggő jelentőségét a következő fejezetben ismertetjük.)

A lakóterület-fejlesztésre kijelölt területek kb. 40%-át (összesen kb. 33 ha) azok a tömbfeltárások alkotják, amelyek a jelenleg érvényben lévő ÁRT-ben is megtalálhatók. A lakóterület-fejlesztésre kijelölt területek egy másik csoportját (kb. 34%) a jelenlegi belterületnek már felosztott, de még beépítetlen területrészei képezik (összesen kb. 30 ha). A harmadik csoportot az új fejlesztési területek alkotják (kb. 15%), azaz azok a területek, amelyek jelenleg külterületi területek (összesen kb. 12,9 ha). Fentiekén túl nem szabad figyelmen kívül hagyni a belterületen elszórtan található üres telkeket, amelyek szintén fejlesztési területekként jelennek meg.

Belterületi tartalék területeknek tekinthetők az érvényben lévő ÁRT-ben már tömbfeltárással kijelölt, de még fel nem tárt területek, melyek révén kb. 251 db új építési telek alakulhat ki. Ezek a területek alkotják a lakóterület-fejlesztésre kijelölt területek kb. 40%-át, amely kb. 33 ha nagyságú területet jelent. Ide tartoznak azok a szintén tömbfeltárással úján fejleszhető területek, amelyeket

az érvényben lévő ÁRT nem tartalmaz, de azok a lakók részéről jelentkezett igényként. E területek nagysága kb. 5,3 ha-t tesz ki, és területükön kb. 47 db új lakótelek kialakítására van lehetőség.

Szintén belterületi tartalék lakóterületi területnek tekinthetők a belterületen található már felosztott, de még nem beépült területrészek, melyek révén még kb. 210 db beépítetlen telek van a község területén. E területek a lakóterület-fejlesztésre kijelölt területek kb. 34%-át alkotják, amely kb. 30 ha nagyságú területet jelent.

A lakóterület-fejlesztésre kijelölt területek harmadik csoportját azok a területek alkotják, amelyek jelenleg külterületi területek. E területek nagysága összesen kb. 12,9 ha, területükön kb. 115 db új lakótelek kialakítására lesz lehetőség.

*A terv távlatán belül fejlesztésre kijelölt területek beépülése esetén összesen tehát kb. 623 db telekszám- és kb. 1620 főnyi népességszám-növekedéssel kell számolni.*

**Összefoglalva: fenti számítások azt mutatják, hogy ha továbbra is az átlagos népességnövekedési tendenciákkal számolunk, akkor 2015-re kb. 12 600 fős népességszámra számíthatunk. A terv távlatán belül fejlesztésre kijelölt területek beépülése esetén a várható népességszám kb. 12 300 fő lesz, azaz a két számítási módszer alapján kapott várható népességszám közel azonos.**

A népességszám növekedésének ütemét jelentősen befolyásolni fogja az, hogy a magántulajdonban lévő fejlesztésre kijelölt területek közül melyek kerülnek elsőként fejlesztésre, illetve az, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő területek fejlesztését az önkormányzat mikor tudja megvalósítani.

A fejlesztési koncepcióban mértéktartó területi fejlesztésről van szó, amely az előzőekben ismertetett fejlesztési elképzelések alapján megvalósulni is látszik, hiszen a lakóterület fejlesztésre kijelölt területek jelentős része tömbfeltárás, illetve a jelenlegi belterület még beépítetlen területei. A településnek gondosan mérlegelnie kell – és néhány év múlva pedig minden bizonnyal felül kell vizsgálni –, hogy a most fejlesztésre kijelölt területek közül melyek azok, amelyeknek fejlesztésre való kijelölése valóban reális. A fejlesztések megvalósításakor pedig vigyázni kell arra, hogy az infrastruktúra fejlesztéshez szükséges energiák (pénzügyi források) ne forgácsolódjanak szét.

### 3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT

Pilis község Önkormányzata Településfejlesztési koncepciójában lakóterületeinek mind minőségi fejlesztését, mind mennyiségi növelését célul tűzte ki. E cél elérése érdekében elsősorban egyrészt a jelenlegi belterületi lakóterületek rendezését, fejlesztését – ezáltal a települési komfortérzet javítását –, másrészt pedig a jelenleg még beépítetlen belterületi lakóterületeinek illetve a belterületi területbe beékelődő külterületi területeknek új lakóterületként való beépülését támogatja. A fejlesztéseket az Önkormányzat azonban csak akkor és csak úgy kívánja támogatni, hogy azok ütemezetten, az önkormányzat számára mindig kiszámíthatóan valósulnak meg, és a fejlesztéssel kapcsolatban felmerülő összes költséget (terveztetés, földhivatali eljárás, közművesítés) pedig a terület tulajdonosai viselik.

A lakóterület-fejlesztési területek kijelölésénél fontos szempont volt az, hogy annak révén a jelenleg ÉNy-DK irányban kissé széthúzó településtest ne terjedjen tovább ebben az irányban.

A koncepció településszerkezeti javaslata szerint semmiképp sem kívánatos a térben szétfolyó szerkezet irányába ható folyamatok támogatása, ez sem területhasználati, sem az elérhetőségi, megközelíthetőségi idők és lehetőségek szempontjából, sem pedig tájképi szempontból nem előnyös. A településszerkezet alakításakor a kompaktságra való törekvésnek kell nagyobb teret kapnia. Ennek érdekében egyrészt támogatni kell a tömbfeltárás adta lehetőségeket, illetve az új lakófunkciójú fejlesztési területeket a már beépült területekhez kapcsolódóan kell kijelölni, lehetőség szerint kihasználva a településtestbe ékelődő, még beépítetlen területeket.

A Településfejlesztési koncepció másik fontos, településszerkezetet érintő célkitűzése a helyi gazdaság erősítése, elsősorban a helyi érdekű kis- és középvállalkozások további fejlődését elősegítő



területi, és infrastrukturális feltételek biztosítása. Ezáltal lehetővé válik a jelenleg lakóterületek közé szorult vállalkozások kitelepülése, mely szintén hozzájárul a környezet minőségének javításához. A településszerkezet alakításának sarkalatos kérdése a *településközpont fejlesztése* mind a funkciók, mind pedig ezzel összefüggésben a területfelhasználás módja tekintetében. Ma még nem valósul meg az intézményi és közösségi funkcióknak olyan sűrűsége és változatossága Pilis központjában, amelyet a község népességszáma és az itt élők igényei indokolnának. A koncepció javasolja a 4-es út mentén kialakult mai településközponthoz kapcsolódóan, annak térbeli bővítésével lehetőséget nyújtani újabb intézmények elhelyezésére. A községközpont területi bővítésére a 4-es út átkelési szakaszához kapcsolódóan kialakult mai településközpont ÉD-i irányban történő továbbfejlesztése javasolt. Törekedni kell a községközpont karakteres, egységes építészeti szempontok szerinti kialakítására.

Pilis közlekedési hálózatának fejlesztésével meglévő, kialakult településszerkezetének megváltoztatását is tervezi.

A Településszerkezeti terven jelölt legfontosabb közlekedés-hálózatot érintő fejlesztési elem az új 4-es út elkerülő nyomvonala. A közlekedési hálózat fejlesztését (tervezett elkerülő 4. sz. út) elsősorban az indokolja, hogy az utóbbi évtizedben olyannyira megnőtt a térség feltárását szolgáló 4. számú főút mind személygépkocsi, mind teher forgalma, hogy a településre illetve a fővárosba járművel való eljutás a csúcsidőben jelentős időt vesz igénybe.

A másik jelentős fejlesztési elem az új 4-es utat és a Nyáregyháza felé vezető, 4606. jelű összekötő utat a belterülettől északnyugatra elkerülő út lenne, amely már Nyáregyháza területén csatlakozna a 4606. j. összekötő útba. Az út előnye, hogy nemcsak a nagyközség belső közlekedését javítja, hanem a településközi közlekedési kapcsolatait is Nyáregyházán keresztül a 405. sz. út felé, további előnye, hogy megvalósítása ütemezetten is történhet.

Alábbiakban a tervezett rendezési megoldások lényegét ismertetjük.

Törekedni kell majd arra, hogy a fejlesztésre kijelölt területek beépítése ütemezett módon valósuljon meg a gazdaságosság, valamint a szerves, harmonikus településfejlődés igényét szem előtt tartva.

A lakóterület-fejlesztésre kijelölt területek ütemezése nehezen tervezhető, egyrészt azért, mert a fejlesztési területek jelentős részét a jelenleg érvényben lévő ÁRT-ben szereplő tömbfeltárások képezik, másrészt azért, mert a területek szinte teljes mértékben magántulajdonban vannak.

Rövidtávon, azaz kb. 1-5 éven belül reálisan azok a fejlesztésre kijelölt területek beépülése várható, amelyek esetében kevés tulajdonosról van szó, és amely területek alapközművekkel már legalább részben ellátottak.

A középtávon, azaz kb. 5-10 éven belül megvalósuló fejlesztési elképzelések közé tartoznak azok a területek, amelyek az előző területekhez képest bonyolultabb tulajdonosi struktúrával rendelkeznek, de infrastukturális fejlesztésük még mindig viszonylag szerényebb tőkebefektetéssel megoldható.

Mindenképpen hosszú távon, azaz kb. 10-15 év alatt illetve azon túl valósíthatók meg azok a fejlesztési elképzelések, amelyek esetében bonyolult tulajdonosi struktúrájú és komoly tőkebefektetést igénylő területek fejlesztéséről van szó.

A beépítésre váró területek gazdaságos felhasználását, illetve a település összehangolt, harmonikus, rendezett fejlődését olyan szabályozással próbáljuk majd biztosítani, amely egyrészt elősegíti az arra alkalmas és megérett területek beépülését, másrészt pedig részletesen szabályozza egy-egy terület belterületbe vonását, illetve annak feltételeit.

*A terv 10-15 éves időtávlátán belül az első, második illetve harmadik ütemben (terv távlátán túl) lakó- vagy gazdasági területi fejlesztésre – és igény esetén belterületbe vonásra – kerülő területek a Településszerkezeti tervben a tervezett funkció szerinti (lakó-, vegyes-, gazdasági vagy különleges) területként fognak szerepelni. A Településszerkezeti tervben szereplői fejlesztési elképzelések ütemezése az egyes fejlesztési területek építési övezetbe vagy övezetbe sorolásával valósítható meg, azaz e területek bizonyos, a Településszerkezeti tervben és a HÉSZ-ben rögzített feltételek teljesítése esetén vagy építési jogokkal lesznek felruházva vagy szabályozási terv készítésének kötelezettsége mellett lesznek beépíthetők.*

Mivel a fejlesztésre előirányzott területek túlnyomó többsége magánkézben van, az egyes fejlesztések megvalósítása tényleges megvalósítási időponthoz nem köthető. Az önkormányzat a megvalósításban mindegyik fejlesztési elképzelést támogatja, de nem kívánja közösségi forrásokból finanszírozni az igényi érdekeltségű fejlesztések forrásigényét (ahol a haszon képződik, ott viseljük a költségeket is).

Az önkormányzat ragaszkodik ahhoz, hogy a fejlesztési lehetőségek biztosításáért cserébe, a területtulajdonosok minden, a területfejlesztéssel, területrendezéssel kapcsolatban felmerülő költséget viseljék (pl. művelésből való kivonás, belterületbe vonás, továbbterveztetés, közlekedési, közmű- valamint a közintézmény-hálózati infrastrukturális előkészítés és fejlesztés). A tényleges beépítés csak ezeknek a kötelezettségeknek a teljesítésével válik majd lehetővé az egyes területeken. Tervezői véleményünk szerint – és ezt az önkormányzat vezetői is belátják – a tervezett fejlesztési elképzelések tényleges megvalósulása valójában attól függ, hogy egy-egy fejlesztésre kijelölt terület esetében a terület tulajdonosai egyrészt mikor tudják a fejlesztéshez szükséges költségeket előteremteni, másrészt pedig, hogy mennyi idő alatt tudnak egymás között egyezségekre jutni.

A településszerkezet és területfelhasználás kidolgozásánál alapvető céljaink a következők voltak:

- Települési értékörzés, értékfejlesztés.
- A településszerkezet továbbfejlesztése, korszerűsítése (elkerülő és összekötő utak, térségi új útnyomvonal).
- Új lakóterületek kialakítása harmonikus településfejlesztéssel (a jelenlegi központi belterület még beépítetlen területein illetve szélein).
- A helyi adottságokra építkező, jellemzően környezetbarát vállalkozások életfeltételeinek biztosítása (különböző gazdasági területek).
- A község intézményeinek szerkezeti egységbe való ötvözése.
- A helyi lakosság ellátásbeli színvonalának javítása (urbanizáció, életminőség).
- A kedvező táji és környezeti adottságok hosszú távú védelmének és fejlesztési lehetőségeinek biztosítása.

### 3.1. Településszerkezet

Pilis beépített területének (jellemzően a jelenlegi belterület területe) meghatározó szerkezeti elemei a belterületet északnyugat-délkelet irányban átszelő, Cegléd-Szolnok felé vezető 4 sz. főút, illetve a Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal. Szintén a település szerkezetét meghatározó, befolyásoló elemként kell tekinteni a belterületet ÉK-DNy-i irányban átszelő, Káva illetve Nyáregyháza felé vezető 4606. jelű összekötő utat. A település közigazgatási területén áthaladó közlekedési elemek között még a belterületől délre haladó 405.sz. főutat kell megemlíteni, ez az út azonban nem befolyásolta, nem változtatta meg a külterület jelenlegi területfelhasználását.

A település viszonylag zárt szerkezeti egységet alkotó beépített, jellemzően belterületi része a 4. számú főút, a vasút északi és déli oldala, illetve a 4606. j. összekötő út keleti és nyugati oldala mentén alakult ki. Belterületét tekintve a 4606. jelű út mentén, ÉK-DNy-i irányban kissé széthúzódo településtestről beszélhetünk, ugyanis amíg a 4. számú főút mentén a belterület átlagos hossza kb. 2 km, addig az erre merőleges irányban kb. 3,5-4 km hosszú. A mai településszerkezetben a kialakult utcahálózat és telekstruktúra alapján jól elkülöníthető egymástól az ősi falumagnak nevezhető községrész (Öregfalu), illetve az újkori településrész: az Öregfalu a 4. számú főút és a Káva felé vezető út találkozásában, annak is jellemzően az észak-nyugati oldalán alakult ki, de a településszerkezet alapján a Káva felé vezető út déli oldala mentén is fellelhető a régi településszerkezet. Az új településrész a régi településrész körül, a település szerves fejlődése során épült ki.

Az öregfalu magjában többutcás településrész, fésűs beépítésű épületekkel. A régi település elhelyezkedését, kiterjedését jól jelzi annak szerkezete is, nevezetesen a szabálytalan vonalvezetésű és változatos szélességű utcahálózat, a szabálytalan alakú és változatos formájú, a régi községközpontban kisméretű, a régi településrész külső tömbjeinek nagyméretű telkei. Az egyes telkek beépítésére jellemző a földszintes (esetenként földszint + tetőteres), helyenként ormfalas, nyeregterővel ellátott, oldalhatáron álló módon elhelyezett egytraktusos épületek. A régi községrész megőrizte a területi adottságokhoz jól illeszkedő utcaszerkezetét, helyenként beépítési karakterét.

A belterület fiatalabb településrészeire a szabályos, derékszögű, egyenes vonalvezetésű utcahálózat illetve a közel egyforma nagyságú és szabályos téglalaphoz hasonló alakú telekszerkezet a jellemző.

A községközpont a belterület középső részén, a Kossuth Lajos utca és a Kávai út - Rákóczi Ferenc utca kereszteződésének környezetében alakult ki, de a Kossuth Lajos utca és a vasút között, a Rákóczi Ferenc utca mentén, valamint a Kávai útnak az óvodáig terjedő szakasza mentén is megfigyelhető egy már kialakult településközponti rész. Jellemzően ezeken a településrészekben található az igazgatási, oktatási, egészségügyi, egyházi, valamint a lakosság helyi szintű ellátását

szolgáltató kereskedelmi-szolgáltató intézmények, de a település más részein is megtalálhatók a település alapfokú ellátását biztosító intézmények.

A község területén, a községközponton kívül a vasútállomás környezetében figyelhető meg egy települési alközpont kialakulása.

A település 1980-as évek második felében készült ÁRT-je számos új, illetve tömbfeltárás révén kialakuló lakóterület-fejlesztési területet jelölt ki, melyek közül azóta kevés valósult meg.

A most készülő TRT során felmerült lakóterület-fejlesztési igényeket legnagyobb részben tömbfeltárásokkal, foghíjbeépítéssel, a már felosztott, de még beépítetlen területek beépítésével, valamint kisebb részben külterületi területek belterületbe vonásával lehetne megoldani.

A község lakóterületén mind a régi, mind az új településrészekben az oldalhatáron álló beépítési mód jellemző. Tervezői javaslat szerint a jelenlegi belterület még beépítetlen területeinek fejlesztése során továbbra is az oldalhatáron álló beépítési mód támogatandó, azonban az újonnan fejlesztésre kijelölt területeket illetően, igény esetén, a szabadon álló beépítési mód is támogatható.

*A lakóterületen belül megtalálható más funkciójú területek, településrészek ismertetése a következő fejezetekben olvasható.*

A településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén megváltozik a település szerkezete.

A fejlesztések megvalósulása esetén a település beépítésre szánt területe a mai hagyományos települési belterületnek a terv távlatán belül mintegy **14,2%-kal** nő majd.

<b>A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK NÖVEKEDÉSÉNEK MEGOSZLÁSA TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGENKÉNT</b>		
Területfelhasználási egység fajtája	A tervezett új fejlesztési területek nagysága összesen	A tervezett fejlesztési terület és a jelenlegi belterület egymáshoz viszonyított nagysága
Falusias lakóterület	12,9 ha	1,9%
Településközpont vegyes és központi vegyes terület	17,3 ha	2,5%
Különleges terület	31,3 ha	4,6%
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	11 ha	1,4%
Ipari-gazdasági terület	15 ha	2,2%
<b>Összesen:</b>	96,1 ha	14,2%

Az előzőekben már említett és a későbbi fejezetekben részletezésre kerülő lakó célú fejlesztések miatt szükségessé válik majd a közintézmény-hálózat távlati bővítése is. A közintézmények méretezésével önálló fejezetben foglalkozunk (3.2.2. fejezet).

Az intézmények telepítéséhez szükséges tényleges telkek kijelöléséről az alábbiakban ismertetett módokon tudunk gondoskodni:

- Egyrészt településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába került besorolásra a jelenlegi településközpont területe, valamint az önkormányzat által meghatározott, önkormányzati tulajdonban lévő, illetve az ilyen funkcióra felhasználni kívánt, még beépítetlen telkek.
- Másrészt a kialakított területhasználati és övezeti rendszerben közvetve biztosítva lesz majd az új intézmények létesítésének elvi lehetősége. A tervezett területhasználati és övezeti besorolások iránymutató jellegűek lehetnek az Önkormányzat részére.

A települési cél az, hogy a fentiekben ismertetett területeken kerüljenek megvalósításra a lakóterület-fejlesztésből adódó intézményfejlesztések, a fejlesztők hozzájárulásával.

A településszerkezet módosítása, a beépített és beépítésre szánt területek fokozatos kiterjesztése a Képviselő testület szándékai illetve elképzelései szerint várhatóan a következők szerint fog megvalósulni. Tervezői véleményünk szerint – és ezt az önkormányzat vezetői is belátják – a tervezett fejlesztési elképzelések tényleges megvalósulása valójában attól függ, hogy egy-egy fejlesztésre kijelölt terület esetében a terület tulajdonosai egyrészt mikor tudják a fejlesztéshez szükséges költségeket előteremteni, másrészt pedig, hogy mennyi idő alatt tudnak egymás között egyezsége jutni.

### A terv távlatán (10-15 éven) belüli megvalósítás:

- A közlekedési hálózatfejlesztés fő eleme:
  - A tervezett új 4-es út elkerülő nyomvonalának kiépítése,
  - az új 4-es utat és a Nyáregyháza felé vezető, 4606. jelű összekötő utat a belterületől északnyugatra elkerülő tervezett útkiépítése.
- A meglévő, hagyományos belterületi részeknek, a beépített területeknek (összesen mintegy 672,7 ha) a hasznosítása alapvetően a jelenlegi állapotoknak megfelelő marad. Kitzűzött cél a jelenleg még beépítetlen belterületi településrészek, azaz:
  - a foghíjtelkek,
  - a tömbfeltárássra alkalmas területek, valamint
  - a még beépítetlen belterületi területek beépülésének támogatása.

### Tömbfeltárássra kijelölt területek:

- Az Újerdő utca – Nap-utca – Török utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 5,5 ha.\*
  - A Török utca – Munkácsy utca – Deák Ferenc utca – Bethlen Gábor utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 2 ha.
  - A Klapka utca – Munkácsy utca – Kávai út – Hernád utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 1,7 ha.
  - A Kávai út – Bajcsy Zsilinszky utca – Pándi utca – Haleszi utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 3,3 ha.\*
  - A belterület északkeleti határában, a Rózsahegy utca folytatásaként, a Bicskei utca északi oldalán tervezett tömbfeltárás. A terület nagysága kb. 5,2 ha.\*
  - A Mikszáth utca – Bocskai utca – Bence utca – Temető utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 1,6 ha.
  - A Bence utca – Báthori utca – utca – Akácfa utca – Temető utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 2,1 ha.\*
  - A Zsák utca keleti irányú folytatásaként, a Petőfi utcáig terjedő tömb feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 0,8 ha.\*
  - A Nefelejcs utca – Temető utca – Petőfi utca – Nyáregyházi utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 2,6 ha.\*
  - A Hűvösvölgyi utca déli irányú folytatásaként, a Kandó Kálmán utcáig terjedő tömb feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 3,5 ha.\*
  - Az Arany János utca – Dánosi utca – Árpád utca – Kandó Kálmán utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 2,8 ha.\*
  - A Homok utca – Dánosi utca – Kálvária utca – által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 2,1 ha.\*
  - A Lehel utca – Vörösmarty utca és a belterületi határok által határolt tömb feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 5,8 ha.
- (\*A csillaggal jelölt tömbfeltárási lehetőségeket az érvényben lévő ÁRT is tartalmazza.)

### Még beépítetlen belterületi területek:

- A Huba utca – Széchenyi utca – Gárdonyi utca – Temesvári utca által határolt tömbbelső már felosztott, de még beépítetlen déli része. A terület nagysága kb. 5,7 ha.
- A Kölcsey Ferenc utca – Vasvári Ferenc utca és a volt hízlalda területe által határolt tömbbelső már részben felosztott, de még beépítetlen területe. A terület nagysága kb. 6,6 ha.
- A Kossuth Lajos utca – Toldi utca – Újerdő utca – Nagy Sándor utca által határolt terület (Bazsam). A teljes terület nagysága kb. 11,3 ha, melyből még kb. 6,7 ha nagyságú terület rész nem került felosztásra.

A területfelhasználási kategóriát tekintve a terv javaslata alapján megváltozik a Kossuth utca, a Rákóczi Ferenc utca és a Kávai út óvodáig terjedő szakasza mentén fekvő telkek mentén fekvő telkek besorolása, ugyanis e telkek esetében a lakófunkció mellett sok esetben megjelenik a kereskedelmi-szolgáltató funkció is. Ez, az érvényben lévő ÁRT szerint jellemzően lakóterületi

kategóriába sorolt, ma már inkább községközpontként funkcionáló településrész a Településszerkezeti terv és a HÉSZ szerint településközpont vegyes funkciójú területként hasznosítandó. A terület szabályozásával kapcsolatos, általunk fontosnak tartott tudnivalókat a 3.2.2. fejezetben ismertetjük.

A jelenlegi funkciójuk alapján különleges területfelhasználási kategóriába sorolt területek közül bővül:

- a Kávai úti temető területe, amelyet a jelenleg érvényben lévő ÁRT is tartalmaz, valamint
- a Dózsa György utcai sportpálya területe.

A jelenlegi lakóterületen működő, funkciójukat tekintve kereskedelmi-szolgáltató jellegű vállalkozások területei kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe lettek besorolva.

- A jelenlegi külterületeken meglévő beépítések övezeti rendezését és az új beépítésre szánt területek (összesen kb. 86,4 ha) hasznosítását az alábbiak szerint tartalmazza a terv:
    - A belterület nyugati határában, a Kossuth Lajos utca – Bence utca – Csokonai utca – és a belterületi határ által határolt tömb még fel nem osztott, beépítetlen része. A terület nagysága kb. 1,2 ha.
    - A vasúttól délre, a Lehel utca – Vörösmarty utca – Botond utca – belterületi határ által határolt tömb még fel nem osztott, beépítetlen része. A terület nagysága kb. 6 ha.
    - A Nap utca északi oldalán, az Újerdő utca és a Gyóni Géza utca összekötése révén adódó új lakóterület. A terület nagysága kb. 3,7 ha.
    - A Kossuth Lajos utca és a Csokonai utca között fekvő külterületi terület: a Csokonai utca északi oldala az utca déli oldalán lévő beépítési (belterületi) határáig. A terület nagysága kb. 2 ha.\*
    - A Dózsa György utca folytatásában tervezett iskola számára kijelölt terület, melynek nagysága kb. 1,8 ha.
    - Az Ország út északi oldalán, a sportpályával szemben javasolt terület településközpont vegyes területként, a tőle északra lévő, kirándulásra, szabadidő eltöltésre alkalmas terület kiszolgáló épületei számára, illetve bármilyen intézmény bővítési területként. A terület nagysága 5,5 ha.
    - A belterület keleti határához kapcsolódó, a 4. számú főút északi oldalán fekvő, kb. 1,5 ha nagyságú terület központi vegyes területként.
    - A Nagy Lajos utca folytatásában, a belterülethez ÉK-i irányban kapcsolódó, kb. 8,7 ha nagyságú területen tervezett településközpont vegyes terület.
    - A Kossuth Lajos utca északi oldalán, a jelenlegi belterületi határtól nyugatra, ahhoz közvetlenül kapcsolódva tervezett, nem zavaró hatású, kereskedelmi-szolgáltató funkciójú gazdasági terület. A terület nagysága kb. 9,6 ha.
    - A belterület nyugati határában, a Nagy Sándor utca keleti oldala mentén tervezett, nem zavaró hatású, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület. A terület nagysága kb. 1,4 ha.
    - A település keleti közigazgatási határa felé, a 4. számú főút északi oldalán tervezett ipari gazdasági terület. A terület nagysága kb. 15 ha.
    - A belterülethez DK-i irányban közvetlenül kapcsolódó, a 4. számú főút északi oldalán tervezett sport-rekreációs terület. A terület nagysága kb. 24,0 ha.
    - A belterületről dél-keletre, a 4. számú főút északi oldalán fekvő 0206/79 hrsz. területen tervezett sport-rekreációs terület (horgásztó). A terület nagysága kb. 6,0 ha.
- (\*A csillaggal jelölt fejlesztési területeket az érvényben lévő ÁRT is tartalmazza.)

- A településen a beépítésre nem szánt területek közé tartoznak a közlekedési és közmű elhelyezési területek, a zöldterületek, az erdőterületek, és a mezőgazdasági területek. A beépítésre szánt területek tervezett növekedésének egyenes következménye a beépítésre nem szánt területek csökkenése. A beépítésre szánt területeken a fejlesztések nem egyidejűleg, hanem egymás után valósulnak meg. Emiatt a tervben majd biztosítani kell, hogy az adott fejlesztési elképzelések megvalósulásáig a telkek változatlanul a jelenlegi művelési águknak megfelelően kerüljenek hasznosításra. A terv távlatán túli megvalósításra javasolt fejlesztések területén a tervezett későbbi fejlesztések megvalósítását lehetetlenné tévő esetleges elépítéseket korlátozó szabályozást kell majd alkalmazni.

A **mezőgazdasági területeken** belül a legnagyobb részt a szántó és a rét-legelő művelési ágú területek alkotják, kisebb volumenű a kert, elenyésző szőlő és gyümölcs területek aránya. A

mezőgazdasági területek jelentős részét alkotják a belterülethez keleti irányban kapcsolódó volt zártkerti területek. Sok más településhez hasonlóan Pilisen is megfigyelhető e területek „ellakosodása”, beépülése, amelynek számos – a fejlesztési koncepcióban is ismertetett – nem kívánt következménye van. A jövőt illetően szükség van e folyamatnak a szabályozására, és amennyire lehet, önkormányzat általi kézben tartására, ezért e területeket a terv továbbra ún. kertes mezőgazdasági területként kezeli, a helyi építési szabályzatban (HÉSZ) szigorú építési szabályrendszer felállításával.

A rét-legelő, valamint nádas művelési ágú területek az **erdőkkel** együtt fontos részét képezik a térség és a település zöldfelületi rendszerének, (ökofolyosó rendszerének), ezért megőrzésük és be nem építhetőségük biztosítása indokolt. Ezeknek az ökológiaileg értékes területeknek további védettséget jelent, hogy egy jelentős részük "természeti terület". A természeti területek hosszú távú védelme települési és országos érdek.

A külterület viszonylag jól erdősült, az erdők nagyobbik része a közigazgatási terület északi, északkeleti, dél-keleti és nyugati részein található. Az erdőterületek meglévő beépítetlen jellegének megőrzését tűzte ki célul a terv.

A szántó a külterület uralkodó művelési ága, jelenleg beépítetlen, jellemzően nagyüzemi módon művelt területek.

A vízgazdálkodási területek között jelentős a természeti értékű vízmedrek, vízpartok területe, amelyek szabályozásánál a táj- és természetvédelmi szempontok prioritását kell biztosítani.

#### **A terv távlatán (15-20 éven) túli megvalósítás:**

A most készülő településrendezési terv hosszú távon megvalósítani kívánt fejlesztési területekként jelöli az alábbi területeket:

- A Madách utcától nyugatra, a belterülethez közvetlenül csatlakozó Szabadkai szőlő nevű volt zártkerti területeket lakóterületként, melynek nagysága összesen kb. 23,0 ha, valamint
- A Rózsahegy utca Kávai út felé eső szakaszának északi oldalán lévő tömb területét és a tőle északi irányban párhuzamos utca északi oldalát egy telekmélységben. A terület nagysága kb. 16,5 ha.

– TERVEZETT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK –

**LAKÓTERÜLETI FEJLESZTÉSEK:**

FEJLESZTÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	JELENLÉGI TERÜLET (ha)	TÉNYLEGES FEJLESZTENDŐ TERÜLET (ha)	TELEK-NÖVEKMÉNY (db/1000 m <sup>2</sup> )/	LAKOSSZÁM NÖVEKMÉNY (fő)*
A Huba utca – Széchenyi utca – Gárdonyi utca – Temesvári utca által határolt tömbbelső	5,7 ha	5,1 ha	~50 db	~130 fő
A Kölcsey Ferenc utca – Vasvári Ferenc utca és a volt hízlalda területe által határolt tömbbelső	6,6 ha	5,9 ha	~60 db	~156 fő
A Kossuth Lajos utca – Toldi utca – Újerdő utca – Nagy Sándor utca által határolt terület (Bazsam)	11,3 ha	10,2 ha	~100 db	~260 fő
A belterületi határában, a Kossuth Lajos utca – Bence utca – Csokonai utca – és a belterületi határ által határolt tömb beépítetlen része	1,2	1,0 ha	~10 db	~26 fő
A vasúttól délre, a Lehel utca – Vörösmarty utca – Botond utca – belterületi határ által határolt tömb beépítetlen része	6,0	5,4 ha	~54 db	~140 fő
Az Újerdő utca – Nap-utca – Török utca által határolt tömbbelső	5,5 ha	5,0 ha	~50 db	~130 fő
A Török utca – Munkácsy utca – Deák Ferenc utca – Bethlen Gábor utca által határolt tömbbelső	2,0 ha	1,8 ha	~18 db	~46 fő
A Klapka utca – Munkácsy utca – Kávai út – Hernád utca által határolt tömbbelső	1,7 ha	1,5 ha	~15 db	~39 fő
A Kávai út – Bajcsy Zsilinszky utca – Pándi utca – Haleszi utca által határolt tömbbelső	3,3 ha	3,0 ha	~30 db	~78 fő
A belterület északkeleti határában, a Rózsahegy utca folytatásaként, a Bicskei utca északi oldalán tervezett tömbfeltárás	5,2 ha	4,6 ha	~46 db	~119 fő
A Mikszáth utca – Bocskai utca – Bence utca – Temető utca által határolt tömbbelső	1,6 ha	1,4 ha	~14 db	~36 fő
A Bence utca – Báthori utca – utca – Akácfa utca – Temető utca által határolt tömbbelső	2,1 ha	1,8 ha	~18 db	~46 fő
A Zsák utca keleti irányú folytatásaként, a Petőfi utcáig terjedő tömb	0,8 ha	0,8 ha	~8 db	~20 fő
A Nefelejcs utca – Temető utca – Petőfi utca – Nyáregyházi utca által határolt tömbbelső	2,6 ha	2,3 ha	~23 db	~59 fő
A Húvösvölgyi utca déli irányú folytatásaként, a Kandó Kálmán utcáig terjedő tömb	3,5 ha	3,1 ha	~31 db	~80 fő
Az Arany János utca – Dánosi utca – Árpád utca – Kandó Kálmán utca által határolt tömbbelső	2,8 ha	2,6 ha	~26 db	~67 fő
A Homok utca – Dánosi utca – Kálvária utca – által határolt tömbbelső	2,1 ha	1,9 ha	~19 db	~49 fő
A Nap utca északi oldalán, az Újerdő utca és a Gyóni Géza utca összekötése révén adódó új lakóterület	3,7 ha	3,3 ha	~33 db	~85 fő
A Kossuth Lajos utca és a Csokonai utca között fekvő külterületi terület	2,0 ha	1,8 ha	~18 db	~46 fő
A Lehel utca – Vörösmarty utca és a belterületi határok által határolt tömbön belül tervezett tömbfeltárás	5,8 ha	5,2 ha	~30 db	~78 fő
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>69,7 ha</b>	<b>62,5 ha</b>	<b>~623 db</b>	<b>~1612 fő</b>

\*Népsűrűség a 2003. évi statisztikai adatok alapján (10 700fő/4047 db lakás): 2,6 fő/lakás

**TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉS KÖZPONTI VEGYES TERÜLETI FEJLESZTÉSEK:**

FEJLESZTÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	TERÜLETE (ha)
A Dózsa György utca folytatásában tervezett iskola területe (Vt)	~1,6 ha
A 4. számú főút északi oldalán, a sportpályával szemben javasolt terület (Vt)	~5,5 ha
A belterület keleti határához kapcsolódó, a 4. számú főút északi oldalán fekvő terület (Vk)	~1,5 ha
A Nagy Lajos utca folytatásában, a belterülethez ÉK-i irányban kapcsolódó terület	~8,7 ha
<b>ÖSSZESEN</b>	~17,3 ha

**KÜLÖNLEGES TERÜLETI FEJLESZTÉSEK:**

FEJLESZTÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	TERÜLETE (ha)
A Kávai úti temető bővítési területe	~0,6 ha
A Dózsa György utcai sportpálya bővítési területe	~0,7 ha
A belterülethez DK-i irányban közvetlenül kapcsolódó, a 4. számú főút északi oldalán tervezett sport-rekreációs terület	~24,0 ha
A belterülettől dél-keletre, a 4. számú főút északi oldalán fekvő 0206/79 hrsz. területen tervezett sport-rekreációs terület (horgásztó)	~6,0 ha
<b>ÖSSZESEN</b>	~31,3 ha

**GAZDASÁGI TERÜLETI FEJLESZTÉSEK:**

FEJLESZTÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	TERÜLETE (ha)
A Kossuth Lajos utca északi oldalán tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	~9,6 ha
A belterület nyugati határában, a Nagy Sándor utca keleti oldala mentén tervezett, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	~1,4 ha
A település keleti közigazgatási határa felé, a 4. számú főút északi oldalán tervezett ipari gazdasági terület	~15 ha
<b>ÖSSZESEN</b>	~26 ha

**3.2. Területfelhasználás**

Ebben a fejezetben területfelhasználási kategóriánként ismertetjük a kidolgozott rendezési megoldások lényegi elemeit.

**3.2.1. Lakóterületek, lakásépítés**

A lakáslétesítési igényeknek a település területén a telkes, családiházias beépítési forma felel meg, ezért a település jelenlegi és tervezett lakóterülete jellemzően falusias lakóterületi kategóriába került besorolásra. A település egyes lakóterületi részeinek beépítési lehetőségei közötti különbségek igazán majd az építési előírásokban lesznek érzékelhetők.

Kertvárosias lakóterületi kategóriába került besorolásra a belterület nyugati részéhez kapcsolódó Bazsam nevű településrész még beépítetlen területrésze.

A település központi belterülete a foghíjakon túl a tömbfeltárási lehetőségek illetve a még be nem épült területrészek révén jelentős lakásépítési tartalékkal rendelkezik.



<b>A TELEPÜLÉSEN VÁRHATÓ TÁVLATI LAKÁSSZÁMOK</b>	
foghíjak, beépíthető telkek	kb. 50 db
tervezett tömbfeltárások révén kialakítható új építési telkek száma	kb. 298 db
már felosztott, de még beépítetlen tömbök beépülése révén kialakítható új építési telkek száma	kb. 210 db
új fejlesztési területek beépülése révén kialakítható új építési telkek száma	kb. 115 db
<b>Összesen:</b>	kb. 673 db

A belterületi építési telek tartalék beépítésével előálló új lakóépület mennyiségen felül a jelenleg már meglévő épületállomány megújítása, bővítése révén is kialakulhatnak újabb lakások. Fontos volna szorgalmazni, hogy - ha van - a lakatlan lakások is mielőbb lakottá váljanak, esetleg már az újabb lakóterületi átsorolásokat megelőzően.

A fentieket összegezve tehát a terv távlatán belül összesen mintegy 623 db új lakótelek alakulhat ki Pilisben. Ennek a bővítésnek a közműhálózat valamint a közintézményi állomány kapacitására gyakorolt hatásai jelentősek, ezért ezt a növekedést a népesség távlati alakulásának számításánál, illetve az infrastruktúra hálózatok méretezésénél is figyelembe kell majd venni.

Véleményünk szerint a családiházak beépítéseknél az lesz a jellemző, hogy egy telken egy lakás épül, de bizonyára lesznek olyan telkek is, amelyekeken több lakást is kialakítanak tulajdonosaik. Ezért úgy becsüljük, hogy a számított telekszámot 1,1 lakás/telek értékkel felszorozzuk, így megkaphatjuk a tervezett lakásszám értékét. Eszerint a tervezett 623 db új lakótelken 623,1=685 db lakás létesülhet majd. Ezek az értékek a 2001-ben meglévő 3807 db lakáshoz képest kb. 18%-os lakásszám növekedést jelentenek.

A jelenlegi lakóterületen élő népesség lakásigényét mennyiségileg a jelenlegi lakásállomány még kielégíti, várható azonban hogy a lakások minőségét, komfortosságát valamint méretét tekintve már feszültségekre lehet számítani. A fejlesztési területek, és a belterületi tartalékok lesznek hivatottak majd a várhatóan a településre beáramló népesség befogadására. Az új otthon építőket ösztönözni kell a minél korszerűbb, és komfortosabb lakóépületek építésére.

A települési Önkormányzat alapvető szándéka, hogy a már meglévő lakóterületek nagyjából a korábbi időszakban kialakult állapotra szervesen ráépülve, drasztikus változások nélkül, de immár szabályozott keretek között fejlődjenek tovább (fokozatos, szerves urbanizáció révén), míg a lakóterületté újonnan átminősített területe részekén a település mai adottságaival összhangba hozható, minőségi beépítés jöjjön létre. Ennek érdekében a meglévő és a tervezett lakóterületek - eltérő adottságaiknak megfelelően - a HÉSZ-ben különböző építési övezetekbe kerülnek majd besorolásra.

A település (meglévő illetve tervezett) családiházak beépítésű lakóterületei Lf jelű falusias illetve Lke jelű kertvárosias területfelhasználási kategóriába kerültek besorolásra.

### 3.2.2. Településközpont vegyes területek

Az alapfokú ellátás intézményei a településen megtalálhatók.

A községközpont területe, nevezetesen a Kossuth Lajos utca, a Rákóczi Ferenc utca és a Kávai út óvodáig terjedő szakasza ún. településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába lettek besorolva, de ugyanilyen besorolást kapott a nagyközség más területe részeit találhatók intézmények területe is, így az Attila utcai óvoda, valamint a Széchenyi utcai iskola területe.

Az országos szabályozás szerint ez a területfelhasználási kategória elsősorban a település működéséhez szükséges összes intézmény elhelyezésére szolgál, amelyben szükség esetén lakófunkció is elhelyezhető. A településközpont vegyes területekre majd az építési szabályzatban szereplő beépítési mérték magasabb, mint a falusias lakóterületre előírt érték. Ezekben a jellemzően intézményi területeken a szabályozás révén lehetőség lesz majd arra, hogy a települési intézmények – szükség esetén – saját telkükön belül mind területi, mind magassági értelemben bővíthetők legyenek.

Ahogy az már korábban említésre került, a település belterületén sok, jelenleg üresen álló telek van. Érdemes lenne ezeket számba venni, ugyanis a területigényes intézményfejlesztések esetén e telkek szintén felhasználhatók. Az építési törvény előírásai szerint a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében a törvényben biztosított bármely ún. sajátos jogintézménnyel élhet, azaz joga van például elővásárlási jogot bejegyeztetni a település bármely telkére. Érdemes tehát számba venni a jelenleg üres telkeket.

A település alapfokú ellátását biztosító intézményeire jellemző, hogy elsősorban telkük nagyságát és a beépítés mértékét tekintve kitűnnek az őket körbevevő szűk lakókörnyezetükből, s ezért a szabályozási munkarésznél is külön figyelmet igényelnek majd.

A Településfejlesztési koncepcióban megfogalmazottaknak megfelelően a községközpont rendezésének a TRT keretein belül biztosítható lehetőségei számba vételre kerültek. A Településszerkezeti tervben a fentiekben említett településrészek karakterüket és funkciójukat tekintve (Vt jelű) településközpont vegyes kategóriába kerültek besorolásra.

A HÉSZ-nek a kialakult településközponti területre vonatkozó főbb előírásai között szerepel majd a zártorúsodást elősegítő beépítési mód, illetve a településközpont vegyes területnek megfelelően a tisztán lakóterületre jellemzőnél magasabb beépítési százalék, valamint a vegyes (lakó, kereskedelem-szolgáltatás, intézmény) funkciójú épületek elhelyezésének lehetősége.

Elképzeléseink szerint ezeken a részeken alakul majd ki Pilis mai belterületének legintenzívebben beépített és legurbanizáltabb központi településrésze.

A meglévő települési intézmények bővítését illetően a szabályozási előírások lehetőséget adnak az intézmények mind területi, mind magassági bővítésére.

A Településszerkezeti terv az alábbiakban felsorolt településközpont vegyes és központi vegyes funkciójú fejlesztési területek jelöli ki:

- A Dózsa György utca folytatásában tervezett iskola, kb. 1,6 ha, településközpont vegyes
- Az Ország út északi oldalán, a sportpályával szemben javasolt, kb. 5,5 ha nagyságú terület településközpont vegyes területként,
- A belterület keleti határához kapcsolódó, a 4. számú főút északi oldalán fekvő, kb. 1,5 ha nagyságú terület tervezett központi vegyes területként, valamint
- A Nagy Lajos utca folytatásában, a belterülethez ÉK-i irányban kapcsolódó, kb. 8,7 ha nagyságú területen tervezett településközpont vegyes terület.

Az intézményellátás jelenlegi rendszeréről az elvégzett vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a jelenlegi népességszámhoz képest a közintézmények a normatív számítások szerint már most is bővítésre szorulnak. A növekvő lakóterületi fejlesztések következtében megjelenő igények minden bizonnyal további mennyiségi és minőségi fejlesztést fognak majd szükségessé tenni.

A település egészségügyi és oktatási közintézményeinek méretezésénél a szükséges számításokat elvégeztük egyrészt a belterületi tartalék területek (tömbfeltárások, még beépítetlen belterületi területek), másrészt pedig az új fejlesztési területek beépülése esetén várható népességszámra külön-külön, azaz 12275 és 12570 fő esetén. Az intézmények méretezését normatív számítások alapján végeztük, az értékelésnél felhasználtuk a KSH népszámlálási adatait is.

A népességszám alakulásának függvényében tehát a következő közintézményi kapacitásszükségletekkel számolhatunk:

	Jelenlegi kapacitás (nép.szám: 10700 fő)	Jelenlegi szükséglet (nép.szám: 10700 fő)	Szükséglet 12275 fő esetén (a tömbfeltárások és a belterületi tartalék területek beépülése)	Szükséglet 12570 fő esetén (az új fejlesztési területek is beépülnek)
Bölcsőde	–	214 fh	245 fh	251 fh
Óvoda	350 fh	428 fh	491 fh	502 fh
Iskola	37 tt	40 tt	49 tt	50 tt

A táblázatban szereplő, alapfokú ellátást nyújtó közintézmények közül néhány egymást kiegészítő intézmény együtt is telepíthető, ezáltal valamelyest csökkenthető az új létesítmények tényleges telekterület igénye (pl. egészségügyi intézmények). A fenti intézmények közül néhány

közintézmény elvileg piaci úton is megvalósulhat, azonban az önkormányzatot mindenképpen közvetlenül terheli a települési alapintézmények fenntartási és létesítési kötelezettsége és költsége is. Nem méreteztük, de a mai polgármesteri hivatal is valószínűleg bővítésre szorul majd.

Bővítésre szorulnak a bölcsődei férőhelyek, ha azt a ténytet vesszük figyelembe, hogy a településen nincs bölcsőde. A lakónépeség számából a normatív számítások alapján 214 bölcsődei férőhelyre lenne szükség, amelynek helyet is kell biztosítani, és amely férőhelyszám tizenkétezer-kétszáz fős lakónépeség esetén 245, tizenkétezer-ötszáz fős lakónépeség esetén 251 férőhelyre módosul.

A község óvodája jelenleg 350 db férőhellyel rendelkezik, amely kevesebb, mint amennyi a normatív számítások alapján szükséges férőhelyszám (428 fh). A 2000-es évi KSH adatok alapján az óvodáskorú gyermekek száma 435 fő körül mozog. Ez azt jelenti, hogy az óvodai férőhelyek száma már jelenleg is bővítésre szorul.

Pilis lakónépesége az elkövetkezendő tíz-tizenöt évben, vagyis a terv távlatán belül nagy valószínűséggel növekedni fog. A tömbfeltárára kijelölt területek, valamint a még beépítetlen belterületi területek beépülése esetén az óvodai férőhely-szükséglet 491-re, az új fejlesztésre kijelölt területek beépülése esetén 502 férőhelyre nő.

A rendelkezésre álló általános iskolai tanteremszám a normatív számítások alapján kevés, a számítások szerint a településnek a jelenlegi lakónépeségét tekintve 40 db általános iskolai tanteremre van szüksége – Pilis általános iskolái pedig csak 37 tanteremmel rendelkeznek. Tizenkétezer-kétszáz fős lakónépeség esetén összesen legalább 49 db, tizenkétezer-ötszáz fős lakónépeség esetén legalább 50 általános iskolai tanteremmel kell a községnek rendelkeznie, azaz a későbbiekben szükség lesz újabb tanteremek létesítésére. [Ennek a tanteremszükségletnek a kielégítésére a Településszerkezeti terv új iskola építése céljára területet jelöl ki, a belterület keleti részén, a 4. számú főút déli oldalán.](#)

A továbbtanulás lehetőségei a közeli településeken, így például Monoron, Vecsésen valamint a fővárosban biztosítottak.

Meg kell vizsgálni, hogy a jelenlegi épületállomány felhasználásával, átcsoportosításával megoldhatók-e és hogyan a fentiekben vázolt férőhely- illetve tanterem-szükségletek, vagy csak a jelenlegi állomány bővítésével, netán új terület(ek) és épület(ek) biztosításával. A Településszerkezeti terv erre vonatkozóan több javaslatot is tartalmaz, melyek a 3.1. számú fejezetben már ismertetésre kerültek.

A község egészségügyi intézményekkel való ellátottsága jónak mondható: az általános orvosi rendelő hét háziorvossal és házi gyermekorvossal működik.

A kereskedelem és a szolgáltatás alapfokú ellátását főleg magánvállalkozók elégítik ki.

A település *kereskedelmi és szolgáltató intézményeivel* kapcsolatban megállapítható, hogy a piacgazdaság folyamatai fogják kielégíteni a jelentkező lakossági igényeket, ezért méretezésük nem indokolt és nem lehetséges. A beépítésre szánt területek építési övezetei közül több építési övezetben is adott a lehetőség a kereskedelmi és szolgáltató célú vállalkozások létesítésére.

(A közintézmény hálózat bővítése iránti igény a lakóterületek benépesülésével egy időben fokozatosan fog jelentkezni, ezért várhatóan az önkormányzat is kellőképpen és időben kellő ütemezéssel fel tud majd készülni a kihívásokra. Arra azonban már most fel kell hívni a figyelmet, hogy az intézményhálózat bővítése a későbbiekben egyre komolyabb önkormányzati forrásokat is igényel majd. Vonatkozik ez például az új létesítmények kialakításához szükséges területek, illetve a meglévő intézmények kapacitásbővítéséhez szükséges területek megszerzésére is.)

### 3.2.3. Gazdasági területek

A település belterületén meglévő, jelenleg működő gazdasági funkciójú területek a területükön folyó gazdasági tevékenység jellegétől függően a Településszerkezeti tervben kereskedelmi-szolgáltató illetve ipari gazdasági területként kerültek besorolásra. Így kereskedelmi-szolgáltató

gazdasági terület a piactér területe a Jókai utcában és a belterület nyugati részén, a Kossuth utca északi oldalán, a Bence utcával szemben kialakulóban lévő vállalkozói terület.

Azok, a település belterületének szélein, illetve a külterületen található gazdasági funkciójú területek, amelyek területén jelenleg is olyan tevékenységet folytatnak, amely közvetlen környezetére jelentősebb zavaró hatással van, ipari gazdasági területfelhasználási kategóriába kerültek besorolásra. Ezek azok a területek, amelyek területén a távlatban is lehet ilyen jellegű tevékenységet folytatni. Ide tartozik a belterület déli részéhez kapcsolódó volt hízlalda területe, a belterülettől északra, a Káva felé vezető út mentén található volt TSZ major területén működő Dolina szövetkezet területe, valamint a monori közigazgatási határnál, a 4. sz. főút északi oldala mentén, a Földfém területe.

A Településszerkezeti terv szerint területét tekintve csekély mértékű, összesen kb. 11 ha nagyságú kereskedelmi-szolgáltató gazdasági funkciójú terület került fejlesztési területként kijelölésre, a Kossuth Lajos utca északi oldalán, a jelenlegi belterületi határtól nyugatra, ahhoz közvetlenül kapcsolódva, valamint a belterület nyugati határában, a Nagy Sándor utca keleti oldala mentén.

Területét tekintve szintén kismértékű a tervezett ipari gazdasági funkciójú területek nagysága: a település keleti közigazgatási határa felé, a 4. számú főút északi oldalán kb. 15 ha nagyságú ilyen funkciójú terület került kijelölésre.

A gazdasági területeken belül törekedni kell a minél nagyobb zöldfelületi arányra. A telkeken belüli védő zöldsávok kialakításának célja:

- a szomszédos telkeken folytatott különböző ipari tevékenységek és telephelyek szétválasztása,
- a telephelyek tájba illesztése,
- a telephelyeken folytatott tevékenységekből eredő esetleges zaj- és légszennyezés terhelések csökkentése.

A védő zöldsávon belül, olyan többszintes növényállományt kell kialakítani, mely a terhelésre kevésbé érzékeny, s egész évben megfelelő védelmet biztosít. A fa- és cserje fajok telepítésénél törekedni kell arra, hogy lehetőség szerint azok a tájra jellemző fajokból kerüljenek kiválasztásra. A védő zöldsávok folyamatos fenntartásáról gondoskodni kell.

#### 3.2.4. Különleges területek

A település igazgatási területén több olyan területhasználat található, mely az OTÉK-nak megfelelően a különleges területek közé sorolható. A különleges területek közös és lényeges jellemzője, hogy vagy jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek. Ezek a különleges használatú területek eltérő beépítési és területhasználati (környezeti) igényeik miatt a Településszerkezeti tervben eltérő területfelhasználási egységekbe, a HÉSZ-ben illetve a területükre a későbbiekben elkészülő szabályozási tervekben pedig eltérő építési övezetekbe fognak majd kerülni.

Pilis területén a különleges területek Ksp jelű területfelhasználási egységébe a sportpálya, Ksr jelű területfelhasználási egységébe a meglévő és tervezett sport-rekreációs területek, Kt jelű területfelhasználási egységébe a temetők területe, Kh jelű területfelhasználási egységébe a hulladéklerakó-telep területe, Kb jelű területfelhasználási egységébe a homokbánya területe, Kk jelű területfelhasználási egységébe a Beleznay kastély telkének területe, Kp jelű területfelhasználási egységébe pedig a Dolina pincesor területe került besorolásra.

##### *Sportpálya*

A sportpálya a belterület központi részén, a 4-es főút (Kossuth Lajos út) mellett fekszik. A terület jó megközelíthető. A terület bővítése a szomszédos telkeken tervezett, a telkekre az Önkormányzat elővásárlási jogot kíván bejegyeztetni.

##### *Sport-rekreációs területek*

Nagy kiterjedésű, tervezett sport-rekreációs terület fekszik belterületen, valamint külterületen a 4-es főút északi oldalán, a Gerje forrásvidékénél. Az övezeten belül többek között mesterséges vízfelület is található. Megjegyezzük, hogy a terület egy jelentős része tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

Külterületen, a monori közigazgatási határ mellett is található egy sport-rekreációs terület, mely elsősorban lovas sport kiszolgálására létesült.

#### *Temetők*

A településen három helyen található temető:

- Kávai út mellett (Csendes u. felé bővítési lehetőséggel)
- Pándi u. (és Bem József u.) mellett
- Harang u. mellett

Meglévő temető esetén a temető határától számított 50m védőtávolságot célszerű alkalmazni, míg új temető, vagy temető terület bővítés esetén a temető telkén belül 30 m széles fásított védőterületet kell kialakítani.

A Bocskai u. melletti terület (korábbi temető terület) kegyeleti parkként kerül kialakításra.

#### *Hulladéklerakó területe – Megszűnik, rekultiválandó terület!*

A település bezárt kommunális hulladéklerakó telepe a Krekácsdűlői Mk jelű, kertgazdasági övezet DK-i szélén található. A terület rekultivációja szükséges. A felhagyott hulladéklerakó telep területe a szerkezeti és szabályozási tervlapon már Ev jelű véderdőként szerepel.

#### *Homokbánya területe*

A belterületől ÉNy-i irányban található a homokbánya. Mivel területe a Natura 2000 európai ökológiai hálózat részét képezi, ezért a bányaművelés során, az ott élő madarak költési és fióka nevelési időszakára különös figyelmet kell fordítani.

#### *Szennyvíztisztító területe*

A belterületől DK-i irányba, a Gerje mellett található a települési szennyvíztisztító területe. Védőtávolsága 100 m.

#### *A Belezsnay kastély területe*

Szintén különleges funkciójú területfelhasználási kategóriába került besorolásra a Kossuth Lajos utca mentén található Belezsnay kastély telkének területe. [Az önkormányzat a területen lévő kastély épületének kulturális funkciójú hasznosítását támogatja. A Településszerkezeti terven ez a szándék jelzésre is került „Kistérségi kulturális és szabadidő központ” felirattal. A műemléki védelem alatt álló kastély jelenleg alulhasznosított, nem kastélyhoz méltó módon funkcionál. A kastély területének különleges terület felhasználási kategóriába való besorolása az önkormányzat céljainak megvalósítását segíti elő, figyelembe véve a jelenlegi helyzetet is.](#)

#### *A Dolina pincesor területe*

A belterületől észak-keletre található a Dolina pincesor területe, amely a helyiek (és a környékbeliek) kedvelt üdülő-, illetve szabadidő-eltöltést szolgáló helye. A területen a pincék mellett megjelentek a kisebb-nagyobb üdülőépületek, amelyek szabályozása szükséges. A HÉSZ e területre vonatkozóan szigorú előírásokat tartalmaz.

#### 4. FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT, JELENLEG MEZŐGAZDASÁGI VAGY ERDŐ MŰVELÉSI ÁGÚ TERÜLETEK

Az alábbiakban azok a jelenleg mezőgazdasági vagy erdő művelési ágú területek kerültek ismertetésre, amelyeket a Településszerkezeti terv valamilyen fejlesztési területként jelöl, azaz a fejlesztési elképzelés megvalósítása esetén szükséges az adott terület művelésből való kivonása. A felsorolásban jelzett helyrajzi számok a tervezés alapját képező, a földhivataltól 2003. harmadik negyedében beszerzett hivatalos alaptérképek adatai.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBEN FEJLESZTÉSI TERÜLETKÉNT JELÖLT JELENLEG MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	
A terület elhelyezkedése, nagysága	Érintett területek helyrajzi szám szerint
<u>Tervezett lakóterületek</u>	
A Kossuth Lajos utca és a Csokonai utca között fekvő külterületi terület: a Csokonai utca északi oldala az utca déli oldalán lévő beépítési (belterületi) határáig; kb. 2 ha	0246/37-47, 0246/70
<u>Tervezett központi vegyes területek</u>	
A belterület keleti határához kapcsolódóan, a 4. számú főút északi oldalán fekvő, kb. 2 ha nagyságú terület	0206/42-49
<u>Tervezett gazdasági területek</u>	
A Kossuth Lajos utca északi oldalán, a jelenlegi belterületi határtól nyugatra, ahhoz közvetlenül kapcsolódva tervezett, kereskedelmi-szolgáltató funkciójú gazdasági terület, kb. 9,6 ha	016/10-11
<u>Tervezett különleges területek</u>	
A belterülethez DK-i irányban közvetlenül kapcsolódó, a 4. számú főút északi oldalán tervezett sport-rekreációs terület, kb. 24,0 ha	0206/31-42, 0206/80, 0206/82-83
A belterülettől dél-keletre, a 4. számú főút északi oldalán fekvő területen tervezett sport-rekreációs terület (horgásztó), kb. 6,0 ha	0206/79

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBEN FEJLESZTÉSI TERÜLETKÉNT JELÖLT JELENLEG ERDŐTERÜLETEK	
A terület elhelyezkedése	Érintett területek helyrajzi szám szerint
<u>Tervezett lakóterületek</u>	
A Nap utca északi oldalán, az Újerdő utca és a Gyóni Géza utca összekötése révén adódó új lakóterület, kb. 3,7 ha	033/25
<u>Tervezett vegyes területek</u>	
A Nagy Lajos utca folytatásában, a belterülethez ÉK-i irányban kapcsolódó terület, kb. 8,7 ha	033/28
<u>Tervezett gazdasági területek</u>	
A település keleti közigazgatási határa felé, a 4. számú főút északi oldalán tervezett ipari gazdasági terület, kb. 15 ha	0201/2

#### 5. KÖZLEKEDÉS

Pilis közlekedés-földrajzi helyzete már jelenleg sem rossz, mert a 4. sz. főút áthalad a településen, amely útvonalon keresztül tulajdonképpen közvetlen kapcsolatot teremt a teljes főúthálózattal. Tovább erősíti a jó pozíciót a 405. sz. út közelsége (Nyáregyházán vagy Albertirsán keresztül érhető el). Így közvetlen kapcsolata van a községnek az M5 autópályával is. Tovább fogja javítani a helyzetet az a tény, hogy elkezdődött, és ugyan több ütemben, de a közeljövőben fokozatosan kiépül a 4. sz. főút (M4) új nyomvonala, amely egyes szakaszain első ütemben főúti, más helyeken gyorsforgalmi útként fog üzemelni. Pilis igazgatási területén a belterülettől északra, mezőgazdasági területeken fog áthaladni, ezáltal a forgalom nagy részétől tehermentesíti a jelenlegi átkelési szakaszt. Az új útvonalnak a község területén még két változatban van reálisan megvalósítható nyomvonala, ezért a szerkezeti terven mindkettőt feltüntetjük mindaddig, amíg az engedélyezési terv nem készül, mert ezáltal – ha bármely nyomvonalal kapcsolatban a későbbiekben esetleg

valamilyen probléma merül fel – a megvalósítást nem fogja nehezíteni a településrendezési tervben jóváhagyott egyetlen megoldás.

Az M4 gyorsforgalmi úton (a tanulmányterv szerint) a 4606 j. összekötő úttal való keresztezésnél szerepel csomópont. A településrendezési terv javaslatot tesz ennek a csomópontnak kismértékű, Budapest felé történő áthelyezésére, mert a település egészének úthálózatát vizsgálva ez szükségszerűnek látszik. A 4606 j. összekötő út települési átkelési szakasza alapján véve már jelenleg sem alkalmas a forgalmi funkció vitelére. Nem növelhető beépítési szélessége (hosszabb szakaszon 10 méter körüli értékek), beláthatatlan ivviszonyai, az érintett területek intenzív területfelhasználása, a vasútállomás környezetében a vonalvezetés és a vasúti keresztezés forgalomnehezítő hatásai a mai forgalom lebonyolítását is csak nehezkésen teszik lehetővé. Az M4 megépülése után a község és a környező települések forgalma ezen a csomóponton keresztül hagyja majd el az autópályát, tehát a 4606 j. ök. úton haladna közeli vagy távolabbi célja felé. Az így megjelenő többletforgalom teljes mértékben ellehetetlenítené a község érintett területének életét, illetve a forgalom számára nehezen elviselhető akadályoztatást jelentene.

Az előbbiek miatt (szükségszerűen az M4 építésével egyidőben) szükséges egy olyan községet elkerülő szakasz megépítése, amely a 4606 j. ök. út átkelési szakaszát tehermentesíti, lehetővé teszi, hogy a jelentősebb forgalmi áramlatok (nem csak az átmenő forgalom, hanem Pilis célforgalmának jelentős része is) elkerüljék a forgalom levezetésére alkalmatlan útszakaszokat. Az elkerülő út nyomvonallevezetésére a szerkezeti terv javaslatot tesz, amely jól mutatja az M4 csomópont áthelyezésének célszerűségét (még akkor is, ha az elkerülő út pénzügyi okokból esetleg csak később épül meg).

Az elkerülő út folytatásaként, a hálózati kapcsolatok javítása és Nyáregyháza tehermentesítése érdekében javasolható az elkerülő út és a 405. sz. főút közvetlen kapcsolata a 4605. j. összekötő úton keresztül (erre alkalmas nyomvonal alakítható ki a két község igazgatási határán, illetve ennek környezetében). Ezáltal egy fontos kapcsolat jön létre az M4 és M5 autópályák között úgy, hogy egyúttal Pilis forgalmi problémáinak döntő része is megoldódik.

A község beépített területeitől délre a szerkezeti tervben szerepel egy új összeköttetés a 405. sz. főút és az előbbiekben vázolt elkerülő út között (a 4606 j. ök. úton keresztül). Ennek az útvonalnak a 405. sz. útnál jelenleg is van földúti csatlakozása. Ennek kiépítésével, illetve továbbépítésével a község belső forgalma tovább csökkenthető. A Táncsics utcának ezen útra való rákötésével a településnek mind a déli, mind a vasút feletti északi része jobban megközelíthetővé válik.

A község belső úthálózatának fejlesztése is szükséges a jelenlegi hiányosságok kiküszöbölése és a területfelhasználás egyéb elemeinek fejlesztése érdekében. A gyűjtőúthálózat kiegészítése szükséges a Nagy Sándor-Nap-Gyóni Géza utcák nyomvonalán, éppen a 4606 j. ök. út kiskapacitású szakaszának helyi kiváltása céljából. A község keleti részén a Táncsics-Harang utcai meglévő vasúti ájtjáró északi irányú, a Jókai Mór utcáig történő meghosszabbításával a központot jól tehermentesítő gyűjtőút alakítható ki. További új gyűjtőút kiépítése indokolt a Bencze utcától az elkerülő útig és a Diófa utcában a vasúton túli területek beépítésével párhuzamosan.

A fenti úthálózati fejlesztések megvalósulása után a község főutcájaként funkcionáló, üzletekkel zsúfolt Rákóczi Ferenc utcát vissza lehet minősíteni korlátozott forgalmú kiszolgáló úttá, amely a gyalogosok, kerékpárosok, a parkoló és kiszolgáló forgalom számára kellemes közterület kialakítását teszi lehetővé.

A településben a parkolást a vonatkozó jogszabályok szerint telken belül kell megoldani. Ez alól kivételt csak azok az intézmények jelenthetnek, amelyeknél helyhiány miatt már ma is egyéb módon (általában közterületen) van megoldva a parkolás. Az OTÉK előírásai szerint ezt a kérdést külön önkormányzati parkolási rendeletben kell rendezni, amelyben meg kell jelölni a telken kívüli parkolás helyét is.

A vasúti közlekedéssel kapcsolatban a jelenlegi vasúti területeken kívül fejlesztési igény nem várható, mert a kétvágányú pálya és az állomás a jövőbeni igényeket is kielégíti. A nagyobb időtávban megvalósuló, keleti irányba tartó nagysebességű vasút nyomvonala e térségben még nem ismert, ezért ábrázolása sem lehetséges.

## 6. KÖZMŰVESÍTÉS

Pilis település közművesítésében az elmúlt időszakban jelentősen fejlődés mutatkozott, mivel valamennyi közmű nagyrészt kiépült, és az ellátás stabilizálódott.

A településre elmondható, hogy több területrészen össz-közművel rendelkezik, mivel a vezetékes víz-, és villamosenergia-ellátás hálózatai mellett kiépült a vezetékes földgázhálózat, továbbá a hírközlés rendszere, és megoldást nyert a szennyvíz-elvezetés kérdése is. Itt megjegyzendő, hogy a közüzemi vízellátásra a lakosság mintegy 60 % kötött rá.

Pilis azon kevés települések közé tartozott, ahol az ún. közműolló fordítva érvényesült: a vízellátás fejlesztése relatíve elmaradt szennyvízcsatornázástól, azaz a településen a vízálózat több területrészen még nem valósult meg, viszont a szennyvíz-elvezetés 100%-osnak tekinthető.

A csapadékvíz-elvezetés szintén azon feladatok közé tartozik, melyet a burkolt utak kiépítésével egyidőben, illetve a meglévő burkolt utak mentén, ahol nem került megvalósításra, meg kell oldani. A befogadó rendszert megfelelően kell karbantartani, illetve a nem megfelelő kapacitású szakaszokat korszerűsíteni célszerű.

A település vízrendezésére folyamatban van a szakági tanulmányterv.

A közművesítési munkarészünk kialakításához felhasználtuk az önkormányzat és a közműveket üzemeltető társaságok által nyújtott adatszolgáltatásokat, az előző rendezési tervben megfogalmazott közművekre vonatkozó irányelveket és adatokat, továbbá a településre készült új fejlesztési koncepciót. A tervezett fejlesztések főleg lakóterületi jellegűek, de, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, különleges és vegyes területfejlesztésekre is sor kerül.

A lakóterületi fejlesztések 19 területegységet érintenek, mely 623 db ingatlannal kerülhet megvalósításra.

A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek 26 ha, a különleges funkciójú területfejlesztések 31,3 ha, míg a településközpont vegyes területfejlesztés 8,6 ha nagyságú.

Lakóterületi fejlesztések összesen: 623 db ingatlan – 1612 fő, ~ 1620 fő

A fejlesztésekre a meglévő közművek megfelelő alapkapasitásokkal rendelkeznek. Ennek megfelelően az ismertetésre kerülő közműveknél várhatóan csak a fejlesztési területeken kell hálózat építéssel számolni.

Lényeges, hogy a tervezett új beépítések lehetőleg csak az össz-közműves ellátással javasolhatók.

Az új beépítési területeken a közműveket elő-közművesítéssel kell megvalósítani.

A település állandó lakónépességének növekedése – mint már jeleztük – távlatban 1620 fő. A település összlétszáma elérheti a 12500 főt is.

A közműigények szempontjából az átlagos fogyasztások növekedésével, a csúcsp fogyasztások eltérésének csökkenésével lehet számolni.

A közműfejlesztési munkarészünk kialakításához felhasználtuk a közműveket üzemeltető társaságok – a GERJE FORRÁS Kht., a TIGÁZ Rt. által nyújtott adatszolgáltatásokat és egyeztetéseinket, továbbá helyszíni vizsgálatainkat.

A következőkben szakáganként ismertetjük a vízellátás, a szennyvízcsatornázás, a gázellátás, a villamosenergia-ellátás, a csapadékvíz-elvezetés, a telefonellátás fejlesztéseit - ez utóbbi kettőt szöveges formában - és a közműigényeket.

### VÍZELLÁTÁS

Pilisen a kiépült vízellátó hálózat körvezetékes formában üzemel. Az ellátás jelenleg 60%-osnak tekinthető. A vízellátó rendszert a Pilisi Gerje Forrás Kht. üzemelteti.

A vízigényeket a település 2 vízmű kútja biztosítja.

A Temesvári utcánál üzemelő vízmű-gépházától DN 315 mm-es vezeték indul ki a Temesvári utca–Táncsics utca nyomvonalon a Széchenyi utcáig. A Táncsics utcában tovább, a vasút alatt átvezetve a Harang utca - Vásár utca - Malom utca nyomvonalon DN 200 mm-es KPE vezeték üzemel. A fővezeték rendszer másik ága a Széchenyi – Huba – Vatyai – Rákóczi - Kávai utca nyomvonalon halad DN 225 mm-es KM-PVC vezetékekkel kiépítve.

A település ivóvízhálózatának hidraulikai felülvizsgálatát az M+T KKT MÉSÁROS és TÁRSAI Mérnöki Tanácsadó Kht. készítette el, mely jelentős hálózatfejlesztéseket irányzott elő. Meghatározta a meglévő főhálózat továbbfejlesztését, oly módon, hogy ténylegesen körvezetékes



rendszerként dolgozzon. A 4-es számú főközlekedési úttól északra eső részen a meglévő főhálózatot DN 160 mm-es KPE vezetékrendszerrel bővítette. A Kávai út mentén a meglévő DN 110 mm-es vezeték mellett a tervezett tározóhoz további DN 160 mm-es vezeték épül ki.

A csúcspozitások biztosítására a vízmű telepen 300 m<sup>3</sup>-es, míg a Kávai út végén 200 m<sup>3</sup>-es magastározó szükséges.

A jelenlegi beépítésnél meghatározásra került az elosztóhálózat DN 90, és DN 110 mm-es körvezetékes rendszerrel.

A településen a meglévő elosztóhálózat DN 110, DN 90 mm-es.

A jelenlegi közüzemi havi átlagos vízfogyasztás 250 - 450 m<sup>3</sup>/d között változik, míg a csúcspozitálás elérheti 490 – 700 m<sup>3</sup>/d mennyiséget.

<b>A TELEPÜLÉS VÁRHATÓ TÖBBLET VÍZIGÉNYEI</b>	
<b>Lakossági vízigények</b>	
Fogyasztói létszám	1620 fő
Évszakos egyenlőtlenségi tényező	1,5
Fajlagos vízigény	150 l/fő,d
Átlagos többlet vízigény	~240,0 m <sup>3</sup> /d
Napi csúcs vízigény	360,0 m <sup>3</sup> /d
<b>Településközpont vegyes területek</b>	
Átlagos vízigény	20,0 m <sup>3</sup> /d
Napi csúcs vízigény	30,0 m <sup>3</sup> /d
<b>Gazdasági területek többlet becsült vízigénye</b>	
Átlagos vízigény	~50,0 m <sup>3</sup> /d
Napi csúcs vízigény	75,0 m <sup>3</sup> /d
<b>Különleges terület (sport, rekreáció)</b>	
Átlagos vízigény	~40,0 m <sup>3</sup> /d
Napi csúcs vízigény	60,0 m <sup>3</sup> /d
<b>BEÉPÍTÉS-FEJLESZTÉSEK TÖBBLET VÍZIGÉNY ÖSSZESEN</b>	
Átlagos vízigény	350,0 m <sup>3</sup> /d
Napi csúcs vízigény	525,0 m <sup>3</sup> /d
<b>Település várható lakossági vízigénye (12300 fő)</b>	
Átlagos vízigény	~1500,0 m <sup>3</sup> /d
Napi csúcs vízigény	2250,0 m <sup>3</sup> /d

Mértékadó tűzivíz igény:

Lakóterületeknél 150 m<sup>2</sup>-es tűzszakasz figyelembevételével 600 l/min, 10 l/s

Gazdasági, különleges, intézményterületek javasolt mértékadó tűzszakasza: 2000 m<sup>2</sup>

tűzivíz igény: 2400 l/min, 40,0 l/s

A meglévő vízmű körvezetékes főhálózata a távlati igények kiadására alkalmas a tervezett hálózatfejlesztésekkel, mely érinti a még ki nem épített területeket és már részben az új beépítési területeket is. Az új beépítés-fejlesztések vízellátása az elosztóhálózat fejlesztését igényli.

Ennek megfelelően az új lakóterületeken körvezetékes DN 90, DN 110 mm-es KPE körvezetékes hálózat kiépítését javasoljuk.

A gazdasági és a különleges területeknél DN 160 mm-es KPE gerincvezeték kialakítását javasoljuk.

Az oltóvíz igények kielégítéséhez és a tűzcsapok helyének meghatározásához a Tűzoltó parancsnoksággal és a Gerje Forrás Kht-val kell egyeztetni. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni az Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján.

Az új beépítéseknél a javasolt NÁ 150 mm-es körvezetékes hálózatból 1,5 m/sec sebesség mellett több mint 2400 l/min oltóvíz vehető ki.

Azon a létesítményeknél, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból kivehető vízmennyiséget, helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víztároló építésével kell az oltó-vízigényt biztosítani.

A település meglévő vízellátó-hálózatát és azon hálózatfejlesztéseket, ahol még nem épült ki vízvezeték az M+T KKT MÉSZÁROS és TÁRSAI Mérnöki Tanácsadó Kht. tervei alapján dolgoztuk fel, míg az új beépítések általunk javasolt elosztóvezetékek nyomvonalait külön jelöltük, melyeket a K-1. számú rajzon adtuk meg.

## CSATORNÁZÁS

Pilisen a csatornázás elválasztott rendszerben valósult meg.

A szennyvízcsatorna-hálózat vákuumos csatornaként üzemel, míg a csapadékvíz-elvezetés általában nyílt árkos, de a településközpontban zárt csatornák is üzemelnek.

### Szennyvízcsatornázás

Pilisen, mint azt már a bevezetésnél is említettük, az infrastrukturális fejlesztések közül a szennyvízcsatornázás jelenleg előbbre tart, mint a vízellátás.

A vákuumos szennyvízcsatorna-rendszer két vákuumközponttal rendelkezik.

Az I. számú gépház az Erdei F. utcában került elhelyezésre. A vákuumgépháznál kiépített átemelő nyomóvezetéken juttatja el a szennyvizet a szennyvíztisztító-telepre. Ez a rendszer gyűjti össze a vasúttól északra eső településrész és a településközpont szennyvizet.

A II. vákuumközpont a település vasúttól délre fekvő területeinek szennyvizet gyűjti össze, és hasonlóan átemelő és nyomóvezeték szállítja a szennyvizet a szennyvíztisztító-telepre.

A szennyvíztisztító-telep 1000 m<sup>3</sup>/d kapacitású. Jelenleg 450-500 m<sup>3</sup> szennyvíz érkezik a telepre.

A szennyvíztisztító-telep nagyrészt a távlati szennyvizet is tudja fogadni.

<b>A FEJLESZTÉSEK VÁRHATÓ TÖBBLET SZENNYVÍZMENNYISÉGEI A VÍZFOGYASZTÁS - 80% - ALAPJÁN</b>	
Lakossági szennyvízmenyiség	~190,0 m <sup>3</sup> /d
Településközpont vegyes területek	~20,0 m <sup>3</sup> /d
Gazdasági területek	~40,0 m <sup>3</sup> /d
Különleges terület (sport, rekreáció)	~40,0 m <sup>3</sup> /d
A fejlesztések többlet becsült szennyvízmenyisége összesen	290,0 m <sup>3</sup> /d
A település várható távlat becsült szennyvízmenyisége (12300 fő)	1200,0 m <sup>3</sup> /d

Az új beépítésű területek csak szennyvízcsatornázással valósíthatók meg.

A szennyvízcsatorna hálózati kialakításánál az új beépítési területeken is vákuumos csatornákat javasolunk kiépíteni. A szennyvíztisztító-telep, mint már említettük, a jelenlegi és a távlati szennyvizet is fogadni tudja. Nagy távlatban számítani kell 200 m<sup>3</sup>/d kapacitásbővítéssel.

Pilis meglévő szennyvízcsatorna-hálózatának nyomvonalait a Gerje Forrás Kht által biztosított számítógépes adatfeldolgozás alapján ábrázoltuk, feltüntetve továbbá az új beépítések javasolt vákuumos gerinccsatornáit, melyeket a K-2. számú rajzon mutatunk be.

### Csapadékvíz-elvezetés

Pilis településen belül az összegyülekező csapadékvizeket általában az utak mentén kialakított nyílt árokhálózattal vezetik el. Az árokhálózat burkolt illetve földmedrű. Mindkét típusnál a karbantartás hiányosságai fedezhetők fel.

A településközpontban zárt csapadékcsatorna is üzemel.

A csapadékcsatornák hiánya több utcában is észlelhető. A déli területrészen a 4. számú főközlekedési terület alatti térségben több lefolyástalan terület található. A mély fekvésű területek és a település egységes vízrendezési tervét az M+T KKT MÉSZÁROS és TÁRSAI Mérnöki Tanácsadó Kht. jelenleg tervezi.

Az új beépítéseknél – de a régi beépítéseknél is alkalmazható – az ingatlanokon épült házak tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket csapadék-víztározókban javasoljuk felfogni, és annak vizét locsolásra felhasználni.

A nagyobb parkoló felületek csapadékvizét olaj-, és hordalékfogón keresztül lehet a befogadóba bevezetni.

Az új beépítésű területeken új burkolt út kialakítása csak a vízelvezetéssel építhető.

## GÁZELLÁTÁS

A településen a gázellátás teljes mértékben megoldásra került.

A gázhálózat üzemeltetője a TIGÁZ Rt. Ceglédi Üzem-mérnökség.

Pilis gázellátását nyomásszabályozón keresztül kerül biztosításra. A nyomásszabályozó a Ceglédbercel - Albertirsa - Pilis NÁ 300 mm-es KPE nagyközépnomású vezetékéről kerül

megtáplálásra. A nyomásszabályozóból kiinduló középnyomású hálózat fővezetéke mindkét rendszernél NÁ 200 mm-es KPE. Az ebből kiinduló ellátó hálózat nagyobb gerincvezetékei NÁ 160, NÁ 110 mm-esek. Az ellátó hálózat NÁ 90 mm, NÁ 63 mm-es átmérőkkel üzemel. Az ismertetett gázellátó hálózat a település további gázigényének kiadására is alkalmas. A gázigények alakulása hasonló a vízigényekéhez, azaz az átlagos fogyasztások növekedése várható az állandó lakosság növekedésével.

<b>AZ ÚJ BEÉPÍTÉSEK TÖBBLET VÁRHATÓ BECSÜLT GÁZIGÉNYE</b>	
Lakóterületek	~600,0 gnm <sup>3</sup> /h
Településközpont vegyes területek	~50,0 gnm <sup>3</sup> /h
Gazdasági területek	~100,0 gnm <sup>3</sup> /h
Különleges területek (sport, rekreáció)	~50,0 gnm <sup>3</sup> /h
Beépítés-fejlesztések többlet becsült gázigénye összesen	~800,0 gnm <sup>3</sup> /h

A lakóterületi beépítések gázellátásánál a meglévő hálózat továbbfejlesztését javasoljuk NÁ 63 mm KPE vezetékekkel. Az új hálózat is középnyomású rendszerűként kell kiépíteni, és üzemeltetni.

A település meglévő és javasolt gázellátó hálózatait a K-3 sz. rajz tartalmazza.

### **VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS**

Pilis település villamosenergia-ellátása 100%-osnak tekinthető, még a zártkerti ingatlanok is teljes ellátásban részesülnek.

A község villamosenergia-ellátását az albertirsai 120/20 kV-os alállomásból kiinduló 20 kV-os légvezetékes hálózaton, és az arra felfűzött transzformátorokon keresztül történik.

A településen mind a kisméretű, mind a középnyomású hálózat légvezetékes, illetve kisméretben földkábeles formában üzemel.

Az oszloptranzformátorok általában úgy kerültek kialakításra, hogy 400, 630 kVA-es teljesítményű transzformátor-bővítés megoldható legyen.

A közvilágítás a városias jellegű lakóterületeken illetve a közlekedési csomópontoknál megoldott, viszont a többi területen a fejlesztésre szorul.

<b>A BEÉPÍTÉS-FEJLESZTÉSEK BECSÜLT VÁRHATÓ EGYIDEJŰ VILLAMOSENERGIA-IGÉNYE</b>	
Lakóterületek	~3000,0 kW
Településközpont vegyes területek	~150,0 kW
Gazdasági területek	~500,0 kW
Különleges terület (sport, rekreáció)	~150,0 kW
Beépítés-fejlesztések többlet becsült energiaigénye összesen	~3800,0 kW

A többlet energiaigényt a kis -, és középnyomású hálózatok fejlesztésével, a meglévő bővíthető transzformátorok felbővítésével és további 3-4 db 630/20 kV-os transzformátor telepítésével lehet megoldani.

A kisméretű hálózatoknál lakópark jellegű beépítés esetén a földkábeles hálózatépítést javasoljuk.

A település határoló a középnyomású hálózatokat és a javasolt hálózatfejlesztések és transzformátorok elvi kialakítását a K-3. számú rajzon ábrázoltuk.

### **HÍRKÖZLÉS**

Pilis telefonhálózata az előző években jelentős fejlesztésen ment keresztül.

A telefonhálózat az egész községben kiépült, általában légvezetékes, illetve földkábeles formában. Pilisen a vezeték nélküli távközlési ellátását jelenleg a Monortel Rt. biztosítja. A budapesti szekunderközpontokhoz tartozó Monor primer központ a település vezeték nélküli távközlési hálózatának bázisa.

A település 29-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A meglévő hálózat továbbépítése műszaki háttérrel biztosít az új beépítési területek vezeték nélküli távközlési ellátására.

A távközlés hálózata műszaki megjelenésében bár közműjellegű, a szolgáltatás azonban alanyi jogú. Az igények kielégítése alanyi jogon, egyénileg kötött szerződések segítségével történik. Az igénybejelentés alapján a szolgáltató az igények kielégítéséhez szükséges hálózatfejlesztést saját beruházásként valósítja meg.

Az intézmény területi fejlesztéseknél az igényeknek megfelelően, de intézményenként minimum egy-két fővonal biztosításával lehet számolni.

A lakóterületi beépítés-fejlesztésnél ingatlanonként 1 fővonallal kiépítését javasoljuk, mely 600-650 fővonalat jelenthet.

A gazdasági területeknél beruházástól függően 10-20, a településközpont vegyes területeknél 15-20, míg a különleges területeknél 5-10 fővonallal lehet számolni.

A távközlési ellátottságot a tervezési terület térségében is, így a tervezési területen is lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható.

Pilisen valamennyi vezeték nélküli táv-, és hírközlési szolgáltató (T-Mobil, Pannon GSM, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A vezetékes és vezeték nélküli hírközlési létesítmények és hálózatok elhelyezési lehetőségét illetően rögzítendő:

- A lakóterületeken kialakuló utcákban mindkét oldalon a járda területe biztosított a hírközlési alépítmény elhelyezésére.
- A vezetékes hálózat elhelyezése a szabályozási előírásokban rögzítetten történhet, amely előírja, hogy tervezett új távközlési hálózatot a tervezési területen belül földkábelbe és légkábelbe javasolt kivitelezni.

A tervezési terület látványjavítása érdekében a telkenként elhelyezendő egyéni antennák helyett a műsorvételt kedvezőbbben lehet vételezni kábelhálózat segítségével.

## 7. ZÖLDTERÜLETEK

A település meglévő zöldterületei, zöldfelületi intézményei és a belterülethez közvetlenül kapcsolódó települési zöldfelületek egységes rendszert képeznek.

### Közparkok

A közterületeken levő jelentősebb zöldfelületek a zöldterületek övezetébe kerültek besorolásra. A település kialakítandó jelentősebb zöldterületi elemei a következők:

- Szabadság tér
- Rákóczi Ferenc út melletti területek (orvosi rendelőnél)
- Sárkány u., Elek u. és Hunyadi u sarkán lévő terület
- tervezett közpark Újerdő u. és NagySándor u. sarkán lévő terület

A területek övezeti jele: Zkp

### Kegyeleti park területe

- Bocskai u. melletti terület (Vág u. sarkán)

A terület övezeti jele: Zke

A zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell. Az új zöldfelületek létesítését és meglévők felújítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell végrehajtani. A zöldfelületek növényzettel való megfelelő borítottságát biztosítani kell.

A közterületeken az előzőeken túl további zöldfelületi elemekként alakítandók ki az utcafásítások és zöldsávok.

## 8. ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületek rendezése az ökológiai és ökonómiai szempontok figyelembe vételével készült. Az erdőterületek szakszerű kezelése, az erdőgazdálkodás folytatása az üzemtervek alapján biztosítandó.

Az erdőterületek aránya nagyon (viszonylag) alacsony, az erdők többnyire kisebb foltokban, elszórtan helyezkednek el a külterületen.

Az erdőterületek településrendezési tervben történő övezeti besorolása elsősorban azt fogalmazza meg, hogy erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére vonatkozó igény esetén, az önkormányzat mely erdőterületeken kívánja azt engedni. Mindez nem korlátozza az erdészeti hatóságnak az erdőterületekre vonatkozó engedélyezési jogkörét, sem azt hogy az erdőgazdálkodás milyen szakmai elvek alapján folyik.

#### Védő erdőterületek

Ebbe az övezetbe egyrészt a külterület azon erdőterületei kerültek besorolásra, melyek kezelése során cél egyrészt a talaj és vízvédelmi, ökológiai érdekek érvényesülése, másrészt a lakó és gazdasági területekkel, közlekedési területekkel és fejlesztési területekkel szomszédos erdőterületek esetében további célként fogalmazható meg, a területek funkcionális tagolása és a védelmet igénylő területrészek zaj-, és légszennyezés terhelésének, valamint (a mezőgazdasági területek felől érkező) porterhelésének csökkentése.

A védő erdőterületeken sem lakó-, sem gazdasági célú építmény nem helyezhető el.

A területek övezeti jele: *Ev*

#### Gazdasági erdőterületek

A település nagyobb kiterjedésű és védelem alatt nem álló erdőterületei a gazdasági erdőterületek közé kerültek besorolásra. Ezen erdőterületek 10 hektárt meghaladó területnagyságú telkein, 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

A területek övezeti jele: *Eg*

### **9. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

A mezőgazdasági területek rendezésének célja egyrészt a termelőterületek megóvása, másrészt a gazdálkodás feltételeinek megteremtése. Mindezt tájrendezési, tájvédelmi szempontok figyelembe vételével, továbbá törekedve az ökológiailag értékesebb területek megóvására, illetve művelési ág változás esetén ebbe az irányba történő elmozdulásra.

#### Általános mezőgazdasági területek

Az övezetbe elsősorban azok a főként szántó, kisebb részt gyepterületű mezőgazdasági területek kerültek besorolásra, ahol távlati településfejlesztési, településszerkezeti, ökológiai és tájvédelmi megfontolásokból a földrészlet nagyságától függetlenül sem lakó-, sem gazdasági épület nem helyezhető el. Az övezetbe tartozó ökológiailag értékesebb, gyepterületű és nádas művelési ágú területek megóvására fokozott figyelmet kell fordítani.

Az övezetbe elsősorban a természeti értékvédelem alatt álló, valamint a belterület körül elhelyezkedő, esetleg hosszú távon potenciális fejlesztési területként számításba vehető mezőgazdasági területek tartoznak.

A területek övezeti jele: *Má-á*

#### Agrárturizmus és farmgazdasági területek

Ebbe az övezetbe azok a mezőgazdasági területek kerültek besorolásra, ahol az agrárturizmus (mint pl. lovastanyák), valamint a családi agrárgazdálkodási egységek megtelepedésének elősegítése érdekében indokolt a farmgazdasági területek kialakítása. E területeken lakó- és gazdasági épület az összességében 10 hektárt meghaladó birtoktest terület (azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában lévő, de különálló termőföldterületek együttese), vagy önállóan legalább 3 hektáros teleknagyság felett helyezhető el.

Az övezetbe a belterülettől távolabb eső, természeti értékvédelem alatt nem álló, főként nagyobb kiterjedésű mezőgazdasági területek kerültek tartoznak.

A területek övezeti jele: *Má-f*

#### Kertes mezőgazdasági területek

A település területén négy nagyobb kiterjedésű kertes mezőgazdasági terület található. Ezek alapvetően „volt zártkerti területek”, amelyeknél megtalálható a szőlő, gyümölcs és kertgazdasági agrártermelés mellett a rekreációs funkció is. A területek a következők:

- Homokiszőlő (belterület DK-i oldalán)
- Kerekcsdűlő (belterület DK-i oldalán)
- Halesziszőlő (belterület K-i oldalán)
- A belterület nyugati oldalán fekvő kertes területek.

A területek övezeti jele: *Mk*

## 10. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Ebbe a terület-felhasználási kategóriába tartoznak a felszíni vízfolyások. A település legjelentősebb természetes vízfolyása a Gerje-patak, mely a belterület DK-i részén ered. (A patak forrás részénél a belterületen egy kisebb mesterséges vízfelület található, mely a sport-rekreációs /Ksr/ területen belül található.)

A vízfolyások mentén elhelyezkedő nádas, gyepes, ligetes területeknek a vízügyi és általános tájvédelmi szempontok szerinti fenntartását biztosítani kell. A vízfolyásokhoz kapcsolódó természeti értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A területek övezeti jele: V

## 11. TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM

### 11.1. Településszerkezet

Ahogy az a 3. fejezetben olvasható volt, Pilis beépített területének (jellemzően a jelenlegi belterület területe) meghatározó szerkezeti elemei a belterületet északnyugat-délkelet irányban átszelő, Cegléd-Szolnok felé vezető 4 sz. főút, illetve a Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal. Szintén a település szerkezetét meghatározó, befolyásoló elemként kell tekinteni a belterületet ÉK-DNy-i irányban átszelő, Káva illetve Nyáregyháza felé vezető 4606. jelű összekötő utat.

A település viszonylag zárt szerkezeti egységet alkotó beépített, jellemzően belterületi része a 4. számú főút, a vasút északi és déli oldala, illetve a 4606. j. összekötő út keleti és nyugati oldala mentén alakult ki. Belterületét tekintve a 4606. jelű út mentén, ÉK-DNy-i irányban kissé széthúzódo településtestről beszélhetünk, ugyanis amíg a 4. számú főút mentén a belterület átlagos hossza kb. 2 km, addig az erre merőleges irányban kb. 3,5-4 km hosszú. A mai településszerkezetben a kialakult utcahálózat és telekstruktúra alapján jól elkülöníthető egymástól az ősi falumagnak nevezhető községrész (Öregfalu), illetve az újkori településrész: az öregfalu a 4. számú főút és a Káva felé vezető út találkozásában, annak is jellemzően az észak-nyugati oldalán alakult ki, de a településszerkezet alapján a Káva felé vezető út déli oldala mentén is fellelhető a régi településszerkezet. Az új településrész a régi településrész körül, a település szerves fejlődése során épült ki.

Az öregfalu magjában többutcás településrész, fésűs beépítésű épületekkel. A régi település elhelyezkedését, kiterjedését jól jelzi annak szerkezete is, nevezetesen a szabálytalan vonalvezetésű és változatos szélességű utcahálózat, a szabálytalan alakú és változatos formájú, a régi községközpontban kisméretű, a régi településrész külső tömbjeinek nagyméretű telkei. Az egyes telkek beépítésére jellemző a földszintes (esetenként földszint + tetőteres), helyenként oromfalas, nyeregtetővel ellátott, oldalhatáron álló módon elhelyezett egytraktusos épületek. A régi községrész megőrizte a területi adottságokhoz jól illeszkedő utcaszerkezetét, helyenként beépítési karakterét.

A belterület fiatalabb településrészeire a szabályos, derékszögű, egyenes vonalvezetésű utcahálózat illetve a közel egyforma nagyságú és szabályos téglalaphoz hasonló alakú telekszerkezet a jellemző.

### 11.2. Országos értékvédelem

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) műemlék-nyilvántartása szerint Pilis területén a következő épületek, építmények műemléki védelem alatt állnak:

- **Mtsz.: 7185 Evangélikus templom**  
Kossuth u. 26.  
Hrsz.: 1/1  
Védés: 22509/1958
- **Mtsz.: 7186 Községháza**  
Kossuth u. 47.  
Hrsz.: 2159  
Védés: 21509/1958

- **Mtsz.: 7187 volt Beleznay-Nyári kastély** (Nevelőotthon)  
Kossuth u. 31.  
Hrsz.: 1753  
Védés: 1600-17/1951
- **Mtsz.: 7188 volt Beleznay kastély megmaradt szárnyai**  
Luther tér  
Hrsz.: 6/1  
Védés: 22509/1958

A műemlékekre vonatkozóan a kulturális örökségek védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásait kell betartani. A törvény által előírt műemléki környezet lehatárolását az Övezeti tervek tartalmazzák.

### 11.3. Települési értékvédelem

A településnek jelenleg nincs helyi értékvédelmi rendelete, így sem a településszerkezet, sem az értékes épületek nem élveznek védelmet.

A Településszerkezeti terv szerint a kialakult településszerkezet és telekstruktúra megóvása, illetve megfelelő védelme érdekében a Településszerkezeti terven --he-- jellel lehatárolt településrészre (régi településmag) vonatkozóan részletes értékvédelmi vizsgálatot kell készíteni, majd arra alapulva helyi értékvédelmi rendeletet kell alkotni.

A községnek ezen a részén jól nyomon követhető, rekonstruálható a régi településkép is: a kisméretű telkeken kialakult oldalhatáron álló (fésűs) beépítés, az épületeket illetően pedig az oromfalas homlokzat, az utcára merőleges nyeregtető, az egytraktusos kialakítás, a jellegzetes nyílásrendek, stb. Ezen művi értékek megóvása érdekében célszerű a későbbiekben részletes értékvédelmi vizsgálaton alapuló helyi értékvédelmi rendeletet alkotni. A helyi értékvédelmi rendeletben lehatárolt területen a védelem érdekében az építési engedélyezési eljárásra vonatkozóan szigorúbb előírásokat kell majd érvényre juttatni, így előfordulhat, hogy az esetenként olyan többlet anyagi terhet jelent majd az adott telek tulajdonosának, amelyhez az Önkormányzatnak anyagi háttérrel (támogatást) kell majd biztosítania.

### 11.4. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek védelme

A település közigazgatási határain belül külön rendeletben régészetileg védetté nyilvánított lelőhely nem található.

A településrendezési tervvel párhuzamosan készült örökségvédelmi hatástanulmány szerint Pilis közigazgatási területén az alábbi régészeti lelőhelyek találhatók:

1. Hrsz.: 055/11
2. Hrsz.: 094/6-8, 12-16; 095
3. Hrsz.: 094/6-8
4. Hrsz.: 235-237; 239-240
5. Hrsz.: 0206/82  
Millenniumi park: középkori templomdomb, Árpád-kori templom és temető
6. Hrsz.: 2294/22
7. Hrsz.: 0206/79
8. Hrsz.: 0204/21-23
9. Hrsz.: 0201/5-6

Fentiekben felsorolt nyilvántartott régészeti lelőhelyek a Településszerkezeti terven és a külterületi Övezeti terven feltüntetésre kerültek.

### 11.5. Táj- és természeti értékvédelem

A jelenlegi külterületeket érintő fejlesztési igények az alábbi tájrendezési feladatok megoldását teszik szükségessé.

A meglévő belterületen (lakóterület), illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezése. A települési szegélyek rendezésének célja, hogy a beépített területek külső határa, valamint a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozási pontja rendezett képet mutasson. A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg, hogy beépített területek szélén található többnyire (lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek. Az összhatást tovább rontja, hogy a telkek mögötti területsávban gyakori az illegális hulladék elhelyezés.

A települési szegélyek rendezésének eszközei:

- Amennyiben beépített területek külső határát földút szegélyezi, a földút mentén célszerű fasort telepíteni és az út menti területeket évente egy-két alkalommal kaszálni.
- Ha a szegélyen található beépített területek közvetlenül a mezőgazdasági területekbe mennek át, akkor törekedni kell arra, hogy a szegélyt alkotó sávban ne alakuljanak ki parlagterületek, illetve ha ezek már kialakultak, akkor a művelésbe kell vonni. Célszerű ezen területeken is mezsgyehatároló fa- és cserjesávokat telepíteni.
- A település szegélye mentén fel kell számolni az illegális hulladék elhelyezéseket.

### Természeti értékek védelme

A település területének alig 1%-a áll természeti védelem alatt, ennek nagyobb részét az helyi védettségű természeti területek teszik ki.

#### Országos jelentőségű védett természeti területek

Pilisen egy országos jelentőségű természetvédelmi terület található, mely a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. értelmében ex-lege védett területnek minősül. A törvény értelmében országos védettségűnek minősülő lápos területek a Gerje mentén találhatóak.

#### Helyi jelentőségű védett természeti területek

A belterület keleti szélén, a 4-es út északi oldalán, a Gerje forrásvidékénél terül el, egy nagyobb kiterjedésű, tervezett helyi védettségű természetvédelmi terület.

Több a településről szóló kiadványban és térképen, illetve önkormányzati anyagban már meglévő helyi védettségüként szerepel a terület. Felhívjuk a figyelmet, hogy, ha nem a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben előírtaknak megfelelően történt a védetté nyilvánítási folyamata, akkor nem tekinthető helyi védettnek a terület. Ezért a jelen településrendezési tervben tervezett védettségű területként szerepel.

#### Natura 2000 európai ökológiai hálózat területei és országos ökológiai hálózat területei

A Natura 2000 európai ökológiai hálózatot az Európai Unió madárvédelmi és élőhely-védelmi irányelvek alapján lehatárolt területek alkotják. Kialakításuk célja, hogy az európai közösség számára jelentős élőhely típusok, egy összefüggő ökológiai hálózat részeként hosszútávon fennmaradjanak. A Natura 2000 hálózatba a Gerje völgy tartozik.

Az országos ökológiai hálózat területei az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv. alapján kerültek kijelölésre, s céljuk a természetvédelmi szempontból jelentős területek közti ökológiai kapcsolatok biztosítása. Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei:

- Gerje völgye (gyep, nádas és erdőterületek),
- a belterülettől ÉNy-ra fekvő gyepterületek.

## **12. TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETALAKÍTÁS, KÖRNYEZETVÉDELEM**

### **12.1. Éghajlati adottságok**

Pilis a Pilis-Alpári-homokhát földrajzi kistáj északi részén helyezkedik el. A település éghajlatára jellemző, hogy mérsékelt meleg, száraz. Az évi napfénytartam kb. 2040 óra, míg az évi középhőmérséklet 10,2-10,3°C, az abszolút hőmérsékleti maximumok átlaga 34,0-34,2°C és az abszolút hőmérsékleti minimumok átlaga –16,0°C körül van. A csapadék évi összege 530-540mm. Az uralkodó szélirány ÉNy-i (összel K-i, DK-i) és az átlagebessége kb. 2,5 m/s.



## 12.2. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

Pilis a 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet alapján történt szennyeződés érzékenységi besorolás alapján a „B” kategóriába, vagyis az „érzékeny” területek közé tartozik.

A település belterületén a csatornahálózat kiépítettsége 100%-osnak tekinthető, míg a rákötöttség jelenleg kb. 50-60%-os. Az önkormányzat szándékai szerint legalább a 90%-os rákötöttséget szeretnék elérni. A szennyvizet a települési szennyvíztisztító telepre szállítják, mely a Gerje mellett, a belterületől több mint 1 km-re található. A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 100 m.

A térségben a vízáradó rétegek elsősorban a pleisztocén és a felsőpannon rétegek. A vízellátási igényeinek kielégítése szempontjából elsősorban a pleisztocén rétegek jelentősége nagy. A miocén rétegek, valamint a mezozoós porózus-repedezett összletek, azok között is elsősorban a karbonátos üledékek esetében potenciálisan meg van a lehetőség hévíztermelésre.

A belterület DK-i szélén, a 4-es út északi oldalán ered a Gerje, mely Dél-Pest megye egyik meghatározó kisvízfolyása. A Gerje-patak a Tisza vízgyűjtőjéhez tartozik. A patak forrás részénél a belterületen egy kisebb mesterséges vízfelület található.

A településen keletkező kommunális eredetű szennyvizek távlati kezelésének és elhelyezésének módjával külön szakági munkarész foglalkozik. Az ott megfogalmazott feladatoknak alapvető vízvédelmi vonatkozása is van. Szennyvízszikkasztás a település területén nem engedélyezhető.

## 12.3. A termőföld védelme

A település mezőgazdasági területei három nagyobb kiterjedésű, egymástól viszonylag eltérő talajminőségű területre oszthatók. Ezek a következők:

- A 4-es úttól délre fekvő területek.
- A 4-es úttól északra, Monor és Albertirsa irányába eső területek.
- A külterület ÉK-i részén, Káva és Pánd felé eső területek.

A 4-es úttól délre fekvő mezőgazdasági területekre jellemzők a közepes heterogenitású területek, ahol gyenge szervesanyag tartalmú (50-100t/ha) homok talajok találhatóak, melyek átlagosan semleges körüli kémhatásúak, a felszínen kevés mésztartalommal. A talajminőséget rontó talajhibák közül a defláció okoz problémát.

A 4-es úttól északra, Monor és Albertirsa irányába eső mezőgazdasági területekre jellemzők a közepes heterogenitású területek, ahol gyengén közepes szervesanyag tartalmú (100-150t/ha) homokos vályog, vályog talajok találhatóak, melyek átlagosan semleges, de foltonként gyengén savanyú kémhatásúak. A talajminőséget rontó talajhibák közül az erózió, a defláció és a savanyúság okoz problémát.

A külterület ÉK-i részén elhelyezkedő mezőgazdasági területekre jellemzők a közepes heterogenitású területek, ahol közepes szervesanyag tartalmú (150-200t/ha) homokos vályog, vályog talajok találhatóak, melyek felszínről lúgos kémhatásúak, kedvező mésztartalommal. A talajminőséget rontó talajhibák közül, a helyenként előforduló eróziót érdemes említeni.

A település mezőgazdasági területein a helytelen talajhasznosítás eredményeként fokozatos minőségromlás következhet be, ezért a talajvédelemre nagy figyelmet kell fordítani.

A mezőgazdasági területeken talajvédő agrotechnikát kell alkalmazni, illetve arra fokozatosan át kell térni. A szántó területeken fokozott szerves trágya felhasználásra, illetve a talajadottságokat figyelembe vevő szántóföldi vetésszerkezet kialakítására kell törekedni. A földrészlet határoló mezsgyéken cserjesávok telepítése indokolt, mely egyrészt csökkenti az eróziót, deflációt, másrészt növeli az élővilág fajgazdagságát, élőhelyet (fészkelő helyet) teremtve a biológiai növényvédelemben fontos szerepet játszó állatoknak. A szőlő- és gyümölcsösökben a sorköz-füvesítéses technológia alkalmazása célszerű.

A település területének mintegy 20%-a erdő, illetve rét-legelő terület. Ezek a növényzettel egész éven át fedett, biológiailag értékes területek a talajerózió és defláció ellen az ott található talajoknak a legjobb védelmet biztosítják.

### Földhasználat, agrárgazdálkodás

A földhasználatot a KSH által, 2000-ben Magyarország minden településére elvégzett, településsoros földhasználati statisztikai felmérés alapján jellemeztük. Az összeírás a mező- és erdőgazdaságilag hasznosított területek nagyságát és a földhasználók számának művelési ágak szerinti alakulását vizsgálta, valamint településenként közli a szántó-, gyümölcsös-, és szőlőterületek földminőségét (ar.k./ha). A közölt településsoros és aggregált adatok nem tartalmazzák a településekre fel nem osztható egyéb területeket, amelyek intézményi és egyéb használatban vannak, beleértve a mezőgazdaságilag hasznosított és nem hasznosított területeket.

A használt földterület	
gazdaságok száma összesen	1566
ebből egyéni gazdaság	1559
szántó és szántóként használt kert (ha)	2979,99
konyhakert (ha)	70,10
üvegház és fólia területe (ha)	1,55
szőlő összesen (ha)	91,49
szőlő termőterület (ha)	81,81
gyümölcsös összesen (ha)	127,91
gyümölcsös termőterület (ha)	109,73
rét (ha)	37,25
legelő (ha)	2,74
mezőgazdasági terület (ha)	3309,47
erdő (ha)	609,20
nádas (ha)	10,14
halastó (ha)	-
termőterület (ha)	3928,81
művelés alól kivett terület (ha)	91,48
használt terület összesen (ha)	4020,29
ebből más településen lévő (ha)	1213,96
gazdaságméretet el nem érők termőterülete (ha)	53,98
Egyéb földterületi adatok	
szántóterület – aranykorona értéke/ha	24,49
gyümölcsös területet – aranykorona értéke/ha	36,69
szőlőterület – aranykorona értéke/ha	28,76

Földterületet használók száma	
563	szántót
1121	konyhakertet
77	üvegházat és fóliát
745	szőlő területet
685	szőlő termőterületet
126	gyümölcsös területet
112	gyümölcsös termőterületet
24	rétet
3	legelőt
1533	mezőgazdasági területet
39	erdőt
3	nádas
-	halastavat
1534	termőterületet
1559	művelés alól kivett területet
1564	földterületet
44	más településen földet

Az ökológiailag értékes területek (erdő, rét, legelő és nádas) a település területének mintegy ötödét teszik ki. Az erdőterületek aránya (15%), ami elmarad az országos (19%) és a megyei (23%) átlagtól. Az erdők alig 1,5%-a természetesen erdő. (A természetesen erdők zömmel őshonos fajokból álló erdők, melyek környezetvédelmi szempontból értékesebbek, védőhatásuk nagyobb, mint a kultúrerdőké.) A település erdői nem alkotnak összefüggő területeket, többnyire kisebb erdőfoltokban helyezkednek el.

A potenciális erdőtársulások ebben a térségben, a pusztai tölgyesek, a gyöngyvirágos tölgyesek, a sziki tölgyesek, a tatárjuharos tölgyesek. Az eredeti vegetációk helyén ma túlnyomórészt intenzív művelésű mezőgazdasági, vagy erdőgazdasági területek találhatók.

### **12.4. A települési környezet védelme**

A települési környezetállapot, azon belül is elsősorban a huzamosabb emberi tartózkodás céljára szolgáló beépítésre szánt területek környezetminőség javításának legfontosabb feladatai közé tartozik, a folyékony és szilárd hulladékok elszállításának, elhelyezésének és kezelésének megnyugtató rendezése, a levegő tisztaságának védelme, a zaj- és rezgésártalmak elleni védelem, valamint a zöldterületek fejlesztése. (A szennyvizek elhelyezésének, elszállításának feladatait és lehetőségeit a vízvédelmi fejezetnél ismertettük.)

### Hulladékgyűjtés

A település területén a kommunális hulladékok gyűjtése és elszállítása szervezett formában történik. A kommunális hulladékot Albertirsára szállítják. A kertgazdasági területek (Krekácsdűlői „vált zártkertek”) déli szélén található a felhagyott települési szemételep. A terület rekultivációja szükséges.

A kommunális hulladék elhelyezés távlati megoldásai között a kistérségi, illetve regionális lerakón történő elhelyezést kell előnyben részesíteni. A település minden lakott területén ki kell alakítani a szervezett hulladékszállítást. Az új lakóterületek kialakításával egyidejűleg e területeken is gondoskodni kell a szervezett hulladékgyűjtéséről és elszállításáról. A kisebb illegális hulladék elhelyezéseket fel kell számolni, majd a területet rekultiválni kell.

A településen évente keletkező - ipari, mezőgazdasági, és szolgáltató tevékenységből származó - termelési veszélyes hulladék mennyisége nem jelentős. A döngút a belterülettől keletre található, védőtávolsága 1000m. A döngút legkésőbb 2006-ig fel kellene számolni. Az ipari-gazdasági területeken veszélyes hulladék tárolása átmenetileg engedélyezhető.

#### A levegő tisztaságának védelme

A település területén található gazdasági objektumok számottevő légszennyezéssel járó ipari tevékenységet nem folytatnak.

A lakossági gázellátási program gyorsütemű megvalósításának eredményeként a településen a hőenergia termelés során jelentős mértékben csökkent a kén-dioxid és a szilárd légszennyező anyag kibocsátás.

A közlekedési eredetű légszennyezésben a 4.sz. főút forgalma által okozott terhelés a meghatározó. A 4.sz. főút, mintegy 2 km-es szakaszon a belterületen halad keresztül. A főút jelentős gépjárműforgalma a szomszédos területeken számottevő légszennyezés és porterhelést okoz.

A településen tervezett beépítésre szánt területi fejlesztésektől oly mértékű forgalmi változások nem várhatók, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák.

Ellenben a tervben szereplő közlekedéshálózati fejlesztések, főként a tervezett 4-es elkerülő út megvalósulása esetén, a levegőminőség állapotának javulása várható, elsősorban a 4-es út menti beépített területeken.

#### Zaj- és rezgésártalmak elleni védelem

A településen a zajterhelés legjelentősebb forrása a közlekedés. A 4.sz főút jelentős, főként átmenő forgalma, a közlekedési terület melletti intenzív beépítésű területrészekben számottevő zajterhelést okoz.

A településen halad át a Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal. A vasút által érintett településrészekben a szerelvények elhaladásakor észlelhető egyedi zajesemények zavaróak lehetnek.

Lakóterületen, illetve a közelében jelentős zajkibocsátású ipari-gazdasági telephely, vagy szórakozóhely nem működik.

A beépítésre szánt területi fejlesztések következtében nem várhatók olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést jelentősen befolyásolnák.

A közlekedési eredetű légszennyezés terheléshez hasonlóan, a zajterhelés csökkenése várható a közlekedéshálózati fejlesztések, elsősorban a tervezett 4-es elkerülő út megvalósulása esetén.

#### Zöldterületek fejlesztése

A zöldterületi fejlesztés a települési környezetvédelem egyik legfontosabb és legkevésbé beruházás igényes eszköze. A meglévő zöldfelületek védelme mellett szükséges a belterület egészén (ahol ilyen nincs és a keresztiszelvény lehetővé teszi) egy fokozatosan végrehajtott, egységes utcafásítási program megvalósítása. További feladat a rendezési tervben kijelölt települési zöldterületek megfelelő színvonalú kialakítása és fenntartására.

**PILIS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
...../2005. (.....) SZ. HATÁROZATA  
A NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL**

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

1. Pilis Nagyközség közigazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja a TSZT jelű, M=1:10.000 méretarányú Településszerkezeti tervét és a hozzá tartozó, a Településszerkezeti tervről szóló leírást.
2. A településszerkezeti terven jelölt, szabályozási terv alapján megvalósítható tervezett fejlesztések:
  - A belterület nyugati határában, a Kossuth Lajos utca – Bence utca – Csokonai utca – és a belterületi határ által határolt tömb még fel nem osztott, beépítetlen részén tervezett lakóterület, kb. 1,2 ha;
  - A vasúttól délre, a Lehel utca – Vörösmarty utca – Botond utca – belterületi határ által határolt tömb még fel nem osztott, beépítetlen részén tervezett lakóterület, kb. 6 ha;
  - A Nap utca északi oldalán, az Újerdő utca és a Gyóni Géza utca összekötése révén adódó területen tervezett lakóterület, kb. 3,7 ha;
  - A Kossuth Lajos utca és a Csokonai utca között fekvő külterületi területen a Csokonai utca északi oldala az utca déli oldalán lévő beépítési (belterületi) határáig tervezett lakóterület, kb. 2 ha;
  - A Madách utcától nyugatra, a belterülethez közvetlenül csatlakozó Szabadkai szőlő nevű volt zártkerti területeken hosszú távon tervezett lakóterület, kb. 23,0 ha;
  - A Rózsashegy utca Kávai út felé eső szakaszának északi oldalán lévő tömb területén és a tőle északi irányban párhuzamos utca északi oldalán egy telekmélységben hosszú távon tervezett lakóterület, kb. 16,5 ha;
  - **A Lehel utca – Vörösmarty utca és a belterületi határok által határolt tömb feltárássra és beépítésre tervezett része, kb. 5,8 ha.**
  - A Kossuth Lajos utca – Toldi utca – Újerdő utca – Nagy Sándor utca által határolt területnek (Bazsam) még kb. 7,0 ha nagyságú, még fel nem osztott terület részén tervezett lakóterület és településközpont vegyes terület.
  - **A belterület keleti határához kapcsolódó, a 4. számú főút északi oldalán fekvő, kb. 1,5 ha nagyságú, tervezett központi vegyes terület.**
  - A Kossuth Lajos utca északi oldalán, a jelenlegi belterületi határtól nyugatra, ahhoz közvetlenül kapcsolódva tervezett, nem zavaró hatású, kereskedelmi-szolgáltató funkciójú gazdasági terület. A terület nagysága kb. 9,6 ha.
  - **A település keleti közigazgatási határa felé, a 4. számú főút északi oldalán tervezett ipari gazdasági terület. A terület nagysága kb. 15 ha.**
3. A településrendezéssel összefüggő különböző önálló rendeletek közötti kellő összhang biztosítása érdekében új rendeletet kell alkotni, illetőleg a meglévő rendeletet felülvizsgálni, és szükség esetén módosítani kell a következő témakörökben:
  - a) Önkormányzati tervtanács
  - b) Helyi művi értékvédelem (**kulturális örökségvédelem**)
  - c) **Helyi természeti értékvédelem, természeti területek és egyedi tájértékek jegyzéke**
  - d) **Települési hulladékgazdálkodás, köztisztaság**
  - e) **Települési zöldfelület-gazdálkodás, zöldterületek, fakivágás és pótlás**
  - f) **Állattartás**
  - g) **Zaj elleni védelem, csendvédelem**
  - h) **Levegőtisztaság védelem**
  - i) **Közterületek (utak, terek, zöldfelületek) használata, fenntartása**
  - j) **Reklámok, hirdetések létesítése, engedélyezése**

- k) Parkolás szabályozása
- l) Rendelet az önkormányzati tulajdonban lévő utak súlykorlátozásáról
- m) Lakókocsi, sátor ideiglenes elhelyezésének feltételei
- n) Útépítési és közművesítési hozzájárulás

A c) – h) pontban felsorolt témakörökben egységesen helyi környezetvédelmi rendelet alkotható, amelynek összhangban kell lennie a Települési Környezetvédelmi Programmal, valamint a Települési Hulladékgazdálkodási Tervvel.

4. A Településszerkezeti tervben foglalt célkitűzések megvalósítása érdekében az alábbi tanulmányok, tervek, illetve programok elkészítéséről kell gondoskodni:
  - A helyi építési szabályzat és szükség szerint szabályozási terv(ek)
  - Szabályozási tervek alapján fejlesztési programok
  - Települési környezetvédelmi program
  - A Településszerkezeti terven jelölt, az önkormányzatot érintő közlekedésfejlesztési célok, feladatok megvalósításával kapcsolatos tanulmányok, tervek
  - Hulladékgazdálkodási terv
  - Vízügyi szakvélemény alapján települési vízrendezési tanulmányterv
  - Turisztikai fejlesztési koncepció és programok
  - Rekultivációs terv a felhagyott hulladéklerakó területére.
  - Kertépítészeti (felújítási) tervek a meglévő közparkok rendezése valamint a tervezett közparkok megvalósítása érdekében.
5. A településfejlesztési programok szakszerű elkészítése, valamint a településrendezési terv és az építészeti tervek tervszerű koordinálása és végrehajtása érdekében lehetőség szerint települési főépítész kell alkalmazni.
6. A településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti tervben rögzített célok megvalósulása érdekében pénztámogatást nyújtó pályázatokon kell részt venni.  
A pályázatokon való részvételhez településfejlesztési programokat kell kidolgozni.
7. A Településszerkezeti tervben kitűzött célok megvalósítása érdekében településfejlesztési alapot kell létrehozni.
8. A település környezetvédelmi feladatainak ellátása, valamint a környezetvédelmi támogatások megszerzése érdekében települési környezetvédelmi alapot kell létrehozni.
9. A közúthálózat tervezett fejlesztése érdekében az országos és települési utak kialakításához a szükséges építési (szabályozási) szélességet a szabályozási tervekben az adottságoknak megfelelően kell meghatározni. Az így megtervezett építési (szabályozási) szélességek biztosításához a szükséges önkormányzati és hivatali lépéseket meg kell tenni.
10. A település területén az önkormányzat tulajdonában lévő utak teherbírása korlátozott, ezért az utak minőségi romlásának megakadályozása céljából folyamatos vagy időszakokhoz kötött súlykorlátozási rendszert kell kialakítani. Erre vonatkozóan a Képviselő testületnek helyi rendeletet kell alkotnia.
11. A Településszerkezeti tervben megfogalmazott célok és feladatok megvalósíthatósága érdekében a település költségvetésében forrást kell biztosítani. A feladatok megvalósítását folyamatosan figyelemmel kell kísérni, és ellenőrizni kell. A településrendezési tervek érvényesítése érdekében a szükséges továbbterveztetésekről és egyéb kapcsolódó feladatokról folyamatosan gondoskodni kell.
12. Utasítja a Jegyzőt, hogy a Településszerkezeti terv alapján a Helyi Építési Szabályzatot terjessze a Képviselő testület elé.

Határidő: folyamatos  
Felelős: Jegyző

Kelt: Pilis, 2005. év .....hó .....nap

.....  
polgármester

.....  
jegyző

**PILIS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL SZÓLÓ HATÁROZATA**

**A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

**A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HATÁLYA**

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

**A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP**

1. A Településszerkezeti tervlap jelei és jelölései:
  - A belterületi határ és a tervezett belterületi határmódosítás;
  - Közutak és vasutak nyomvonala és jelei;
  - Az egyes területfelhasználási egységek határvonala, jele és szintterület-sűrűsége;
  - A területfelhasználást befolyásoló védőtávolságok, védőterületek, védősávok;
  - Környezetvédelmi jelek;
  - Műemlék és műemléki környezetének határa;
  - Helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt terület határa;
  - Nyilvántartott régészeti lelőhelyek határa;
  - Természetvédelmi terület határa - országos jelentőségű védett természeti terület;
  - Natura 2000 európai ökológiai hálózat területének határa;
  - Országos ökológiai hálózat területének határa;
  - Helyi jelentőségű védett természeti terület határa;
  - Rekultiválandó terület.

**A TELEPÜLÉS IGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK FELOSZTÁSA**

1. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.
2. A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
  - a) Lakóterületek,
  - b) Vegyes területek,
  - c) Gazdasági területek,
  - d) Különleges területek.
3. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

Területfelhasználási egységek	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
Falusias lakóterületek	Lf	0,5
Kertvárosias lakóterületek	Lke	0,6
Településközpont vegyes területek	Vt	1,2
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,2
Ipari gazdasági terület	Gip	1,2
Különleges területek – Sportpálya területe	Ksp	0,2
Különleges területek – Sport-rekreációs területek	Ksr	0,1
Különleges területek – Temető területe	Kt	0,1
Különleges területek – Beleznay kastély területe	Kk	0,1

Különleges területek – Dolina pincesor területe	Kp	0,5
Különleges területek – Homokbánya területe	Kb	0,5
Különleges területek – Szennyvíztisztító területe	Kszt	0,5

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

Terület-felhasználási egység neve	A kötelező minimális közüzemi közművesítettség mértéke
<b>BELTERÜLETEN:</b>	
Falusias lakóterületek	Részleges közművesítettség
Kertvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Településközpont vegyes területek	Teljes közművesítettség
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Ipari gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Különleges területek	Teljes közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Zöldterületek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
<b>KÜLTERÜLETEN:</b>	
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Részleges közművesítettség
Ipari gazdasági területek	Részleges közművesítettség
Különleges területek	Teljes közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Erdőterületek	Közművesítetlen
Általános mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Kertes mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen

5. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
- Közlekedési területek
  - Közműelhelyezési, hírközlési területek,
  - Zöldterületek,
  - Erdőterületek,
  - Mezőgazdasági területek,
  - Vízgazdálkodási területek.

## **TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS, BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

### **TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

Pilis beépített területének (jellemzően a jelenlegi belterület területe) meghatározó szerkezeti elemei a belterületet északnyugat-délkelet irányban átszelő, Cegléd-Szolnok felé vezető 4 sz. főút, illetve a Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal. Szintén a település szerkezetét meghatározó, befolyásoló elemként kell tekinteni a belterületet ÉK-DNy-i irányban átszelő, Káva illetve Nyáregyháza felé vezető 4606. jelű összekötő utat. A település közigazgatási területén áthaladó közlekedési elemek között még a belterülettől délre haladó 405.sz. főutat kell megemlíteni.

A település viszonylag zárt szerkezeti egységet alkotó beépített, jellemzően belterületi része a 4. számú főút, a vasút északi és déli oldala, illetve a 4606. j. összekötő út keleti és nyugati oldala mentén alakult ki. Belterületét tekintve a 4606. jelű út mentén, ÉK-DNy-i irányban kissé széthúzó településtestről beszélhetünk, ugyanis amíg a 4. számú főút mentén a belterület átlagos hossza kb. 2 km, addig az erre merőleges irányban kb. 3,5-4 km hosszú. A mai településszerkezetben a kialakult utcahálózat és telekstruktúra alapján jól elkülöníthető egymástól az ősi falumagnak nevezhető községrész (Öregfalu), illetve az újkori településrész: az Öregfalu a 4. számú főút és a Káva felé vezető út találkozásában, annak is jellemzően az észak-nyugati oldalán alakult ki, de a településszerkezet alapján a Káva felé vezető út déli oldala mentén is fellelhető a régi településszerkezet. Az új településrész a régi településrész körül, a település szerves fejlődése során épült ki.

Az öregfalu magjában többutcás településrész, fésűs beépítésű épületekkel. A régi település elhelyezkedését, kiterjedését jól jelzi annak szerkezete is, nevezetesen a szabálytalan vonalvezetésű és változatos szélességű utcahálózat, a szabálytalan alakú és változatos formájú, a régi községközpontban kisméretű, a régi településrész külső tömbjeinek nagyméretű telkei. Az egyes telkek beépítésére jellemző a földszintes (esetenként földszint + tetőteres), helyenként oromfalas, nyeregterővel ellátott, oldalhatáron álló módon elhelyezett egytraktusos épületek. A régi községrész megőrizte a területi adottságokhoz jól illeszkedő utcaszerkezetét, helyenként beépítési karakterét.

A belterület fiatalabb településrészeire a szabályos, derékszögű, egyenes vonalvezetésű utcahálózat illetve a közel egyforma nagyságú és szabályos téglalaphoz hasonló alakú telekszerkezet a jellemző.

A most készülő TRT során felmerült *lakóterület*-fejlesztési igényeket legnagyobb részben tömbfeltárásokkal, foghíjbeépítéssel, a már felosztott, de még beépítetlen területek beépítésével, valamint kisebb részben külterületi területek belterületbe vonásával lehetne megoldani.

A nagyközség lakóterületén mind a régi, mind az új településrészekben az oldalhatáron álló beépítési mód a jellemző. Tervezői javaslat szerint a jelenlegi belterület még beépítetlen területeinek fejlesztése során továbbra is az oldalhatáron álló beépítési mód támogatandó, azonban az újonnan fejlesztésre kijelölt területeket illetően, igény esetén, a szabadon álló beépítési mód is támogatható.

A községközpont a belterület középső részén, a Kossuth Lajos utca és a Kávai út - Rákóczi Ferenc utca kereszteződésének környezetében alakult ki, de a Kossuth Lajos utca és a vasút között, a Rákóczi Ferenc utca mentén, valamint a Kávai útnak az óvodáig terjedő szakasza mentén is megfigyelhető egy már kialakult *településközponti* rész. Jellemzően ezeken a településrészekben található az igazgatási, oktatási, egészségügyi, egyházi, valamint a lakosság helyi szintű ellátását szolgáló kereskedelmi-szolgáltató intézmények, de a település más részein is megtalálhatók a település alapfokú ellátását biztosító intézmények.

A nagyközség területén, a községközponton kívül a vasútállomás környezetében figyelhető meg egy települési alközpont kialakulása.

A település jelenlegi és tervezett lakóterülete falusias lakóterületi kategóriába van. A lakóterület-fejlesztéseket illetően a nagyközség jelenlegi belterületén jelentős területi tartalékkal rendelkezik.

A HÉSZ-nek a kialakult településközponti területre vonatkozó főbb előírásai között szerepel majd a zártorsúdosást elősegítő beépítési mód, illetve a településközpont vegyes területnek megfelelően a tisztán lakóterületre jellemzőnél magasabb beépítési százalék, valamint a vegyes (lakó, kereskedelem-szolgáltatás, intézmény) funkciójú épületek elhelyezésének lehetősége.

A települési intézmények bővítését illetően a szabályozási előírások lehetőséget adnak az intézmények telken belül történő mind területi, mind magassági bővítésére.

A település belterületén meglévő, jelenleg *működő gazdasági funkciójú területek* a területükön folyó gazdasági tevékenység jellegétől függően a Településszerkezeti tervben kereskedelmi-szolgáltató illetve ipari gazdasági területként kerültek besorolásra. Így kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

- a piactér területe a Jókai utcában, és
- a belterület nyugati részén, a Kossuth utca északi oldalán, a Bence utcával szemben kialakulóban lévő vállalkozói terület.

Azok, a település belterületének szélein, illetve a külterületen található gazdasági funkciójú területek, amelyek területén jelenleg is olyan tevékenységet folytatnak, amely közvetlen környezetére jelentősebb zavaró hatással van, ipari gazdasági területfelhasználási kategóriába kerültek



besorolásra. Ezek azok a területek, amelyek területén a távlatban is lehet ilyen jellegű tevékenységet folytatni. Ide tartozik

- a belterület déli részéhez kapcsolódó volt hízlalda területe,
- a belterülettől északra, a Káva felé vezető út mentén található volt TSZ major területén működő a Dolina szövetkezet területe, valamint
- a monori közigazgatási határnál, a 4. sz. főút északi oldala mentén, a Földfém területe.

A Településszerkezeti terv szerint területét tekintve viszonylag kismértékű, összesen kb. 11 ha nagyságú kereskedelmi-szolgáltató gazdasági funkciójú terület és mintegy 15 ha nagyságú ipari gazdasági terület került fejlesztési területként kijelölésre. Előbbi funkciójú területek a Kossuth Lajos utca északi oldala mentén, valamint a Nagy Sándor utca keleti oldalán, a jelenlegi belterületi határtól nyugatra, ahhoz közvetlenül kapcsolódva, utóbbiak pedig a belterülettől keletre, a 4. számú főút északi oldalán lettek kijelölve.

Pilis területén a különleges területek Ksp jelű területfelhasználási egységébe a sportpálya, Ksr jelű területfelhasználási egységébe a meglévő és tervezett sport-rekreációs területek (a település területén meglévő, különleges sport-rekreációs funkciójú kategóriába sorolt terület a Gerje patak és forrásvidékének környezetében fekvő terület, valamint a közigazgatási terület nyugati határában lévő Sipito pihenőközpont, lovaspanzió területe). Előbbiekén túl a különleges területek Kt jelű területfelhasználási egységébe a temetők területe, Kh jelű területfelhasználási egységébe a hulladéklerakó-telep területe, Kb jelű területfelhasználási egységébe a homokbánya területe, Kk jelű területfelhasználási egységébe a Beleznay kastély telkének területe, Kp jelű területfelhasználási egységébe pedig a Dolina pincesor területe került besorolásra.

#### TERVEZETT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

A fejlesztések megvalósulása esetén a település beépítésre szánt területe a mai hagyományos települési belterületnek a terv távlatán belül mintegy 14,2%-kal nő majd.

#### Tömbfeltárássra kijelölt – belterületi tartalék lakóterületi – területek:

- Az Újerdő utca – Nap-utca – Török utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 5,5 ha.\*
  - A Török utca – Munkácsy utca – Deák Ferenc utca – Bethlen Gábor utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 2 ha.
  - A Klapka utca – Munkácsy utca – Kávai út – Hernád utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 1,7 ha.
  - A Kávai út – Bajcsy Zsilinszky utca – Pándi utca – Haleszi utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 3,3 ha.\*
  - A belterület északkeleti határában, a Rózsahegy utca folytatásaként, a Bicskei utca északi oldalán tervezett tömbfeltárássra. A terület nagysága kb. 5,2 ha.\*
  - A Mikszáth utca – Bocskai utca – Bence utca – Temető utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 1,6 ha.
  - A Bence utca – Báthori utca – utca – Akácfa utca – Temető utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 2,1 ha.\*
  - A Zsák utca keleti irányú folytatásaként, a Petőfi utcáig terjedő tömb feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 0,8 ha.\*
  - A Nefelejcs utca – Temető utca – Petőfi utca – Nyáregyházi utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 2,6 ha.\*
  - A Hűvösvölgyi utca déli irányú folytatásaként, a Kandó Kálmán utcáig terjedő tömb feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 3,5 ha.\*
  - Az Arany János utca – Dánosi utca – Árpád utca – Kandó Kálmán utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 2,8 ha.\*
  - A Homok utca – Dánosi utca – Kálvária utca – által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 2,1 ha.\*
  - **A Lehel utca – Vörösmarty utca és a belterületi határok által határolt tömb feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 5,8 ha.**
- (\*A csillaggal jelölt tömbfeltárási lehetőségeket az érvényben lévő ÁRT is tartalmazza.)

Még beépítetlen – belterületi tartalék lakóterületi – területek:

- A Huba utca – Széchenyi utca – Gárdonyi utca – Temesvári utca által határolt tömbbelső már felosztott, de még beépítetlen déli része. A terület nagysága kb. 5,7 ha.
- A Kölcsey Ferenc utca – Vasvári Ferenc utca és a volt hízlalda területe által határolt tömbbelső már részben felosztott, de még beépítetlen területe. A terület nagysága kb. 6,6 ha.
- A Kossuth Lajos utca – Toldi utca – Újerdő utca – Nagy Sándor utca által határolt terület (Bazsam). A teljes terület nagysága kb. 11,3 ha, melyből még kb. 6,7 ha nagyságú területrész nem került felosztásra.

Tervezett új lakóterületek:

- A belterület nyugati határában, a Kossuth Lajos utca – Bence utca – Csokonai utca – és a belterületi határ által határolt tömb kb. 1,2 ha nagyságú még fel nem osztott, beépítetlen része;
- A vasúttól délre, a Lehel utca – Vörösmarty utca – Botond utca – belterületi határ által határolt tömb kb. 6 ha nagyságú még fel nem osztott, beépítetlen része;
- A Nap utca északi oldalán, az Újerdő utca és a Gyóni Géza utca összekötése révén adódó, kb. 3,7 ha nagyságú új lakóterület;
- A Kossuth Lajos utca és a Csokonai utca között fekvő külterületi terület: a Csokonai utca északi oldala az utca déli oldalán lévő beépítési (belterületi) határáig. A terület nagysága kb. 2 ha.

Tervezett új településközpont és központi vegyes területek:

- A Dózsa György utca folytatásában tervezett iskola számára kijelölt, kb. 1,8 ha nagyságú terület,
- Az Ország út északi oldalán, a sportpályával szemben javasolt, kb. 5,5 ha nagyságú terület településközpont vegyes területként, a tőle északra lévő, kirándulásra, szabadidő eltöltésre alkalmas terület kiszolgáló épületei számára, illetve bármilyen intézmény bővítési területeként,
- A belterület keleti határához kapcsolódóan, a 4. számú főút északi oldalán fekvő, kb. 1,5 ha nagyságú terület,
- A Nagy Lajos utca folytatásában, a belterülethez ÉK-i irányban kapcsolódó, kb. 8,7 ha nagyságú terület.

Tervezett új gazdasági területek:

- A Kossuth Lajos utca északi oldalán, a jelenlegi belterületi határtól nyugatra, ahhoz közvetlenül kapcsolódva tervezett, nem zavaró hatású, kereskedelmi-szolgáltató funkciójú gazdasági terület. A terület nagysága kb. 9,6 ha.
- A belterület nyugati határában, a Nagy Sándor utca keleti oldala mentén tervezett, nem zavaró hatású, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület. A terület nagysága kb. 1,4 ha.
- A település keleti közigazgatási határa felé, a 4. számú főút északi oldalán tervezett ipari gazdasági terület. A terület nagysága kb. 15 ha.

Tervezett új különleges területek:

- A belterülethez DK-i irányban közvetlenül kapcsolódó, a 4. számú főút északi oldalán tervezett sport-rekreációs terület. A terület nagysága kb. 24,0 ha.
- A belterülettől dél-keletre, a 4. számú főút északi oldalán fekvő 0206/79 hrsz. területen tervezett sport-rekreációs terület (horgásztó). A terület nagysága kb. 6,0 ha.

**SZABÁLYOZÁSI TERV ALAPJÁN MEGVALÓSÍTHATÓ FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK**

- A belterület nyugati határában, a Kossuth Lajos utca – Bence utca – Csokonai utca – és a belterületi határ által határolt tömb még fel nem osztott, beépítetlen részén tervezett lakóterület, kb. 1,2 ha;
- A vasúttól délre, a Lehel utca – Vörösmarty utca – Botond utca – belterületi határ által határolt tömb még fel nem osztott, beépítetlen részén tervezett lakóterület, kb. 6 ha;
- A Nap utca északi oldalán, az Újerdő utca és a Gyóni Géza utca összekötése révén adódó területen tervezett lakóterület, kb. 3,7 ha;
- A Kossuth Lajos utca és a Csokonai utca között fekvő külterületi területen a Csokonai utca északi oldala az utca déli oldalán lévő beépítési (belterületi) határáig tervezett lakóterület, kb. 2 ha;
- A Madách utcától nyugatra, a belterülethez közvetlenül csatlakozó Szabadkai szőlő nevével volt zártkerti területeken hosszú távon tervezett lakóterület, kb. 23,0 ha;
- A Rózsahegy utca Kávai út felé eső szakaszának északi oldalán lévő tömb területén és a tőle északi irányban párhuzamos utca északi oldalán egy telekmélységben hosszú távon tervezett lakóterület, kb. 16,5 ha;

- A Lehel utca – Vörösmarty utca és a belterületi határok által határolt tömb feltárássra és beépítésre tervezett része, kb. 5,8 ha.
- A Kossuth Lajos utca – Toldi utca – Újerdő utca – Nagy Sándor utca által határolt területnek (Bazsam) még kb. 7,0 ha nagyságú, még fel nem osztott területrészen tervezett lakóterület és településközpont vegyes terület.
- A belterület keleti határához kapcsolódó, a 4. számú főút északi oldalán fekvő, kb. 1,5 ha nagyságú, tervezett központi vegyes terület.
- A Kossuth Lajos utca északi oldalán, a jelenlegi belterületi határtól nyugatra, ahhoz közvetlenül kapcsolódva tervezett, nem zavaró hatású, kereskedelmi-szolgáltató funkciójú gazdasági terület. A terület nagysága kb. 9,6 ha.
- A település keleti közigazgatási határa felé, a 4. számú főút északi oldalán tervezett ipari gazdasági terület. A terület nagysága kb. 15 ha.

#### **A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKKEL ÉS A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK MEGVALÓSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ÁLTALÁNOS IRÁNYELVEK, FELADATOK**

1. A Településszerkezeti terven jelölt új területeket fokozatosan, a jelentkező igények szerint lehet a terven jelölt funkció szerint felhasználni, és igény szerint, az adott területre vonatkozó egyedi határozattal (az egyéb jogszabályok által előírt feltételek egyidejű teljesülése esetén) lehet belterületbe vonni.
2. A tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges előfeltételeket (pl. előközművesítés) a beruházások megvalósítása előtt biztosítani kell. Ezt alapvetően a területtulajdonosok tehervállalásával kell biztosítani.
3. Bármely belterületbe vonási határozat csak akkor hozható meg, ha az érintett területek belterületbe vonásának és fejlesztésének anyagi terheit a mindenkori területtulajdonosok az Önkormányzattal kötött előzetes megállapodásban vállalták (pl. továbbterveztetés, közművesítés, közintézmény bővítés, stb. költségei).
4. A település területén 500 m<sup>2</sup>-nél kisebb lakótelek nem alakítható ki.
5. Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlanulajdonosokat, akiknek ingatlanaikat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.
6. Szorgalmazni kell, hogy a helyi közút céljára történő lejegyzéskor a közút kialakításában érdekeltek a kártalanítási igényükről lemondjanak.
7. A tervlapon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak a terület-felhasználásra gyakorolt hatásait az érintett övezetek kialakításánál figyelembe kell venni. A nem ismert hatásokat, következményeket részletes környezeti vizsgálat vagy környezeti hatástanulmány alapján kell meghatározni.
8. Azoknak a területeknek, építési telkeknek, amelyeken olyan tevékenység folyik, amely a szakhatóságok egyedi vagy általános környezeti előírásait meghaladja, védőövezettel kell rendelkezniük.
  - a) a jelenleg már védőövezettel rendelkező telkek esetében rendszeresen felül kell vizsgálni a kibocsátási határértékeknek való megfelelést, hogy nem szükséges-e ennek módosítása (védőövezet csökkentés vagy növelés)
  - b) a jelenleg védőövezettel nem rendelkező, termelési tevékenységet folytató azon telkeknél, amelyekkel kapcsolatban a területen folytatott tevékenységből (vagy egyéb módon) arra lehet következtetni, hogy a környezetre a megengedettnél nagyobb terhelési határértékkel bírnak, az illetékes környezetvédelmi szakhatóság bevonásával meg kell állapítani a kibocsátási határértékeket és védőövezet nagyságát, és ennek alapján kell megállapítani a területre vonatkozó építési szabályozást.
9. A mély fekvésű, vízjárásos területek belterületbe vonása és beépítése nem kívánatos, elkerülhetetlensége esetén, csak a terület talajtani, vízügyi, környezet-és természetvédelmi vizsgálata majd komplex vízrendezésének megoldása után lehetséges.
10. A vízfolyások mentén húzódó területekre – az építésre nem alkalmas területrészek lehatárolhatósága érdekében – talajmechanikai szakvéleményt kell készíttetni a HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelően.

## INFRASTRUKTURÁLIS ELEMELK (TELEPÜLÉSI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK)

### KÖZLEKEDÉS

Pilis közlekedés-földrajzi helyzete már jelenleg sem rossz, mert a 4. sz. főút áthalad a településen, amely útvonalon keresztül tulajdonképpen közvetlen kapcsolatot teremt a teljes főúthálózattal. Tovább erősíti a jó pozíciót a 405. sz. út közelsége (Nyáregyházán vagy Albertirsán keresztül érhető el). Így közvetlen kapcsolata van a községnek az M5 autópályával is. Tovább fogja javítani a helyzetet az a tény, hogy elkezdődött, és ugyan több ütemben, de a közeljövőben fokozatosan kiépül a 4. sz. főút (M4) új nyomvonala, amely egyes szakaszain első ütemben főúti, más helyeken gyorsforgalmi útként fog üzemelni. Pilis igazgatási területén a belterülettől északra, mezőgazdasági területeken fog áthaladni, ezáltal a forgalom nagy részétől tehermentesíti a jelenlegi átkelési szakaszt. Az új útvonalnak a község területén még két változatban van reálisan megvalósítható nyomvonala, ezért a szerkezeti terven mindkettőt feltüntetjük mindaddig, amíg az engedélyezési terv nem készül, mert ezáltal – ha bármely nyomvonallal kapcsolatban a későbbiekben esetleg valamilyen probléma merül fel – a megvalósítást nem fogja nehezíteni a településrendezési tervben jóváhagyott egyetlen megoldás.

Szükségszerűen az M4 építésével egyidőben szükséges egy olyan, községet elkerülő szakasz megépítése is, amely a 4606 j. ök. út átkelési szakaszát tehermentesítve lehetővé teszi, hogy a jelentősebb forgalmi áramlatok (nem csak az átmenő forgalom, hanem Pilis célforgalmának jelentős része is) elkerüljék a forgalom levezetésére alkalmatlan útszakaszokat. Az elkerülő út nyomvonallevezetésére a szerkezeti terv javaslatot tesz, amely jól mutatja az M4 csomópont áthelyezésének célszerűségét (még akkor is, ha az elkerülő út pénzügyi okokból esetleg csak később épül meg).

Az elkerülő út folytatásaként, a hálózati kapcsolatok javítása és Nyáregyháza tehermentesítése érdekében javasolható az elkerülő út és a 405. sz. főút közvetlen kapcsolata a 4605. j. összekötő úton keresztül.

A község belső úthálózatának fejlesztése is szükséges a jelenlegi hiányosságok kiküszöbölése és a területfelhasználás egyéb elemeinek fejlesztése érdekében. A gyűjtőúthálózat kiegészítése szükséges a Nagy Sándor-Nap-Gyóni Géza utcák nyomvonalán, éppen a 4606 j. ök. út kiskapacitású szakaszának helyi kiváltása céljából. A község keleti részén a Táncsics-Harang utcai meglévő vasúti átjáró északi irányú, a Jókai Mór utcáig történő meghosszabbításával a központot jól tehermentesítő gyűjtőút alakítható ki. További új gyűjtőút kiépítése indokolt a Bencze utcától az elkerülő útig és a Diófa utcában a vasúton túli területek beépítésével párhuzamosan.

A fenti úthálózati fejlesztések megvalósulása után a község főutcájaként funkcionáló, üzletekkel zsúfolt Rákóczi Ferenc utcát vissza lehet minősíteni korlátozott forgalmú kiszolgáló úttá, amely a gyalogosok, kerékpárosok, a parkoló és kiszolgáló forgalom számára kellemes közterületet kialakítását teszi lehetővé.

A vasúti közlekedéssel kapcsolatban a jelenlegi vasúti területeken kívül fejlesztési igény nem várható, mert a kétvágányú pálya és az állomás a jövőbeni igényeket is kielégíti.

### A közúthálózat és a közlekedés fejlesztésével kapcsolatos feladatok

1. A szomszédos települések irányába a közúti kapcsolatok színvonalasabb kialakítása érdekében a szükséges lépéseket meg kell tenni.
2. **A Településszerkezeti terven jelölt, a belterületet keleti irányban elkerülő út megépítését szorgalmazni kell.**

### KÖZMŰVEK

Pilis több területrészen összközművel rendelkezik, mivel a vezetékes víz-, és villamosenergia-ellátás hálózatai mellett kiépült a vezetékes földgázhálózat, továbbá a hírközlés rendszere, és megoldást nyert a szennyvíz-elvezetés kérdése is.

A település vízrendezésére folyamatban van a szakági tanulmányterv.

A fejlesztésekre a meglévő közművek megfelelő alapkapasitásokkal rendelkeznek, ennek megfelelően várhatóan csak a fejlesztési területeken kell hálózat bővítéssel számolni.

A tervezett új beépítések lehetőleg csak az összközműves ellátással javasolhatók. Az új beépítési területeken a közműveket elő-közművesítéssel kell megvalósítani.

A meglévő *vízmű körvezetékes főhálózata* a távlati igények kiadására alkalmas a tervezett hálózat-fejlesztésekkel, mely érinti a még ki nem épített területeket és már részben az új beépítési területeket is. Az új beépítés-fejlesztések vízellátása az elosztóhálózat fejlesztését igényli.

Pilisen a *csatornázás* elválasztott rendszerben valósult meg.

A szennyvízcsatorna-hálózat vákuumos csatornaként üzemel, míg a csapadékvíz-elvezetés általában nyílt árkos, de a településközpontban zárt csatornák is üzemelnek.

Pilisen a *szennyvízcsatornázás* jelenleg előbbre tart, mint a vízellátás.

A szennyvízcsatorna hálózati kialakításánál az új beépítési területeken is vákuumos csatornák kiépítése javasolt. A szennyvíztisztító-telep a jelenlegi és a távlati szennyvizet is fogadni tudja. Nagy távlatban számítani kell kapacitásbővítéssel.

Pilis településen belül az összegyűlekező *csapadékvizeket* általában az utak mentén kialakított nyílt árokhalózzal vezetik el. Az árokhalózzat burkolt illetve földmedrű.

A településközpontban zárt csapadékcsatorna is üzemel.

Az új beépítésű területeken új burkolt út kialakítása csak a vízelvezetéssel építhető.

A településen a *gázellátás* teljes mértékben megoldásra került. A kiépült gázellátó hálózzat a település további gázigényének kiadására is alkalmas. A lakóterületi beépítések gázellátásánál a meglévő hálózzat továbbfejlesztése javasolt, az új hálózzatot is középnyomású rendszerűként kell kiépíteni, és üzemeltetni.

A település *villamosenergia-ellátása* 100%-osnak tekinthető, még a zártkerti ingatlanok is teljes ellátásban részesülnek.

A fejlesztésekből adódó többlet energiaigényt a kis -, és középfeszültségű hálózzatok fejlesztésével, a meglévő bővíthető transzformátorok felbővítésével és további transzformátorok telepítésével lehet megoldani.

A *telefonhálózzat* az egész községben kiépült, általában légvezetékes, illetve földkábeles formában.

A meglévő hálózzat továbbépítése műszaki hátteret biztosít az új beépítési területek vezetékes távközzlési ellátására.

Pilisen valamennyi vezeték nélküli táv-, és hírközzlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

#### A közműhálózzat fejlesztésével kapcsolatos feladatok

1. A közművezetékek építésénél/telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
2. A közművezetékeket és közműlétesítményeket közterületen vagy közműterületen kell elhelyezni, azok ágazati előírásai szerinti biztonsági övezetének a helyigényét is köz- vagy közműterületen kell szabályozni, ettől eltérő esetben a közműveknek vagy biztonsági övezetüknek szolgalmi jogi bejegyzéssel kell helyet biztosítani. Szolgalmi joggal terhelt területen mindennemű építési tevékenység csak a kedvezményezett hozzájárulásával engedélyezhető.
3. Az új beépítésre szánt területeken a közművek kiépítését egységes rendszerben, elő-közművesítéssel kell megoldani.
4. A település vízellátásának felülvizsgálatát a településfejlesztési koncepciók figyelembevételével, külön szakági tervben kell meghatározni.
5. A vízellátó hálózzat fejlesztését lehetőség szerint körvezetékes hálózzati rendszerrel kell kialakítani.
6. A vízellátásban részesülő ingatlanokat mindenütt be kell kötni a közcsatornába. A csatornázottságnak utol kell érnie a vízellátás színvonalát.
7. A belterületeken a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedhető meg.
8. Mindenféle házi-kút létesítése engedélyköteles. (Amennyiben a tervezett kút házi vízszükséglet kielégítése céljából készül és a tervezett vízhasználat nem haladja meg az 500 m<sup>3</sup>/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a tevékenységet. Minden egyéb esetben a KDV VIZIG az engedélyező hatóság.)
9. A szennyvízcsatorna-hálózzat megépítése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatornahálózzatra egy éven belül történő rákötésre.
10. A település vízrendezésére külön szakági tanulmánytervet kell biztosítani.

11. A településen a csapadékvizek elvezetése a közterületeken jelenleg nyílt árokrendszerrel történik. A település hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére a távlatban törekedni kell zárt csapadékvíz elvezető rendszer építésére elsősorban a községközpontban, a forgalmi utak mentén, a műemlékek és azok műemléki környezetének területén valamint a helyi értékvédelemre kijelölt területeken.
12. A csapadékvíz-elvezetés biztosítása és a jelenlegi árokrendszer vízzállító-kapacitásának szinten tartása - és szükség esetén növelése - érdekében az árokrendszer karbantartásáról az üzembetartónak kell gondoskodni, melyet a csőátereszek megfelelő átmérőjű kialakításával kell eszközölni. Az árokhálózatoknál csőátereszként min. 40 cm-es szelvényméretet kell alkalmazni.
13. A település fejlődése és az árvízvédelem miatt el kell végezni a vízfolyások mederrendezését, töltésezését. A vízfolyások partélei mellett a VIZIG által előírt nagyságú védősávot kell biztosítani.
14. Az új beépítésre szánt területeknél, ahol szükséges, el kell készíteni a terep és vízrendezést.
15. A település beépített területein átfolyó vízfolyások telekrendezését (telekalakítás fenntartási sáv biztosítása céljából) meg kell oldani.
16. A patakok mellett azok fenntartási sávjának kialakíthatósága érdekében területet kell biztosítani.
17. A villamosenergia-igény biztosítására fejleszteni kell mind a kis-, mind a középfeszültségű hálózatot.
18. A többlet gázigények kiadására fejleszteni kell a települési gázhálózat középnomású és nagyközép-nomású rendszerét.
19. Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. Új beépítésre szánt területen kerülni kell a légvezetékek kialakítását, a meglévők rekonstrukciója során törekedni kell a vezetékek föld alatti kábelben való elhelyezésére.
20. Ahol a meglévő vezetékhalozatok föld feletti elhelyezése egyelőre fennmarad, területgazdálkodási szempontból (az utcabütorozási és utca fásítási lehetőség biztosítása érdekében) a hálózatokat lehetőleg közös oszlopsorra kell összevonni.
21. A közkifolyók számát 5-10 darabra kell csökkenteni.
22. A föld alatti tűzcsapokat föld feletti tűzcsapokra kell cserélni.
23. A csatorna-hálózat kiépítéséig (az új beépítésre szánt területek esetében) a szennyvíztározókból összegyűjtött szennyvizet szippantott szennyvizet kezelő telepre kell szállítani. A meglévő szennyvízleürítőt ellenőrzötten kell üzemeltetni.

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK (JELLEMZŐEN KÜLTERÜLETEK)**

### **TELEPÜLÉSI ZÖLDFELÜLETI RENDSZER, ZÖLDTERÜLETEK**

A települési zöldfelületi rendszer fejlesztésének célja a települési ökológiai állapotának, a településen élők életminőségének javítása. A zöldfelületi rendszer fejlesztésének eszközeit -a meglévő zöld területek megóvását, az új települési zöldfelületek, zöldterületek létesítésére alkalmas területek rendezését, a biológiailag aktív felületek és ezeken belül is különösen a lombtömeg növelését – a legnagyobb hatékonysággal, együttesen kell alkalmazni.

### **ERDŐTERÜLETEK**

Az erdőterületek településrendezési tervben történő övezeti besorolása elsősorban azt fogalmazza meg, hogy erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére vonatkozó igény esetén az önkormányzat mely erdőterületeken kívánja azt engedni. Mindez nem korlátozza az erdészeti hatóságnak az erdőterületekre vonatkozó engedélyezési jogkörét, sem azt hogy az erdőgazdálkodás milyen szakmai elvek alapján folyik.

#### Védő erdőterületek

Ebbe az övezetbe egyrészt a külterület azon erdőterületei kerültek besorolásra, melyek kezelése során cél egyrészt a talaj és vízvédelmi, ökológiai érdekek érvényesülése, másrészt a lakó és gazdasági területekkel, közlekedési területekkel és fejlesztési területekkel szomszédos erdőterületek esetében további célként fogalmazható meg, a területek funkcionális tagolása és a védelmet igénylő területrészek zaj-, és légszennyezés terhelésének, valamint (a mezőgazdasági területek felől érkező) porterhelésének csökkentése.

A védő erdőterületeken sem lakó-, sem gazdasági célú építmény nem helyezhető el.

### Gazdasági erdőterületek

A település nagyobb kiterjedésű és védelem alatt nem álló erdőterületei a gazdasági erdőterületek közé kerültek besorolásra. Ezen erdőterületek 10 hektárt meghaladó területnagyságú telkein, 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

### **MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

A mezőgazdasági területek rendezésének célja egyrészt a termelőterületek megóvása, másrészt a gazdálkodás feltételeinek megteremtése. Mindezt tájrendezési, tájvédelmi szempontok figyelembe vételével, továbbá törekedve az ökológiailag értékesebb területek megóvására, illetve művelési ág változás esetén ebbe az irányba történő elmozdulásra.

### Általános mezőgazdasági területek

Az övezetbe elsősorban azok a főként szántó, kisebb részt gyep művelési ágú mezőgazdasági területek kerültek besorolásra, ahol távlati településfejlesztési, településszerkezeti, ökológiai és tájvédelmi megfontolásokból a földrészlet nagyságától függetlenül sem lakó-, sem gazdasági épület nem helyezhető el. Az övezetbe tartozó ökológiailag értékesebb, gyep és nádas művelési ágú területek megóvására fokozott figyelmet kell fordítani.

Az övezetbe elsősorban a természeti értékvédelem alatt álló, valamint a belterület körül elhelyezkedő, esetleg hosszú távon potenciális fejlesztési területként számításba vehető mezőgazdasági területek tartoznak.

### Agrárturizmus és farmgazdasági területek

Ebbe az övezetbe azok a mezőgazdasági területek kerültek besorolásra, ahol az agrárturizmus (mint pl. lovastanyák), valamint a családi agrárgazdálkodási egységek megtelepedésének elősegítése érdekében indokolt a farmgazdasági területek kialakítása. E területeken lakó- és gazdasági épület az összességében 10 hektárt meghaladó birtoktest terület (azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában lévő, de különálló termőföldterületek együttese), vagy önállóan legalább 3 hektáros teleknagyság felett helyezhető el.

Az övezetbe a belterülettől távolabb eső, természeti értékvédelem alatt nem álló, főként nagyobb kiterjedésű mezőgazdasági területek kerültek tartoznak.

### Kertes mezőgazdasági területek

A település területén négy nagyobb kiterjedésű kertes mezőgazdasági terület található. Ezek alapvetően „volt zártkerti területek”, amelyeknél megtalálható a szőlő, gyümölcs és kertgazdasági agrártermelés mellett a rekreációs funkció is. A területek a következők:

- Homokiszőlő (belterület DK-i oldalán)
- Kerekcsdűlő (belterület DK-i oldalán)
- Halesziszőlő (belterület K-i oldalán)
- A belterület nyugati oldalán fekvő kertes területek.

### **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK**

Ebbe a terület-felhasználási kategóriába tartoznak a felszíni vízfolyások. A település legjelentősebb természetes vízfolyása a Gerje-patak, mely a belterület DK-i részén ered.

(A patak forrás részénél a belterületen egy kisebb mesterséges vízfelület található, mely a sport-rekreációs /Ksr/ területen belül található.)

### **A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKKEL KAPCSOLATOS FELADATOK**

1. Növelni kell a település zöldfelületeinek nagyságát, és növényzettel való fedettségének mértékét.
2. A mezőgazdasági táj rendezését a tájfásítás meglévő elemeinek védelmére és kiegészítésére, új fasorok, erdősávok telepítésére irányuló támogatások nyújtásával is ösztönözni kell.
3. A közutak és magánutak mentén erdősávok telepítése szükséges, ahol ez nem lehetséges, legalább egyoldali fasort kell telepíteni. A belterületi utcák legalább egyoldali fásításról is gondoskodni kell. A meglévő zöldfelületek védelme mellett szükséges a belterület egészén (ahol ilyen nincs és a keresztmetszvény lehetővé teszi) egy fokozatosan végrehajtott, egységes utcáfásítási program megvalósítása.

4. Az ökológiailag érzékeny és sérülékeny, jellemzően természeti területek csak extenzív módon, a természetvédelmi szempontok figyelembe vételével művelhetők. E területek más célú igénybevétele és beépítése nem engedhető meg.
5. Biztosítani kell a meglévő erdőterületek védelmét és üzemterv alapján történő szakszerű fenntartását. Erdőterület más célú igénybevétele (megszüntetésére) csak kivételes esetben, a más célú igénybevétele egyéb területen való elhelyezhetőségének lehetetlensége esetén kerülhet sor. Ebben az esetben az erdészeti szakhatóság által meghatározott csereerdősítést a település igazgatási területén belül kell végrehajtani.
6. A mezőgazdasági területeken elő kell segíteni a racionális földhasználat elveinek érvényesülését, az átlagosnál jobb minőségű területek intenzív termelésben tartását, a gyengébb termőhelyi adottságú területek extenzív hasznosítását, művelési ág váltását vagy erdősítésre való átadását.
7. A mezőgazdasági területeken törekedni kell a természeti tájhagyományt képező kultúrák, termelési módok, illetve hagyományos állattartás újraélesztésére, támogatására és fenntartására.

#### A zöldterületekkel kapcsolatos feladatok

1. A település közterületeinek funkcionális okokból burkolattal (utak, terek) el nem látott részeit biológiailag aktív felületként, elsősorban rendezett zöldfelületként – növényzettel fedett területként – kell kialakítani és fenntartani.
2. A játszókerter funkció betöltő közparkok EU-irányelveknek megfelelő korszerűsítése, esetleges funkcióváltása során is garantálni kell a terület a közparkként való fenntartását.

#### Az erdőterületekkel kapcsolatos feladatok

1. Az erdőterületeken csak a rendeltetésüknek megfelelő és a fenntartásukhoz elengedhetetlenül szükséges épületek helyezhetők el, jellegüknek, övezeti besorolásuknak megfelelően.
2. A mezőgazdasági tájfásítás meglévő elemeit meg kell tartani, és ki kell egészíteni a fasorok, hófogó és szélvédő erdősávok visszaállításával, telepítésével.

#### A mezőgazdasági területekkel kapcsolatos feladatok

1. A mezőgazdasági területek eltérő adottságainak megfelelően biztosítani kell az agrár-ökológiai szempontoknak megfelelő fenntartható tájgazdálkodás lehetőségét. Ezen eltérő adottságoknak megfelelően kell meghatározni a mezőgazdasági külterületek beépíthetőségi feltételeit is.
2. A mezőgazdasági területeken beépítés csak a terület művelésének, karbantartásának érdekében helyezhető el, a terület művelési ágának megfelelő gazdasági funkcióval, kivételesen, indokolt esetben, lakófunkcióval is kiegészítve.
3. A mezőgazdasági területek egyes részein - az eltérő adottságoknak megfelelően - biztosítani kell a versenyképes nagyságú, családi agrárgazdálkodási birtokok (tanya és farmgazdálkodás, agrárturizmus, üzemi jellegű állattartás) kialakításának lehetőségét.

#### A vízgazdálkodási területekkel kapcsolatos feladatok

1. A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. Szükség esetén hordalékfogókat kell létesíteni, amelyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.

## **MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**

### **A TELEPÜLÉS MŰVI ÉRTÉKEI**

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal műemléki nyilvántartása szerint Pilis területén az alábbi épületek, építmények állnak műemléki védelem alatt:

- **Mtsz.: 7185 Evangélikus templom**  
Kossuth u. 26.  
Hrsz.: 1/1  
Védés: 22509/1958



- **Mtsz.: 7186 Községháza**  
Kossuth u. 47.  
Hrsz.: 2159  
Védés: 21509/1958
- **Mtsz.: 7187 volt Beleznay-Nyári kastély**  
Nevelőotthon  
Kossuth u. 31.  
Hrsz.: 1753  
Védés: 1600-17/1951
- **Mtsz.: 7188 volt Beleznay kastély megmaradt szárnyai**  
Luther tér  
Hrsz.: 6/1  
Védés: 22509/1958

A településnek jelenleg nincs helyi értékvédelmi rendelete, így sem a településszerkezet, sem az értékes épületek nem élveznek védelmet.

A Településszerkezeti terven a kialakult településszerkezet megóvása, illetve megfelelő védelme érdekében a --he-- jellel lehatárolt településrészre (régii településmag) vonatkozóan a HÉSZ-ben az értékvédelmet elősegítő előírások kerültek megfogalmazásra. Ugyanezen településrészt a későbbiekben célszerű lenne részletes értékvédelmi vizsgálat alá vonni, és arra alapulva helyi értékvédelmi rendeletet kell megalkotni.

A település közigazgatási határain belül külön rendeletben régészetiileg védetté nyilvánított lelőhely nem található.

A településrendezési tervvel párhuzamosan készült örökségvédelmi hatástanulmány szerint Pilis közigazgatási területén az alábbi régészeti lelőhelyek találhatóak:

1. Hrsz.: 055/11
2. Hrsz.: 094/6-8, 12-16; 095
3. Hrsz.: 094/6-8
4. Hrsz.: 235-237; 239-240
5. Hrsz.: 0206/82  
Millenniumi park: középkori templomdomb, Árpád-kori templom és temető
6. Hrsz.: 2294/22
7. Hrsz.: 0206/79
8. Hrsz.: 0204/21-23
9. Hrsz.: 0201/5-6

Fentiekben felsorolt nyilvántartott régészeti lelőhelyek a Településszerkezeti terven és a külterületi Övezeti terven feltüntetésre kerültek.

#### **A MŰVI ÉRTÉKEKKEL ÉS AZ ÉRTÉKVÉDELEMMEL KAPCSOLATOS FELADATOK**

1. A kialakult településszerkezet és telekstruktúra védelmének érdekében a Településszerkezeti terven --he-- jellel lehatárolt településrészt helyi védelem alá kell vonni. Ugyanezen területre - lehetőség szerint - a későbbiekben részletes értékvédelmi vizsgálatot kell lefolytatni. Az értékvédelmi vizsgálat eredménye alapján helyi értékvédelmi rendeletet kell alkotni, melyben a meglévő művi értékeket (védelemre érdemes épületek) helyi védelem alá kell vonni. Az értékvédelmi vizsgálatot lehetőség szerint műemlékvédelmi szakmérnök építész vezetésével kell elkészíteni.
2. A külön készítendő helyi értékvédelmi rendelet előkészítésére, a védelem céljának érvényesíthetőségét elősegítő szabályozást kell a HÉSZ-ben alkalmazni.
3. A helyi értékvédelmi rendeletben meg kell határozni a helyi értékvédelmi terület tényleges határát, valamint a helyi értékvédelmi területre vonatkozó építési követelményeket. Ezzel összefüggésben a HÉSZ előírásait szükség esetén módosítani kell.
4. A HÉSZ elkészítésekor gondoskodni kell arról, hogy a majdan megállapítandó helyi értékvédelmi terület határán belül az építési munkák építéshatóság által történő engedélyezése során kétlépcsős engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
5. A település esztétikai arculatának javítása érdekében a HÉSZ-ben és helyi értékvédelmi rendeletben bővíteni kell a település területén, illetve az értékvédelmi területeken végzett, valamint a közterületről látható engedélyköteles építési munkák körét.

6. A védelem biztosítása érdekében meg kell határozni a tulajdonosi kötelezettségeket. A helyi értékvédelmi rendeletben foglaltak megvalósítása az építető számára többletköltséggel járhat. Amennyiben az önkormányzat a rendeletben foglaltak megvalósításához anyagilag hozzá szándékozik járulni, a település költségvetésébe erre a célra pénzeszközöket kell elkülöníteni, vagy értékvédelmi alapot kell létesíteni. A helyi értékvédelmi rendeletben foglaltak megvalósítása érdekében az önkormányzat által biztosított pénzeszközök igénylésének, odaitélésének és felhasználásának módjáról az önkormányzatnak külön rendeletben kell intézkednie.
7. Az értékvédelmi vizsgálatot és a helyi értékvédelmi rendeletet lehetőleg öt éven belül el kell készíteni.
8. A településésztétikai kérdésekben a településfejlesztési bizottságnak, a települési főépítésznek és az önkormányzati tervtanács szükséges és lehetséges ellenőrző szerepkörét biztosítani kell.
9. A régészeti értékek védelméről a HÉSZ-ben is gondoskodni kell.

## TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

### Települési szegélyek rendezése

A meglévő belterületen (lakóterület), illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezése. A települési szegélyek rendezésének célja, hogy a beépített területek külső határa, valamint a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozási pontja rendezett képet mutasson. A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg, hogy beépített területek szélén található többnyire (lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek. Az összehatást tovább rontja, hogy a telkek mögötti területsávban gyakori az illegális hulladék elhelyezés.

### Természeti értékek védelme

A település területének alig 1%-a áll természeti védelem alatt, ennek nagyobb részét az helyi védettségű természeti területek teszik ki.

#### Országos jelentőségű védett természeti területek

Pilisen egy országos jelentőségű természetvédelmi terület található, mely a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. értelmében ex-lege védett területnek minősül. A törvény értelmében országos védettségűnek minősülő lápos területek a Gerje mentén találhatóak.

#### Helyi jelentőségű védett természeti területek

A belterület keleti szélén, a 4-es út északi oldalán, a Gerje forrásvidékénél terül el, egy nagyobb kiterjedésű, tervezett helyi védettségű természetvédelmi terület.

Több a településről szóló kiadványban és térképen, illetve önkormányzati anyagban már meglévő helyi védettségüként szerepel a terület. Felhívjuk a figyelmet, hogy, ha nem a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben előírtaknak megfelelően történt a védetté nyilvánítási folyamata, akkor nem tekinthető helyi védettnek a terület. Ezért a jelen településrendezési tervben tervezett védettségű területként szerepel.

#### Natura 2000 európai ökológiai hálózat területei és országos ökológiai hálózat területei

A Natura 2000 európai ökológiai hálózatot az Európai Unió madárvédelmi és élőhely-védelmi irányelvek alapján lehatárolt területek alkotják. Kialakításuk célja, hogy az európai közösség számára jelentős élőhely típusok, egy összefüggő ökológiai hálózat részeként hosszútávon fennmaradjanak. A Natura 2000 hálózatba a Gerje völgy tartozik.

Az országos ökológiai hálózat területei az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv. alapján kerültek kijelölésre, s céljuk a természetvédelmi szempontból jelentős területek közti ökológiai kapcsolatok biztosítása. Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei:

- Gerje völgye (gyep, nádas és erdőterületek),
- a belterülettől ÉNy-ra fekvő gyepterületek.

## A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEMmel KAPCSOLATOS FELADATOK

1. A természeti területek használata és fejlesztése során természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását.
2. Meg kell határozni a településen található egyedi tájértékeket (a társadalom számára jelentőséggel bíró, a tájra jellemző természeti értékeket, képződményeket és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elemeket), és szükség szerint – képviselő testületen keresztül – kezdeményezni kell a DINP általi nyilvántartás pontosítását és a tájértékek helyi védelmét.
3. A természeti értékek megóvása érdekében fel kell mérni és nyilvántartásba kell venni a település táji és természeti értékeit. Amennyiben ezek még nem állnak védelem alatt, és a megőrzésük ezt indokoltá teszi, szükség szerint kezdeményezni kell a helyi védetté nyilvánítást. A helyi védetté nyilvánító jogszabályban meg kell határozni a védett természeti területre vonatkozó kezelési módokat, korlátozásokat és tilalmakat, valamint ha szükséges, a védőterületeket.

## KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁS

### A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

Pilis a 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet alapján történt szennyeződés érzékenységi besorolás alapján a „B” kategóriába, vagyis az „érzékeny” területek közé tartozik.

A település belterületén a csatornahálózat kiépítettsége 100%-osnak tekinthető, míg a rákötöttség jelenleg kb. 50-60%-os. Az önkormányzat szándékai szerint legalább a 90%-os rákötöttséget szeretnék elérni. A szennyvizet a települési szennyvíztisztító telepre szállítják, mely a Gerje mellett, a belterületől több mint 1 km-re található. A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 100 m.

A belterület DK-i szélén, a 4-es út északi oldalán ered a Gerje, mely Dél-Pest megye egyik meghatározó kisvízfolyása. A Gerje-patak a Tisza vízgyűjtőjéhez tartozik. A patak forrás részénél a belterületen egy kisebb mesterséges vízfelület található.

### A termőföld védelme

A település mezőgazdasági területei három nagyobb kiterjedésű, egymástól viszonylag eltérő talajminőségű területre oszthatók.

A település mezőgazdasági területein a helytelen talajhasznosítás eredményeként fokozatos minőségromlás következhet be, ezért a talajvédelemre nagy figyelmet kell fordítani.

A mezőgazdasági területeken talajvédő agrotechnikát kell alkalmazni, illetve arra fokozatosan át kell térni. A szántó területeken fokozott szerves trágya felhasználásra, illetve a talajadottságokat figyelembe vevő szántóföldi vetésszerkezet kialakítására kell törekedni. A földrészlet határoló mezsgyéken cserjesávok telepítése indokolt, mely egyrészt csökkenti az eróziót, deflációt, másrészt növeli az élővilág fajgazdagságát, élőhelyet (fészkelő helyet) teremtve a biológiai növényvédelemben fontos szerepet játszó állatoknak. A szőlő- és gyümölcsösökben a sorköz-fűvesítéses technológia alkalmazása célszerű.

A település területének mintegy 20%-a erdő, illetve rét-legelő terület. Ezek a növényzettel egész éven át fedett, biológiailag értékes területek a talajerózió és defláció ellen az ott található talajoknak a legjobb védelmet biztosítják.

Az ökológiailag értékes területek (erdő, rét, legelő és nádas) a település területének mintegy ötödét teszik ki. Az erdők alig 1,5%-a természetszerű erdő. A település erdői nem alkotnak összefüggő területeket, többnyire kisebb erdőfoltokban helyezkednek el.

A potenciális erdőtársulások ebben a térségben, a pusztai tölgyesek, a gyöngyvirágos tölgyesek, a sziki tölgyesek, a tatárjuharos tölgyesek. Az eredeti vegetációk helyén ma túlnyomórészt intenzív művelésű mezőgazdasági, vagy erdőgazdasági területek találhatók.

### Hulladékgyűjtés

A település területén a kommunális hulladékok gyűjtése és elszállítása szervezett formában történik. A kommunális hulladékot Albertirsára szállítják. A kertgazdasági területek (Krekácsdűlői „volt zártkertek”) déli szélén található a felhagyott települési szeméttel. A terület rekultivációja szükséges.

### A levegő tisztaságának védelme

A település területén található gazdasági objektumok számottevő légszennyezéssel járó ipari tevékenységet nem folytatnak.

A közlekedési eredetű légszennyezésben a 4.sz. főút forgalma által okozott terhelés a meghatározó. A 4. sz. főút, mintegy 2 km-es szakaszon a belterületen halad keresztül. A főút jelentős gépjárműforgalma a szomszédos területeken számottevő légszennyezés és porterhelést okoz.

A tervben szereplő közlekedés-hálózati fejlesztések, főként a tervezett 4-es elkerülő út megvalósulása esetén, a levegőminőség állapotának javulása várható, elsősorban a 4-es út menti beépített területeken.

### Zaj- és rezgésártalmak elleni védelem

A településen a zajterhelés legjelentősebb forrása a közlekedés. A 4. sz főút jelentős, főként átmenő forgalma, a közlekedési terület melletti intenzív beépítésű területrészekben számottevő zajterhelést okoz.

A beépítésre szánt területi fejlesztések következtében nem várhatók olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést jelentősen befolyásolják.

A közlekedési eredetű légszennyezés terheléshez hasonlóan, a zajterhelés csökkenése várható a közlekedéshálózati fejlesztések, elsősorban a tervezett 4-es elkerülő út megvalósulása esetén.

### Zöldterületek fejlesztése

A zöldterületi fejlesztés a települési környezetvédelem egyik legfontosabb és legkevésbé beruházás igényes eszköze. A meglévő zöldfelületek védelme mellett szükséges a belterület egészén (ahol ilyen nincs és a keresztmetszvény lehetővé teszi) egy fokozatosan végrehajtott, egységes utcafásítási program megvalósítása. További feladat a rendezési tervben kijelölt települési zöldterületek megfelelő színvonalú kialakítása és fenntartására.

## **A KÖRNYEZETVÉDELEMMEL ÉS KÖRNYEZETALKÍTÁSSAL KAPCSOLATOS FELADATOK**

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

### A termőföld védelmével kapcsolatos feladatok

1. Az erózió és defláció elleni védelem érdekében a mezőgazdasági és erdőterületeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot. A lejtős és laza feltalajú mezőgazdasági területek művelése során az eróziós és deflációs károk minimalizálását támogatni kell.

2. A földterületeket a termőföld minőségének, a termőképesség és az ökológiai potenciál megőrzése érdekében a termőhelyi adottságiaknak megfelelően kell használni és karbantartani.
3. A földterületeket a szennyezés ellen védeni kell, a szennyezett és rombolt területeket rekultiválni kell.

A hulladékgazdálkodással kapcsolatos feladatok

1. A településen keletkező kommunális hulladék elhelyezése csak engedéllyel rendelkező hulladéklerakón történhet. A felhagyott és engedély nélküli hulladéklerakókat, szeméttelpeket meg kell szüntetni és rekultiválni kell.
2. A települési (kommunális) hulladékot ellenőrzött és előírt módon a település egészén szervezett gyűjtéssel és szállítással kell a kijelölt hulladékátalmatlanítóra juttatni.
3. A szelektív hulladékgyűjtés területi és szervezeti feltételeit ki kell alakítani, biztosítva a települési szintű szelektív hulladékgyűjtés és -hasznosítás minél szélesebb körű működtetését.
4. Ellenőrizni kell a termelési (ipari-, veszélyes-, stb.) hulladékok elkülönített és ártalommentes gyűjtésének és elszállításának megvalósulását. A település közigazgatási területén veszélyes hulladék lerakása, kezelése tilos.

A levegő tisztaságának védelmével kapcsolatos feladatok

1. A különböző területekre vonatkozó levegőtisztaság védelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról, ellenőrzéséről folyamatosan gondoskodni kell.
2. A diffúz porkeletkezést lehetőség szerint a minimumra kell szorítani a mezőgazdasági területek talajvédő művelésével, az erdők és a települési zöldfelületek növelésével, a burkolt felületek tisztántartásával.

A zaj- és rezgésártalmak elleni védelemmel kapcsolatos feladatok

1. A különböző területekre vonatkozó zajvédelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról, ellenőrzéséről folyamatosan gondoskodni kell.
2. A lakóterületeken, védett természeti területen, valamint az ezekre hatással lévő szomszédos területeken a meglévő, helyhez kötött zajforrások esetében (pl. technológia-váltással, kitelepítéssel) meg kell szüntetni a határérték feletti zajterhelést.

Az élővilág védelmével kapcsolatos feladatok

1. Az ökológiailag értékes területek védelme érdekében azok művelési ágának megtartását, valamint az élővilág és élőhely fennmaradásához szükséges építési és használati korlátozásokat biztosítani kell.
2. Törekedni kell – művelési ág és mód változtatás során - a magasabb ökológiai értékű területek kialakulására.
3. A mezőgazdasági tájfásítás fennmaradt elemeinek maradéktalan megóvásán túl gondoskodni kell a köz- és dűlőutak, birtokhatárok mentén a védőfásítás megvalósításáról. Külterületen új fásítás létesítésekor elsősorban őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényzet használható.

**PILIS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK**  
..... /2005. (.....) SZ. RENDELETE  
**PILIS NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**  
**(HÉSZ)**

Pilis Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV tv. 16.§ (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§-ának (3) bekezdés c) pontjában biztosított jogkörében megalkotja Pilis Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét, és jóváhagyja a község közigazgatási területére szóló Szabályozási tervlapokat.

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet hatálya Pilis Nagyközség teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A szabályzat az alábbiakban felsorolt SZ-1 és Ö-1 jelű övezeti tervlapokkal együtt alkalmazandó:
  - a) SZT-1: Belterületi szabályozási tervlap (M=1:4 000),
  - b) Ö-1: Külterületi övezeti tervlap (M=1:10 000),
- (3) A HÉSZ függelékei:
  - a) F-1: A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke
  - b) F-2: A nyilvántartott régészeti lelőhelyek
- (4) A HÉSZ az Övezeti tervlappal és a Szabályozási tervvel együtt érvényes.

Belterületbe vonás

2.§

A Képviselő testület

- (1) A meglévő és tervezett belterületi határvonalat a szabályozási terv és az övezet terv szerint állapítja meg.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével az érintett külterületi ingatlanok az igénybevétel igényének felmerülésekor, a Képviselő testület egyedi határozata alapján vonhatók belterületbe.
- (3) A **belterületbe vonásra kijelölt ingatlanok esetében** a belterületbe vonás az építési engedély kiadásának feltétele.

Területfelhasználás

3.§

- (1) A területfelhasználás kötelező elemei:
  - a) A szabályozási terven:
    - A meglévő és tervezett belterület határa;
    - **Tervezett** szabályozási vonal;
    - Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa;
    - Műemlék jele és a műemléki környezet határa
    - Helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt terület határa;
    - Védőterületek, védőtávolságok, védősávok;
    - Nyilvántartott régészeti lelőhely;
  - b) Az Övezeti terven:
    - A meglévő és tervezett belterület határa;
    - Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa;
    - Védőterületek, védőtávolságok, védősávok;
    - Természetvédelmi terület határa - országos jelentőségű védett természeti terület;
    - Helyi jelentőségű védett természeti terület határa;
    - Natura 2000 európai ökológiai hálózat területének határa;
    - Országos Ökológiai hálózat területének határa;
    - Rekultiválandó terület.

## II. FEJEZET

### AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI

#### 4.§

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

#### Elvi építési engedélyezés

#### 5.§

- (1) A műemlékek műemléki környezetében, valamint a helyi értékvédelmi területen lévő telkek esetében az építési engedélyezési eljárást megelőzően a településképi követelmények és a műszaki kialakíthatóság előzetes tisztázása érdekében elvi építési engedélyt kell beszerezni.

#### Az engedélyköteles építmények körének bővítése

#### 6.§

- (1) [A 46/1997. \(XII.29.\) KTM rendelet 9.§ \(1\) bekezdés j\) pontjában kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat az engedélyköteles építmények körét az alábbiak szerint bővíti:](#)
- a) Az épületek közterületek felől látható homlokzatainak nem szerkezeti jellegű megváltoztatása (színezés, festett vagy plasztikus díszítés, tetőfedés anyaga, homlokzati nyílászárók cseréje, illetve átalakítása):
    - a Kossuth Lajos utca, az Ország út, valamint a Rákóczi Ferenc utca és Kávai út mentén fekvő településközpont vegyes övezetek,
    - a műemlékek műemléki környezetének, valamint
    - a helyi védelem alatt álló településrészek területén.
  - b) birtokközpont létesítése esetén;
  - c) 0,5 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hirdető berendezés létesítése;
  - d) Lakókocsi, konténer illetve sátor elhelyezése a 8.§ (12) bekezdésében megfogalmazott előírások figyelembe vételével;
  - e) Utcabútorok elhelyezése;
  - f) A közterületeken történő bármely egyéb építési tevékenység, kereskedelmi-vendéglátó egységek használatának közterületet igénylő kiterjesztése, bővítése.
- (2) A --he-- jellel lehatárolt területen belül a helyi értékvédelmi vizsgálat és a helyi értékvédelmi rendelet elkészültéig az építési engedélyezési eljárás során építési engedély kérelmek elbírálásakor a HÉSZ 25.§ (5) bekezdéseiben foglaltakat, valamint a települési főépítész véleményét is figyelembe kell venni.

## III. FEJEZET

### AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### Telekalakítás

#### 7.§

- (1) A település területén nyilvános telek nem alakítható ki.
- (2) Ha a telekalakítás a hatályos településrendezési tervek változtatását igényli, akkor a terv módosítását a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell elvégezni.
- (3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetében az ingatlant érintő építés vagy használati mód változás esetén [az építési engedély a tervezett szabályozási vonal figyelembe vételével adható ki.](#)

Általános építési előírások  
8.§

- (1) Építés előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek beépíthetőségét, ha:
  - a) vízfelületek vagy mély fekvésű, vízenyős területek közelében tervezett beruházásról van szó és az a vízügyi hatóság nyilvántartása szerint indokolt;
  - b) a terület építésföldtani adottságai alapján valószínűsíthető talajmechanikai probléma megjelenése;
  - c) a tervezett építmény méretei, terhelése vagy az alkalmazni kívánt szerkezet különlegessége megköveteli a különleges körülményt.
- (2) Az épületek melletti, 1,0 métert meghaladó feltöltés engedélyköteles tevékenység, a feltöltés, illetve bevágás (támfal alkalmazása nélkül, csak rézsúvel) legfeljebb 1,5 m lehet.
- (3) Az előkert határa egyben építési vonal is. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell kerüljön, kivéve a zárt sorú beépítési módú övezeteknél, ahol az utca felőli homlokzat teljes mértékben az építési vonalra kell kerüljön.
- (4) A település lakó- és különleges övezeteiben
  - a) asztalos műhely,
  - b) gépkocsi lakatos műhely,
  - c) gépkocsi szerelő műhely,
  - d) festő, fényező műhely,
  - e) szerkezeti lakatos műhely,
  - f) állattartó építmény,
  - g) mezőgazdasági funkciójú építmény, valamint
  - h) közmunkáló műhelyönmagában nem építhető, csak főfunkcióját tekintve lakófunkciójú épülethez kapcsolódóan.
- (5) Bitumenes lemez és hullámpala tetőhéjazatként nem alkalmazható.
- (6) Homlokvonali kerítés létesítésére engedélyt kiadni az OTÉK 44.§-ának megfelelően és kizárólag a kialakult települési sajátosságoknak megfelelően, de legfeljebb 2,0 m magas és legfeljebb 50 cm magas lábazattal rendelkező, vagy lábazat nélküli, áttört kerítés létesítésére szabad. Előregyártott beton vagy műkö kerítésmezők még áttört kialakítással sem engedélyezhetők.
- (7) A település csatornázatlan területein a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig, átmeneti jelleggel, közműpótlóként engedélyezhető a szakhatóságok által is engedélyezett, korszerű és szakszerű, ellenőrzött kivitelezett és üzemeltetett, vízzáró kivitelű közműpótló berendezés is, de a szennyvízcsatorna-hálózat kiépülése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre. E kötelezettségnek legkésőbb egy éven belül eleget kell tenni. **Közcsatorna-hálózattal ellátott területen** közműpótló létesítése és használata nem engedélyezhető.
- (8) A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK-ban rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.
- (9) Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítményekre akkor adható ki építési, használatbavételi és rendeltetés-megváltoztatási engedély, ha a létesítményben tervezett tevékenység képes betartani az adott övezetre, építési övezetre a jelen rendeletben előírt környezetvédelmi határértékeket.
- (10) Lakóövezet valamint településközpont vegyes övezet területén belül lakófunkció illetve kereskedelmi tevékenység céljára sem lakókocsi, sem konténer, sem sátor nem helyezhető el. Lakóövezeten belül lakókocsi csak tárolás céljára helyezhető el, az építési helyen belül, a fő funkciójú épülettől legfeljebb 2 méter távolságra. Telken belül lakókonténer csak engedéllyel és csak ideiglenes jelleggel helyezhető el.
- (11) A település közigazgatási területén állattartás célját szolgáló építmény engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó mindenkor érvényes helyi önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.
- (12) A közterületeket és a közhasználatú építményeket úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkocsival is meg lehessen közelíteni.
- (13) A település igazgatási területén hírközlést szolgáló antennatornyok csak építési engedéllyel és csak abban az övezetben, építési övezetben helyezhetők el, ahol azt a HÉSZ lehetővé teszi. Ezen túl az alábbiakban felsorolt építményeken, területeken hírközlést szolgáló antennatornyot nem szabad elhelyezni:
  - a) műemléki épületen és a hozzá tartozó telekterületen,
  - b) műemléki környezet területén,
  - c) helyi értékvédelmi területen,



- d) helyi védelem alatt álló épületen, építményen,
  - e) a mindenkori lakóterület határától 200 méteren belül,
  - f) helyi természeti érték, helyi tájérték környezetében,
  - g) védett természeti területen és
  - h) „ex lege” (a természetvédelmi törvény értelmében) védett területen.
- (14) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba. A zöldfelületi fedettség számításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
- a) Nem termett talajon (tetőkertben, térszín alatti garázs tetején, stb.) létesített zöldfelület esetén, amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága
    - 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a;
    - 50-100 cm vastagságú, a felület 50%-a;
    - 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén, a felület 100 %-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe.
  - b) Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felületének 20%-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe.
- (15) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók. A telken belül létesítendő védőzöld sávon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület.
- (16) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket – a lakóingatlanok kivételével – legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Használatbavételi engedély csak az előírt zöldfelületek kialakítása után adható ki.
- (17) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását – a környezeti hatások figyelembe vételével – kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.
- (18) Beépítésre nem szánt területen – kivéve a közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő – az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (19) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- (20) A település területén új bányatelek nem fektethető és új bánya nem nyitható. Újrahasznosítás és tájrehabilitáció csak a HÉSZ-nek megfelelően történhet.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### LAKÓTERÜLETEK

#### A FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEINEK (Lf) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

##### 9.§

- (1) Az övezet területén az egy tömegben elhelyezett, legfeljebb kétlakásos lakóépületen túl **mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény és helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület helyezhető el.** Az övezet területén mezőgazdasági jellegű építmény csak abban az esetben helyezhető el, ha az a helyi állattartási rendeletnek megfelelő és a lakóterületre vonatkozó környezeti határértékeket meg nem haladó hatású tevékenység folytatása céljára szolgál.
- (2) Az építési övezetben **a melléképítmények közül közmű becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal), kirakatszekrény, kerti szabadlépcső (terepélépcső) és lejtő, valamint szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.**
- (3) Az építési övezet területén nem lakófunkciójú épületrész csak a lakóépülettel egyszerre vagy azzal egybe építve építhető.
- (4) A település területén az előkert határa egyben építési vonal is. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési vonalra kell kerülni.

- (5) Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- Meglévő, kialakult beépítés esetén a kötelező előkertek mélységét úgy kell meghatározni, hogy az előkert nagysága az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertje által meghatározott sávban legyen.
  - Újonnan lakóövezetté váló területek esetén a kötelező előkert nagysága 5 méter.
  - Az oldalkert és hátsókert nagysága az OTÉK-ban meghatározottak szerint számítandó.
  - Az előkert, oldalkert és hátsókert kiszámítása révén kialakult építési hely mélysége legfeljebb 40 méter lehet.
- (6) A beépítési mód oldalhatáron álló illetve szabadon álló. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 méterre, és legfeljebb 1,2 m távolságra kell elhelyezni. A telek beépítését meghatározó oldalhatár felé eső épülethomlokzato(ko)n tervezett nyílászárók kialakítására vonatkozóan az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni.
- (7) Oldalhatáron álló beépítés esetén, ha a tárgyi építési telek 20 méter vagy annál szélesebb és a szomszédos telken kialakult beépítés lehetővé teszi, szabadon álló módon is elhelyezhető épület. Szabadon álló épület elhelyezés esetén az épületet a kialakult oldalhatár felé eső telekhatártól min. 3,0 méterre kell elhelyezni.
- (8) Az új építési telkeket az alábbi előírások szerint kell kialakítani:
- A település már beépült részein a kialakítandó új építési telkek minimális szélessége 14 m, minimális mélysége 35 m lehet.
  - Az újonnan építési övezettké váló területeken a kialakítandó új építési telkek minimális mélysége 40 m, minimális szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 20 méter.
- (9) Ha a már jelenleg is kialakult építési telek legkisebb szélessége 16 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert méretet legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni. Ezt az engedményt csak akkor lehet alkalmazni,
- ha az illetékes tűzvédelmi szakhatóság az építés engedélyezése előtt külön nyilatkozatában előzetes engedélyt adott a 4 m-es oldalkert alkalmazására,
  - továbbá a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak, valamint
  - ha valamennyi érintett építési telek tekintetében igazolt, hogy az OTÉK 35.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazással élve teljesülnek az OTÉK 36.§ (1) és (3) bekezdéseiben megfogalmazott feltételek.
- (10) Az építési övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) hatású tevékenységet szolgáló épület, építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

A FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEINEK (Lf) RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI  
10.§

- (1) Az Lf-1 jelű építési övezet

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- (2) Az Lf-2 jelű építési övezet

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	600
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

## VEGYES TERÜLETEK

### A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETEK (Vt) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 11.§

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak. A közintézmények telkének területén lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető.
- (2) Az övezet építési telkein
  - a) parkolóház, üzemanyagtöltő
  - b) asztalos műhely,
  - c) gépkocsi lakatos műhely,
  - d) gépkocsi szerelő műhely,
  - e) festő, fényező műhely,
  - f) szerkezeti lakatos műhely,
  - g) állattartó építmény,
  - h) mezőgazdasági funkciójú építmény, valamint
  - i) körmegmunkáló műhely
 nem helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a melléképítmények közül csak közmű becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal), kirakatszekrény, kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel, valamint kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhető el.
- (4) Az újonnan településközpont vegyes építési övezetté váló területeken az előkert mélysége min. 5 m.
- (5) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő épületeken csak magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 30°-50° között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (6) Az építési övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti határértékeket meghaladó hatású (nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységet szolgáló építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- (7) A településközpont vegyes építési övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

### A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETEK (Vt) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

#### 12.§

- (1) A Vt-1 jelű építési övezet

Beépítési mód	Zártsorú Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (2) A Vt-2 jelű építési övezet

Beépítési mód	Zártsorú Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	800
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(3) A Vt-3 jelű építési övezet

Beépítési mód	Zártsorú Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	3000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(4) A Vt-4 jelű építési övezet

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	3000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(5) A Vt-5 jelű építési övezet

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	2000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(6) A Vt-6 jelű építési övezet

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	2000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(7) A Vt-7 jelű építési övezet

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	1500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

(8) A Vt-8 jelű építési övezet

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	800
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	12,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(9) A Vt-9 jelű építési övezet

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	5000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	12,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(10) A Vt-k jelű építési övezet

Beépítési mód	Kialakult
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	Kialakult

- Az építési övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.
- Az övezeti előírásokban a legnagyobb beépítési mértékre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti beépítési mértéket jelöl. A kialakult beépítési mérték az övezet területén nem növelhető.
- Az övezeti előírásokban a legnagyobb építménymagasságra vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti építménymagasságot jelöl. A kialakult építménymagasságot növelő építési tevékenység az övezet területén nem végezhető.
- Az építési övezet területén a meglévő épületeken csak az állagmegóvást szolgáló építési munkák, valamint bővítést nem igénylő korszerűsítés, rendeltetésmódosítás végezhető.
- A meglévő épületek helyére csak a környezethez illeszkedő építménymagasságú és tömegű épület építhető.
- A meglévő épületeken kívül az e) pontban foglalt eset kivételével új épület nem építhető.

## GAZDASÁGI ÖVEZETEK

### A GAZDASÁGI TERÜLETEK (GKSZ, GIP) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI 13.§

- Az építési övezeten belül az OTÉK kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó előírásaiban meghatározott funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- Az építési övezetben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló, valamint
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 35 m lehet.
- Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsókert minimum 6 méter nagyságú.
- A gazdasági övezetek területén, az övezettel szomszédos lakó- vagy intézményi területek illetve a szomszédos külterületi területek felé eső telekhatárok mentén összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 10 m.
- Az építési övezetekben megadott legnagyobb építménymagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni.

GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI  
14.§

(1) A Gksz-k jelű építési övezet

Beépítési mód	Kialakult
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	Kialakult

- Az építési övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.
- Az övezeti előírásokban a legnagyobb beépítési mértékre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti beépítési mértéket jelöl. A kialakult beépítési mérték az övezet területén nem növelhető.
- Az övezeti előírásokban a legnagyobb építménymagasságra vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti építménymagasságot jelöl. A kialakult építménymagasságot növelő építési tevékenység az övezet területén nem végezhető.
- Az építési övezet területén a meglévő épületeken csak az állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők.
- A meglévő épületek helyére csak az eredetivel azonos építménymagasságú és tömegű épület építhető az illeszkedés elve szerint.
- A meglévő épületeken kívül új épület nem építhető.

(2) A Gksz-1 jelű építési övezet

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	3000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

(3) A Gksz-2 jelű építési övezet

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	10 000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

(4) A Gip-1 jelű építési övezet

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	8000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	8,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(5) A Gip-2 jelű építési övezet

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	30 000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	20
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	8,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(6) A Gip-k jelű építési övezet

Beépítési mód	Kialakult
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	Kialakult

- Az építési övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.
- Az övezeti előírásokban a legnagyobb beépítési mértékre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti beépítési mértéket jelöl. A kialakult beépítési mérték az övezet területén nem növelhető.
- Az övezeti előírásokban a legnagyobb építménymagasságra vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti építménymagasságot jelöl. A kialakult építménymagasságot növelő építési tevékenység az övezet területén nem végezhető.
- Az építési övezet területén a meglévő épületeken csak az állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők.
- A meglévő épületek helyére csak az eredetivel azonos építménymagasságú és tömegű épület építhető az illeszkedés elve szerint.
- A meglévő épületeken kívül új épület nem építhető.

## K Ü L Ö N L E G E S Ö V E Z E T E K

### KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI 15.§

- A különleges területek építési övezeteibe a temető (Kt), a sportpálya (Ksp), a hulladéklerakótelep (Kh), a Belezney kastély (Kk), a Dolina pincesor (Kp), a homokbánya (Kb) valamint a sportrekreációs (Ksr) terület tartozik.
- Az építési övezetbe tartozó telkeken elhelyezésre kerülő **közhasználatú** épületeket, építményeket úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- A különleges területek építési övezeteiben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- Az építési övezet területén az előkert nagysága minimum 5 méter. Az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.

### KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI 16.§

(1) A Kt jelű építési övezet

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- a) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek nem oszthatók meg.
- b) A legnagyobb építménymagasság értéke kripta esetén 3m.
- c) Az építési övezetben temető és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- d) Az építési övezetben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
  - kerti épített tűzrakóhely,
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló, valamint
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- e) A temető védőövezetének a temető telkébe eső részén hagyományos temetés nem folytatható.
- f) Az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.
- g) Meglévő temető védőtávolsága 50 m, mely a telekhatártól számítandó. Meglévő temető védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében az ÁNTSZ a hatóság.
- h) Tervezett, újonnan létesítendő temető, vagy temető bővítési terület védőtávolsága 30 m, melyet telken belül, védőzöld sávként kell kialakítani.
- i) A temető telekhatárától mért 50 méteres távolságon belül tervezett építési tevékenységek esetén az építési engedély elbírálásakor az illetékes ÁNTSZ véleményét is figyelembe kell venni.

(2) A Ksp jelű építési övezet

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- a) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek nem oszthatók meg.
- b) Az építési övezetbe tartozó építési telek nem osztható meg, de azonos építési övezetbe tartozó építési telekkel egyesíthető
- c) Az építési övezetben sportolási célú építmények helyezhetők el.
- d) Az építési övezetben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló, valamint
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(3) A Kh jelű építési övezet

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- a) Az építési övezetben hulladékkezelő, hulladéklerakó, és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- b) Az építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
  - közmű becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladékartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,



- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, valamint
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- c) A hulladéklerakó területére rekultivációs tervet kell készíteni, s a területet ennek megfelelően kell rekultiválni.
- d) A hulladéklerakó telep védőtávolsága 1000 m. A hulladéklerakó védőtávolsága az övezeti tervlapon ábrázoltaknak megfelelően a telekhatártól számítandó.
- e) Az alkalmazott védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében az ÁNTSZ a hatóság.
- f) A védőtávolságon belül csak az ÁNTSZ által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.

(4) A Kk jelű építési övezet

Beépítési mód	Kialakult
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	Kialakult

- a) Az építési övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.
- b) Az övezeti előírásokban a legnagyobb beépítési mértékre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti beépítési mértéket jelöl. A kialakult beépítési mérték az övezet területén nem növelhető.
- c) Az övezeti előírásokban a legnagyobb építménymagasságra vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti építménymagasságot jelöl. A kialakult építménymagasságot növelő építési tevékenység az övezet területén nem végezhető.
- d) Az építési övezet területén a meglévő épületeken csak a műemléki helyreállítást és korszerűsítést szolgáló építési munkák végezhetők.
- e) A meglévő épületek helyére csak az eredetivel azonos alaprajzú, építménymagasságú és tömegű épület építhető az illeszkedés elve szerint.
- f) A meglévő épületeken kívül új épület nem építhető.

(5) A Ksr jelű építési övezet

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	5000
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	50
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	80
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	15
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- a) Az építési övezetben a rekreációs funkción kívül nagy kiterjedésű sportolási célú területek, valamint az azokat kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- b) Az építési övezetben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
- háztartási célú kemence, hűsfűtőlő, jégverem, zöldségverem,
  - állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló, valamint
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- c) Belterületen, az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

(6) A Kp jelű építési övezet

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	720
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- a) Az övezet területén a meglévő épületek felújíthatók, átalakíthatók, illetve az övezeti előírásban foglaltak szerint és az alábbi előírások figyelembe vételével bővíthetők:
- Utcai előkert 5 m, illetve a kialakult állapothoz igazodó,
  - A teleknagyság a kialakult nagyságnál kisebb nem lehet, a telkek nem oszthatók és nem egyesíthetők
  - A legkisebb kialakítandó zöldfelület 40%,
  - Az épületek utcai homlokzatának szélessége nem haladhatja meg a 6 m-t,
  - 4,5x6 méter alaprajzi méretet meghaladó pince csak utcára merőleges tetőgerinccel építhető,
  - A tetőfedés anyaga égetett agyagcserép, a homlokzatképzés vakolt, színe fehér, terméskő a lábazatoknál használható, a nyílászárók fa anyagúak lehetnek, színük zöld vagy barna lehet.
- b) Az övezetben csak magastetős kialakítású építmény engedélyezhető. A tető tetőhajlásszöge 35 és 45 fok között választható meg.
- c) Az övezet területén lévő pincéken csak állagmegóvás, illetve a tömeget és a homlokzati megjelenést nem megváltoztató felújítás végezhető.
- d) A pincék fölé új épületszintet építeni tilos.
- e) A pincék újjáépítése, felújítása során az alábbi előírásokat kell betartani:
- kialakult beépítés mód,
  - a szomszédos pincéhez igazodó magasság. Az ereszmagasság nem haladhatja meg a szomszédos két-két épület ereszmagasságának átlagát.
  - tengelyesen szimmetrikus oromfalas, vagy kontyolt tetőidommal,
  - az oromfalban terasz vagy erkély nem alakítható ki,
  - tetőfelépítmény, tetőablak és tetősík-ablak nem létesíthető,
  - hagyományos anyaghasználat,
  - a nyílászárók fa anyagúak lehetnek,
  - a homlokzatképzés anyagaként terméskő vagy vakolat használható,
  - a szomszédos pincék között vízvezető árkot kell kialakítani, melyek biztosítják az utcára merőleges pincetetők összefutó vizének kivezetését.
- f) A hagyományos, földdel takart pince visszaépítésétől eltérő építési szándék esetén megengedhető a magastető alkalmazása utcára merőleges tetőgerinccel, oromzatos vagy kontyolt nyeregtetővel, piros színű agyagcseréppel fedve.
- g) **Az építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:**
- **közmű becsatlakozási műtárgy,**
  - **közműpótló műtárgy,**
  - **hulladékartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),**
  - **kirakatszekrény,**
  - **kerti épített tűzrakóhely, valamint**
  - **kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.**
- h) Az építési övezetben a használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el,
- i) az övezetben kerítés nem létesíthető.

(7) A Kb jelű építési övezet

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

- Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek nem oszthatók meg.
- A bánya területére - a természeti értékek figyelembe vételével - rekultivációs tervet kell készíteni, s a területet ennek megfelelően kell rekultiválni.
- Az építési övezetben **nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkei, építményei** és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- Az építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
  - közmű becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- Az építési övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(8) A KszT jelű építési övezet

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	8,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

- Az építési övezetben kizárólag településgazdálkodási funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- Az építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
  - közmű becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 100 m. A szennyvíztisztító védőtávolsága a telekhatártól számítandó.
- Az alkalmazott tisztítási technológiától függően a védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében az ÁNTSZ a hatóság.
- A védőtávolságon belül csak az ÁNTSZ által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEKRE ÉS A KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A közlekedési övezetekre (KÖu) vonatkozó előírások

17.§

- (1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak és a vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A közlekedési övezetekben a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, (a közúti övezetekben utcabútorok) helyezhetők el, illetve növényzet telepíthető.
- (3) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
  - a) M4 autópálya K.I.
  - b) 4. sz. főút külterületen K.III., belterületen az M4 megépülése előtt B.III.a., az M4 belépése után B.IV.b.
  - c) 405. sz. főút K.III.
  - d) 4606 j. ök. út: külterületen K.V., a belterületen az M4 megépülése előtt B.IV.b., az M4 belépése után B.V.c.
  - e) Gyűjtő utak B.V.c.
  - f) Települési kiszolgáló utak (lakóutcák): B.VI.d.
- (4) Az állami úthálózat részét képező utaknál a közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve gyorsforgalmi és főutak esetében 100-100 m, az országos mellékúthálózatba tartozó utak esetében 50-50 m.
- (5) A külterületi önkormányzati utak (mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (6) A község beépítésre szánt területein az úthálózat szabályozási szélességét kialakítani vagy megváltoztatni csak szabályozási terv szerint lehet.  
A tervezett közutak kiépítéséhez legalább az OTÉK szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ennél kisebb szabályozási szélességet alkalmazni csak szabályozási terv keretei között készülő, az adottságokhoz alkalmazkodó méretezés alapján lehet.  
E rendeletben biztosított kötelező eltérés kiszolgáló utaknál: gazdasági övezet esetén a minimális szabályozási szélesség 16,0 méter.
- (7) A külterületi önkormányzati utak szabályozási szélessége min. 12 m (amennyiben az érintett területre szabályozási terv nem készül, az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani). A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli.
- (8) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
  - a) Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet.
  - b) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
  - c) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat, elsősorban a telken belül. Amennyiben ez nem lehetséges, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-át a tulajdonos saját telkén köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken. Ezt is a vállalkozónak kell megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetnie.
- (9) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (10) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.
- (11) Az országos közforgalmú vasúti pálya mentén 50 méteren belüli építési igény esetén a vasúti szakhatóságot az építésengedélyezési eljárásba be kell vonni.

Közművekre vonatkozó előírások  
18.§

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú, nagyközségi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.
- (2) Közterületen új közművezetéseket (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezetéseket) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép- és kiefeszültségű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetéseket térszín alatti, illetve légekábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építések és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztvezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (4) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (5) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- (6) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (7) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (8) A tervezési területen beépített, illetve beépítésre szánt területén új épület építésére építési engedély csak akkor adható az OTÉK 8.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint, ha:
  - a) a lakóterület építési övezetei esetén a teljes közműellátás rendelkezésre áll,
  - b) a vegyes terület építési övezeteiben az intézményi területeken a teljes közműellátás rendelkezésre áll.

Vízellátás

- (9) A vízvezetékek védőtávolság igénye a vonatkozó szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.

Csatornázás

- (10) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
  - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre - sem engedélyezhető.
  - b) A nyílt árkokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
  - c) A település csatornázásra kerülő utcáiban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkek tulajdonosait a közcsatornára való egy éven belüli rákötésre kötelezni kell.
  - d) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.
- (11) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.

- (12) Karbantartás, illetve árvízi védekezés számára
  - a) a Gerje-patak partéleitől 6-6 m,
  - b) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
  - c) az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partétől 5 m szélességű sáv szabadon hagyandó.
- (13) Közművet fektetni csak felúszás elleni védelemmel lehet. Árvíz idején közművet üzemeltetni nem szabad, ezért csak olyan létesítmény elhelyezése engedélyezhető, amelynek folyamatos közműellátását biztosítani nem kell.
- (14) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árkok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- (15) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
  - a) Zárt illetve nyílt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
  - b) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, a már üzemelő közlekedési utak mentén.
- (16) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (17) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (18) 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.

#### Villamosenergia-ellátás

- (19) A meglévő középvezetékű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásban a vonatkozó szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.
- (20) A településen új (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni földkábeles illetve légkábeles elhelyezéssel szabad.
- (21) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.
- (22) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

#### Földgázellátás

- (23) A települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.
- (24) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

#### Távközlés

- (25) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni vagy föld alatti (földkábel, alépítmény), vagy más légkábeles - kiefeszültségű és közvilágítási, kábel TV - hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.
- (26) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
- (27) **6,0 méternél magasabb** közzszolgálati hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Az engedély kiadásának feltétele, hogy az építési engedélyezésre benyújtott tervdokumentációban igazolásra kerüljön, hogy az elhelyezni kívánt hírközlési antenna megjelenése a fő rálátási irányokban nem károsítja sem a településképet, sem a tájképet.

Z Ö L D T E R Ü L E T E K  
19.§

(1) A Zkp jelű övezet

Beépítési mód	Szabadon álló
A telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult
A telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult
A telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0

- a) Az övezetben a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- b) Az övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közmű becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló tárgy,
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, valamint
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- c) Az övezetben létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- d) Az övezet telkeit legalább 50%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- e) Közparkot kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
- f) Az övezetben, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén csak a használok testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(2) A Zke jelű övezet

Beépítési mód	Szabadon álló
A telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult
A telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult
A telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0

- a) Az övezetben sétaút, pihenőhely és a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.
- b) Az övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közmű becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló tárgy,
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, valamint
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- c) Az övezetben létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- d) Az övezet telkeit legalább 60%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- e) Kegyeleti parkot kertészeti kiviteli terv alapján kell kialakítani.
- f) A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

## ERDŐTERÜLETEK

### AZ ERDŐÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI 20.§

- (1) Az erdőövezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdőövezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖ jelű közlekedési övezetekre vonatkozó (17. §) előírásai vonatkoznak.

### AZ ERDŐÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI 21.§

- (1) Az Ev jelű védelmi erdőövezet
  - a) Az övezet telkei nem építhetők be.
- (2) Az Eg jelű gazdasági erdőövezet

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> )	100.000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	0,5
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0,5
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,5

- a) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- b) Az övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- c) Az övezetben építési engedély csak akkor adható ki, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.
- d) Ha a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 500 m<sup>2</sup>-t meghaladja, akkor a beépítés csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.
- e) Az övezet kialakításának elsődleges célja az erdőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
  - az erdőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
  - az erdőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- f) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 25-45° között választható meg.
- g) **Az övezeten belül a telkeken valamennyi melléképítmény elhelyezhető.**
- h) A 10.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem engedélyezhető.



## MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

### A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 22.§

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (3) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖU jelű közlekedési övezetek (17. §) előírásai vonatkoznak.
- (4) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.
- (5) Az övezetek területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkert és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkert és 10 m mélységű hátsókerter kell biztosítani.
- (6) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.
- (7) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

### A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

#### 23.§

- (1) Az **Má-á** jelű általános mezőgazdasági övezet (üzemi méretű mezőgazdálkodási területek)
  - a) Az övezet telkei nem építhetők be.
- (2) Az **Má-f** jelű általános mezőgazdasági övezet (agrárurizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő, farmgazdasági területek)

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m <sup>2</sup> )	100.000
A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%)	1,0
A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m <sup>2</sup> )	10.000
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15,0
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15,0
A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe (m <sup>2</sup> )	30.000
Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0
Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,5

- a) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m<sup>2</sup> nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- b) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponttal tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.
- c) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500m-re kell lennie a mindenkori belterület határtól.
- d) A birtokközpont kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.
- e) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni.

A birtokközpont illetve a birtoktest területén történő építési tevékenység engedélyezési eljárása során vizsgálni kell, hogy az OTÉK előírásai szerint a birtokközponthoz tartozó birtoktestek azonos családi vállalkozás tulajdonában állnak-e.

- f) A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
- g) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 30.000 m<sup>2</sup>, az engedélyezhető beépítés 3%.
- h) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- i) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén kivételesen lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesítése engedélyezhető.
- j) Ha a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladja, akkor a beépítés már csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.
- k) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
  - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- l) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- m) [Az övezeten belül a telkeken valamennyi melléképítmény elhelyezhető.](#)
- n) A 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
- o) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.
- (3) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet (kisarcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő korábbi „zártkerti” területek)

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> )	3000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség(%)	1,5
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	3,0

- a) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.
- b) A 3.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
- c) Az övezetben csak magastetős kialakítású építmény engedélyezhető. A tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg.
- d) Ha a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 600 m<sup>2</sup>-t meghaladja, akkor a beépítés már csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.
- e) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező. Ha az övezet telkén épület létesül, akkor a telek úttal határos részén védőfasort kell telepíteni.
- f) [Az övezeten belül a telkeken valamennyi melléképítmény elhelyezhető.](#)
- g) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez az állattartási rendeletben meghatározott mérték felett, az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

## VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET

### A V jelű övezet 24.§

- (1) Az övezetbe a kisvízfolyások meder és part területei tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (3) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetek (17. §) előírásai vonatkoznak.
- (4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
- (5) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- (6) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.
- (7) Az övezetbe tartozó vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti - vízfolyások, vizes élőhelyek esetén a parttól számított 50 méteren, tavak esetében a parttól számított 100 méteren belül új építmények elhelyezése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.
- (8) A vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, a parttól számított 100 méteren belüli területeken a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

## III. FEJEZET

### ÉRTÉKVÉDELME

#### Művi értékek védelme 25.§

- (1) A település területén az alábbi építmények állnak országos műemléki védelem alatt:
  - **Mtsz.: 7185 Evangélikus templom**  
Kossuth u. 26.  
Hrsz.: 1/1  
Védés: 22509/1958
  - **Mtsz.: 7186 Községháza**  
Kossuth u. 47.  
Hrsz.: 2159  
Védés: 21509/1958
  - **Mtsz.: 7187 volt Beleznay-Nyári kastély**  
Nevelőotthon  
Kossuth u. 31.  
Hrsz.: 1753  
Védés: 1600-17/1951
  - **Mtsz.: 7188 volt Beleznay kastély megmaradt szárnyai**  
Luther tér  
Hrsz.: 6/1  
Védés: 22509/1958
- (2) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét az SZT-1 jelű szabályozási tervlap jelöli.
- (3) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetén belüli telkek, építési telkek építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként be kell vonni.
- (4) A művi értékek helyi védelmét a helyi értékvédelmi területen valamint a helyi védelem alatt álló épületeken, építményeken végzett építési munkák önkormányzat által történő engedélyezése során kétlépcsős engedélyezési eljárással (HÉSZ 5. §) valamint a helyi értékvédelemről szóló külön rendelet előírásainak együttes betartásával kell biztosítani. A helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig az építésengedélyezési eljárást az általános szabályok szerint kell lefolytatni.

- (5) A Szabályozási tervlapon --he-- jellel lehatárolt területen belül a helyi értékvédelmi vizsgálat és a helyi értékvédelmi rendelet elkészültéig az alábbi előírásokat kell figyelembe venni.
- Az építési engedélyezési eljárás során a HÉSZ 5.§-ban és 6.§ (1) a) pontjában foglaltakat kell betartani.
  - Megőrzendő az utcák, közök történelmileg kialakult rendszere.
  - A kialakult telekszerkezet megőrzendő, ezért ennek érdekében a meglévő telkek tovább nem oszthatók. Telekösszevonással a jellemzőtől eltérő arányú/formájú/alakú telek, tömbtelek nem alakítható ki. Telekösszevonás a 9.§ (6) bekezdésében megfogalmazott minimális telekszélesség figyelembe vételével, a telekszélesség növelése érdekében történhet, a jelenlegi telekhatárok megtartásával, illetve egy-egy telekhatár megszüntetésével, a telekhatárok eltolása, tologatása nélkül.
  - A telkeken épület csak a meglévő beépítéshez igazodóan helyezhető el.
  - Az épületek bővítése az épület mögött, az oldalhatár mentén hosszirányban történhet. Ha a telekszélesség lehetővé teszi, az épületek bővítése udvari keresztiszárnyal is megoldható, az utca homlokzattól legalább 5m-rel hátrahúzva, de csak abban az esetben, ha a szomszédos telekhatár felé a szükséges tűztávolság biztosítható. A keresztiszárny szélessége a főépület (meglévő épület) szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.
  - Abban az esetben, ha a beépítés tekintetében/szemponyjából mértékadó oldalhatárral szemközti telekhatáron is áll épület, akkor azon az épületen csak annak bővítését nem eredményező, állagmegóvást szolgáló építési tevékenység végezhető.
  - A patak menti területeken a meglévő értékes fás növényzet védelme biztosítandó.

#### Régészeti lelőhelyek védelme 26.§

- A település közigazgatási területén lévő, az F-2 számú függelékben felsorolt régészeti lelőhelyek lehatárolását a szabályozási és az övezeti tervlap tartalmazza.
- A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Budapesti Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni az örökségvédelmi törvény [vonatkozó előírása](#) alapján.
- Régészeti lelőhelyek területén való építkezések esetében a földmunkák megkezdéséről, a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- A település területén előkerülő régészeti emlékek leletmentésével, bemutatásával kapcsolatban a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal kell egyeztetni. Ha a régészeti lelőhelyen kívül eső területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, az örökségvédelmi törvény [vonatkozó előírása](#) szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

#### Természeti értékek védelme 27.§

- Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.
- Az országos jelentőségű védett természeti területek közé az országos jelentőségű védett természeti területnek minősülő lápos területek és nedves rétek tartoznak
- Országos jelentőségű védett természeti területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak [a területileg illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség](#) engedélyével végezhető. A területen bármely tevékenység csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.
- A nem védett természeti és természetközeli állapotú területek övezetei a következők:
  - Natura 2000 európai ökológiai hálózat területei,
  - Országos ökológiai hálózat területei.

- (5) Nem védett természeti és természetközeli állapotú területek övezeteibe eső területeken művelési ág megváltoztatásához a területileg illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a területileg illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség véleményének figyelembevételével engedélyezhető.
- (6) A helyi jelentőségű természetvédelmi területek területén bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak az Önkormányzat engedélyével, valamint a területileg illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség véleményének figyelembevételével végezhető.
- (7) Az övezeten belül bármely tevékenység csak az Önkormányzat védetté nyilvánító határozatával összhangban, a helyi védettségű terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

## IV. FEJEZET

### KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK

#### A környezet védelmének általános előírásai

##### 28.§

- (1) Új területhasználat, beruházás esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.
- (2) Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.

#### Föld-védelem

##### 29.§

- (1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a természetes technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
  - a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
  - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
  - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

#### Vízvezeték minőségvédelme

##### 30.§

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz csak közcatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külső területen, ha a szennyvíz közcatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

Levegőtisztaság-védelem  
31.§

- (1) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyag kezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

Zaj és rezgés elleni védelem  
32.§

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás, települési környezetvédelem  
33.§

- (1) Azokon a területeken, amelyek a szervezett gyűjtésbe nincsenek bevonva, a lakosságnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást.  
(2) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.  
(3) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem helyezhető el.  
(4) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.  
(5) Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt dögkútban történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

**V. FEJEZET**

**ZÁRÓRENDELKEZÉSEK**

Záró rendelkezések  
34.§

- (1) Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási terv 2005. év..... hó ..... napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg hatályukat veszítik az alábbi Kt rendelet(ek):  
- .....  
- .....

Kelt: Pilis, 2005. év ..... hó ..... nap

.....  
Polgármester

.....  
Jegyző

## F-1. számú függelék

### A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke

A következő felsorolás összefoglalóan tartalmazza a legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzékét, melyet az adott tájra jellemző társulásoknak, valamint a termőhelyi adottságoknak megfelelően kell alkalmazni.

tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
<b>lombos fák</b>	
<i>Acer campestre</i>	mezei juhar
<i>Acer platanoides</i>	korai juhar
<i>Acer pseudoplatanus</i>	hegyi juhar
<i>Acer tataricum</i>	tatár juhar, feketegyűrű juhar
<i>Alnus glutinosa</i>	enyves éger, mézgás éger
<i>Alnus incana</i>	hamvas éger
<i>Betula pendula</i>	közönséges nyír, bibircses nyír
<i>Betula pubescens</i>	szőrös nyír, pelyhes nyír
<i>Carpinus betulus</i>	közönséges gyertyán
<i>Carpinus orientalis</i>	keleti gyertyán
<i>Castanea sativa</i>	szelídgesztenye
<i>Cerasus avium</i> ( <i>Prunus avium</i> )	vadcseresznye, madárcseresznye
<i>Cerasus mahaleb</i> ( <i>Prunus mahaleb</i> )	sajmeggy
<i>Fagus sylvatica</i>	közönséges bükk
<i>Fraxinus angustifolia</i> ssp. <i>pannonica</i>	magyar kőris
<i>Fraxinus excelsior</i>	magas kőris
<i>Fraxinus ornus</i>	virágos kőris, mannakőris
<i>Juglans regia</i>	közönséges dió
<i>Malus sylvestris</i>	vadalma
<i>Padus avium</i>	zelnicemeggy, májusfa
<i>Populus alba</i>	fehér nyár
<i>Populus canescens</i>	szürke nyár
<i>Populus nigra</i>	fekete nyár
<i>Populus tremula</i>	rezgő nyár
<i>Pyrus pyraeaster</i>	vadkörte, vackor
<i>Quercus cerris</i>	csertölggy, cserfa
<i>Quercus farnetto</i> ( <i>Q. frainetto</i> , <i>Q. conferta</i> )	magyar tölgy
<i>Quercus petraea</i> ( <i>Q. sessiliflora</i> )	kocsánytalan tölgy
<i>Quercus pubescens</i>	molyhos tölgy
<i>Quercus robur</i> ( <i>Q. pedunculata</i> )	kocsányos tölgy
<i>Salix alba</i>	fehér fűz
<i>Sorbus aria</i>	lisztes berkenye
<i>Sorbus aucuparia</i>	madárberkenye
<i>Sorbus dégenii</i>	-
<i>Sorbus domestica</i>	házi berkenye
<i>Sorbus pseudolatifolia</i>	-
<i>Sorbus rédliana</i>	-
<i>Sorbus semiincisa</i>	budai berkenye
<i>Sorbus torminalis</i>	barkóca berkenye
<i>Tilia cordata</i> ( <i>T. parviflora</i> )	kislevelű hárs
<i>Tilia platyphyllos</i> ( <i>T. grandifolia</i> )	nagylevelű hárs
<i>Tilia tomentosa</i> ( <i>T. argentea</i> )	ezüst hárs
<i>Ulmus glabra</i> ( <i>Ulmus montana</i> , <i>Ulmus scabra</i> )	hegyi szil
<i>Ulmus laevis</i>	vénic szil
<i>Ulmus minor</i> ( <i>Ulmus campestris</i> )	mezei szil
<b>túlevelű fajok (fenyők)</b>	
<i>Abies alba</i>	jegenyefenyő
<i>Juniperus communis</i>	közönséges boróka, gyalogfenyő
<i>Larix decidua</i>	vörösfenyő

<i>Picea abies</i> ( <i>Picea excelsa</i> )	lucfenyő
<i>Pinus sylvestris</i>	erdei fenyő
<i>Taxus baccata</i>	közönséges tiszafa
<b>lombos cserjék</b>	
<i>Alnus viridis</i>	havasi éger, zöld éger
<i>Amelanchier ovalis</i>	közönséges fanyarka
<i>Amygdalus nana</i> ( <i>Prunus tenella</i> )	törpe mandula
<i>Artemisia alba</i>	sziklai üröm
<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbolya, sóskafa
<i>Calluna vulgaris</i> ( <i>Erica vulgaris</i> )	csarab
<i>Cerasus fruticosa</i> ( <i>Prunus fruticosa</i> )	csepleszmegegy
<i>Clematis vitalba</i>	erdei iszalag
<i>Colutea arborescens</i>	pukkanó dudafürt
<i>Cornus mas</i>	húsos som
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som
<i>Coronilla emerus</i>	-
<i>Corylus avellana</i>	közönséges mogyoró
<i>Cotinus coggygria</i>	cserszömörce
<i>Cotoneaster integerrimus</i> ( <i>C. vulgaris</i> )	szirti madárbirs
<i>Cotoneaster nigrum</i> ( <i>C. melanocarpa</i> )	fekete madárbirs
<i>Cotoneaster nebrodensis</i> ( <i>C. tomentosa</i> , <i>C. orientalis</i> )	nagylevelű madárbirs, gyapjas madárbirs
<i>Crataegus laevigata</i> ( <i>C. oxyacantha</i> )	kétfibés galagonya
<i>Crataegus monogyna</i>	egyfibés galagonya
<i>Crataegus nigra</i>	fekete galagonya
<i>Crataegus pentagyna</i>	ötbfibés galagonya
<i>Cytisus austriacus</i>	buglyos zanót
<i>Cytisus hirsutus</i>	borzas zanót
<i>Cytisus nigricans</i>	fürtös zanót
<i>Cytisus decumbens</i> ( <i>C. procumbens</i> )	-
<i>Cytisus supinus</i> ( <i>C. capitalus</i> )	gombos zanót
<i>Daphne cneorum</i>	henyeboroszlán
<i>Daphne laureola</i>	babérboroszlán
<i>Daphne mezereum</i>	farkasboroszlán
<i>Erica carnea</i>	alpesi erika
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibirceses kecskerágó
<i>Frangula alnus</i> ( <i>Rhamnus frangula</i> )	kutyabenge
<i>Genista tinctoria</i>	festő rekettye
<i>Hedera helix</i>	közönséges borostyán
<i>Helianthemum nummularium</i>	napvirág
<i>Hippophae rhamnoides</i>	homoktövis
<i>Laburnum anagyroides</i>	közönséges sárgaakác, aranyeső
<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyal
<i>Lonicera caprifolium</i>	jerikói lonc
<i>Lonicera xylosteum</i>	ükörke lonc, ükörke
<i>Prunus spinosa</i>	kökény
<i>Rhamnus catharticus</i>	varjútövis (benge)
<i>Ribes alpinum</i>	havasi ribiszke
<i>Ribes uva-crispa</i>	-
<i>Rosa canina</i>	gyepűrózsa
<i>Salix caprea</i>	kecskefűz
<i>Salix cinerea</i>	rekettyefűz, hamvas fűz
<i>Salix eleagnos</i>	ciglefűz, parti fűz
<i>Salix fragilis</i>	törékeny fűz csőrege fűz
<i>Salix pentandra</i>	babérfűz
<i>Salix purpurea</i>	csigolyafűz
<i>Salix rosmarinifolia</i>	serevényfűz
<i>Salix triandra</i>	mandulalevelű fűz



Salix viminalis	kosárkötő fűz
Sambucus nigra	fekete bodza
Sambucus racemosa	fürtös bodza
Sarothamnus scoparius (Cytisus scoparius)	seprőzanót
Spiraea media	szirti gyöngyvessző
Spiraea salicifolia	fűzlevelű gyöngyvessző
Staphylea pinnata	mogyorós hólyagfa
Viburnum lantana	ostorménfa
Viburnum opulus	kányabangita
Vitis sylvestris	ligeti szőlő

## F-2. számú függelék

### A nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY		
MEGNEVEZÉSE	NYILVÁNTARTÁSI AZONOSÍTÓ SZÁMA	BEAZONOSÍTÁSA
Bicskei köz: Árpád-kori telepnyom	32 532	228/1 hrsz.
Millenniumi park: középkori templomdomb, Árpád-kori templom és temető	32 534	Térképészeti adatok: Országos Sztereografikus Rendszer 507-113. sz. térképlap Koordináták: X-477 250, Y-538 400