

**Pilis Önkormányzata Képviselő-testületének  
149/2010. (V.27.) számú határozata  
a Pilis Város Településszerkezeti Tervének Jóváhagyásáról szóló  
a 75/2007. (III.29.) sz. és 67/2009. (III.17.) sz. önkormányzati határozattal módosított  
115/2005. (IX.28.) számú Önkormányzati határozat módosításáról**

Pilis Város Önkormányzatának Képviselő testülete úgy dönt, hogy a 115/2005. (IX.28.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott, a 75/2007. (III.29.) és 67/2009. (III.17.) sz. önkormányzati határozattal módosított Pilis Város Településszerkezeti Tervét – a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésére, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-ának (3) bekezdés b) pontjára tekintettel – az alábbiak szerint módosítja:

(3. számú módosítás):

1. Pilis város közigazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja Településszerkezeti tervét (továbbiakban: TSZT) az M-1. jelű mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírásnak, valamint a TSZT-1/M jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti -területfelhasználási, közlekedési és környezetrendezési- terven ábrázolt módosításoknak megfelelően.
2. A határozat érvénye területi értelemben Pilis Város közigazgatási területére terjed ki.
3. A határozat részét képezi Pilis TSZT-1/M jelű Településszerkezeti Tervlapja (továbbiakban: TSZT.).
4. E határozat érvénybe 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.
5. A Településszerkezeti terven jelölt, területfelhasználás változással érintett beépítésre szánt fejlesztési területek:
  - A 1025/54 és a 1025/57 hrsz-ú út terület közötti osztatlan jelenlegi falusias lakóterületen tervezett kisvárosias lakóterület kialakítása kb. 4,8 ha-on (hrsz: 1025/103).
  - A településközpontban a Kossuth – Rákóczi és Kávai út mentén jelenlegi falusias lakóterületen tervezett településközponti vegyes terület (Vt) bővítése kb. 1,2 ha-on (hrsz: 14, 15, 18, 19, 2176, 1529-1535, 1510, 1512, 1515, 1518, 1519, 1522, 1525.)
  - A Jókai Mór utcából nyíló 63-as hrsz utca mellett, a piactár szomszédságában különleges területből településközpont vegyes terület (az új 7 csoportos óvodának és bölcsődének helyet adó terület) kialakítása kb. 1,6 ha-on (hrsz: 6/25)
  - A Vágóhid út és a Nyárfa utca találkozásánál a 752/1/3//4/5/7 hrsz jelenlegi falusias lakóterületen tervezett különleges terület (Kvü) bővítése kb. 0,4 ha-on (hrsz: 752/1, /3, /5, /7)
  - A jelenlegi különleges területfelhasználásba tartozó sport-rekreációs területen falusias lakóterület kialakítása tervezett kb. 1,3 ha-on.(hrsz: 6/13, 14, 15, 16, 17).

6. A tervmódosítás keretében készülő szabályozási terv alapján megvalósítható beépítésre szánt fejlesztési területek:
- A 4 sz. főút mentén a Monorierdő közigazgatási határ közelében a 017/46 hrsz jelenlegi mezőgazdasági területen tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) terület kialakítása kb. 0,6 ha-on.
  - A 4 sz. főút mentén a belterület nyugati határában 016/10, 016//11 hrsz jelenlegi tervezett gazdasági területfelhasználású (mezőgazdasági hasznosítású) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz) kialakítása kb.11 ha-on.
  - A Jókai Mór utcából nyíló 63-as hrsz utca mellett, a piactér szomszédságában a 6/25 hrsz jelenlegi különleges területen tervezett településközpont vegyes terület (Vt) kialakítása kb. 1,6 ha-on.
  - A belterület ÉNY-i határában a Gyóni G. u. – Nagy Lajos u. közötti 033/28. hrsz-ú terület egy részén jelenlegi tervezett településközpont vegyes területfelhasználású (gazdasági erdő hasznosítású) területen településközpont vegyes terület kialakítása kb. 1,6 ha-on.
7. A településszerkezeti terven jelölt, szabályozási terv alapján megvalósítható tervezett fejlesztések:
- A DNY-i közigazgatási határ mentén Nyáregyházára felé vezető 4606 j. ök. út mellett, a 0264 és a 0267 hrsz-ú területen jelenlegi mezőgazdasági területen valamint a 0297/3 hrsz-ú jelenlegi falusias lakóterületen tervezett ipari (Gip) terület bővítése kb. 100 ha-on. A területre készülő részletes szabályozási terv készítése során a közigazgatási határ mentén minimum 50 m véderdősáv kialakítása szükséges.
  - A belterület É-határában, a Káva felé vezető 4606 j.ök út mellett a 040 hrsz-ú területek egy részén jelenlegi mezőgazdasági területen tervezett ipari terület (Gip) bővítése kb. 40 ha-on.
  - A Nefelejcs utca – Temető utca – Petőfi utca – Nyáregyházi utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A jelenlegi falusias lakóterületen tervezett kertvárosias lakóterület kialakítása kb. 2,6 ha-on.
  - A Húvösvölgyi utca déli irányú folytatásaként, a Kandó Kálmán utcáig terjedő tömb feltárássra és beépítésre alkalmas része. A jelenlegi falusias lakóterületen tervezett kertvárosias lakóterület kialakítása kb. 3,5 ha-on.
  - Az Arany János utca – Dánosi utca – Árpád utca – Kandó Kálmán utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A jelenlegi falusias lakóterületen tervezett kertvárosias lakóterület kialakítása kb. 2,8 ha-on.
  - A Homok utca – Dánosi utca – Kálvária utca – által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A jelenlegi falusias lakóterületen tervezett kertvárosias lakóterület kialakítása kb. 2,1 ha-on.
  - A Bence utca – Báthori utca – utca – Akácfa utca – Temető utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A jelenlegi falusias lakóterületen tervezett kertvárosias lakóterület kialakítása kb. 2,1 ha-on.
8. A tervmódosítás keretében a településszerkezeti és szabályozási terven, a korábbi beépítésre szántból beépítésre nem szánt különleges területekre módosulnak, a következő területek:
- A bánya területe a korábban beépítésre szánt különleges területek közül az OTÉK módosítás új övezeti besorolásaihoz és előírásaihoz igazodva átkerül a különleges beépítésre nem szánt területek közé (Kkb).
  - A nagy kiterjedésű sport-rekreációs terület a 4-es főút északi oldalán a korábban beépítésre szánt különleges területek közül az OTÉK módosítás új övezeti

besorolásaihoz és előírásaihoz igazodva átkerül a különleges beépítésre nem szánt területek közé (Kksr).

9. Biológiai aktivitásérték kompenzáció

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet értelmében a termőföldhasználat módosításának műleírásában kiszámított biológiai aktivitásérték csökkenés 258 értékpontját a település közigazgatási területén kell kompenzálni, melyre alkalmas véderdő területeket a településszerkezeti terv módosítása feltüntet.

10. Csereerdősítésben érintett területek:

- A 033/28 hrsz-ú, Vt területfelhasználású területen lévő 2 hektárnyi erdő művelésű terület beépítésre szánt területként történő továbbhasznosítása miatt csereerdősítés szükséges, melynek helyét a „Biológiai aktivitásérték kompenzációra” kijelölt területrészekben belül kell megvalósítani. A csereerdősítés által érintett terület nagysága, az erdőművelésből kivonandó terület minimum 1,2-szerese.

11. Az épített környezet alakításáról és védelméről rendelkező, az időközi módosításokat is tartalmazó hatályos 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) értelmében a települési önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződés kötésével kíván élni a fejlesztendő terület vagy ingatlan tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozójával.

A szerződés tárgya lehet különösen:

- a településrendezési tevékenység előkészítése a cél megvalósítója által, saját költségére, a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása, valamint a településrendezési tervek, helyi építési szabályzat – egyeztetett program alapján történő – kidolgozásának finanszírozása,
- a településrendezési tervekben, helyi építési szabályzatokban rögzített célok – biztosítása, időbeli korlátozás és feltétel esetén is,
- azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei is az önkormányzatot terhelik.

12. A jelen határozat kihirdetését követően, a TSZT elfogadásáról szóló - a 75/2007. (III.29.) és 67/2009. (III.17.) sz. önkormányzati határozattal módosított - 115/2005. (IX. 28.) sz. önkormányzati határozat a jelen módosítással együttesen alkalmazható.

13. A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és mellékletei, valamint a további Szabályozási Tervek (SZT) jelen módosítással kiegészített TSZT alapján és azzal összhangban készíthetők.

A jelen képviselő-testületi határozat 1. (egy) számmal megjelölt mellékletet tartalmaz.

**Felelős: Szabó Márton polgármester**


**Határidő: folyamatos.**

Szabó Márton sk.  
polgármester

dr. Csiki Gábor sk.  
jegyző

A kiadmány hiteléről:

Pilis, 2010. év május hó 28. nap

  
dr. Csiki Gábor  
jegyző



## 1. A településszerkezeti terv hatálya

1. A határozat hatálya területi értelemben Pilis város egész közigazgatási területére kiterjed.
2. A határozat részét képezi Pilis TSZT-1/M 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.

Pilis településszerkezeti és területfelhasználási rendszerének részletes leírását, az alátámasztó munkarészek fejezetei tartalmazzák.

Az alábbiakban a településszerkezet és területfelhasználás módosításának rövid leírásáról, indoklásáról és kategóriáik egymáshoz való viszonyáról esik szó.

## 2. 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-sűrűség) a következő:

Területfelhasználási egységek	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
Falusias lakóterületek	Lf	0,5
Kertvárosias lakóterületek	Lke	0,6
Kisvárosias lakóterületek	Lk	1,0
Településközpont vegyes területek	Vt	2,4
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,5
Ipari gazdasági terület	Gip	1,5
Különleges területek – Sportpálya területe	Ksp	0,2
Különleges területek – Sport-rekreációs területek	Ksr	0,1

Különleges területek – Temető területe	Kt	0,1
Különleges területek – Beleznaý kastély területe	Kk	0,1
Különleges területek – Dolina pincesor területe	Kp	0,5
Különleges területek – Szennyvíztisztító területe	Kszt	0,5
Különleges területek – Városüzemeltetési terület	Kvü	0,5

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

Terület-felhasználási egység neve	A kötelező minimális közüzemi közművesítettség mértéke
BELTERÜLETEN:	
Falusias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Kertvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Kisvárosias 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
Vízgyűjtőterületi területek	Közművesítetlen
KÜLTERÜLETEN:	
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
Vízgyűjtőterületi területek	Közművesítetlen

5. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános valamint sajátos jellege szerint, az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
- Közlekedési területek (KÖu, KÖk),
  - Közmű elhelyezési, hírközlési területek,
  - Zöldterületek (Zkp),
  - Erdőterületek (E),
  - Mezőgazdasági területek (M),
  - Vízgyűjtőterületi területek (V),
  - Természetközeli terület (Tk),
  - Különleges beépítésre nem szánt terület (Kkb),

i) Különleges beépítésre nem szánt terület (Kksr).

Különleges beépítésre nem szánt terület – Bánya területe	Kkb
Különleges beépítésre nem szánt terület – Sport rekreáció területe	Kksr

### 3. Területi adatok és mutatók

#### 3.1. Területi mérleg területfelhasználási egységenként

<b>T E R Ü L E T I M É R L E G</b>		
<b>A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK NÖVEKEDÉSÉNEK ÉS VÁLTOZÁSÁNAK MEGOSZLÁSA TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGENKÉNT</b>		
Területfelhasználási egység fajtája	A tervezett új és átminősített területek nagysága összesen	A tervezett fejlesztési terület és a jelenlegi belterület (672 ha) egymáshoz viszonyított nagysága
Falusias lakóterület	1,3 ha	0,19%
Kertvárosias lakóterület	13,1 ha	1,9%
Kisvárosias lakóterület	4,8 ha	0,7%
Településközpont vegyes és központi vegyes terület	2,8ha	0,4%
Különleges terület	5 ha	0,7%
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület(új beépítésre szánt területek)	<b>0,6 ha</b>	0,1%
Ipari-gazdasági terület (új beépítésre szánt területek)	<b>140 ha</b>	21%
<b>Összesen:</b>	168 ha	25,4%

### 4. Területfelhasználási egységek

Az alábbi fejezetekben, területfelhasználási kategóriánként ismertetjük a rendezési és szabályozási javaslatokat.

#### 4.1. Lakóterületek (L)

A jelenlegi lakáslétesítési igényeknek a település területén a telkes családi házas és a többlakásos társasházias beépítési forma felel meg, ezért a település jelenlegi falusias lakóterületi kategóriáinak egy része tervezett területfelhasználás módosítással, kertvárosias és kisvárosias lakóterületi kategóriába került átsorolásra. A település egyes lakóterületi részeinek beépítési lehetőségei közötti különbségek igazán majd az építési előírásokban lesznek érzékelhetők.

Az Önkormányzat szándéka a település népességmegtartó képességének növelése. Ennek érdekében a beépíthető lakóterületek telekkínálatát és beépítési lehetőségeit szeretné

változatosabbá tenni, illetve növelni. Ezért támogatja többlakásos társasházak kialakítását, az arra alkalmas területeken, elsősorban a Bazsam településrészen és a tömbbelsőknél.

A tervelőzmény tömbfeltárási kijelölt területei közül néhány tömbbelső és a Bazsam településrész a Toldi-Újerdő-Kossuth utca által határolt tömbbelsőknél alkalmasak lehetnek a tervezett kertvárosias és kisvárosias lakóterület kialakítására.

#### **4.2. Településközpont vegyes területek (Vt)**

A város rendelkezik a főbb városközponti funkciókat magába foglaló városközponttal, de a városközpont továbbfejlesztésre szorul és a további intézményi lehetőségek nem kielégítőek a mai intézményterületeken és azok környezetében.

A városközpont rendezésének a TRT keretein belül biztosítható lehetőségei számba vételre kerültek. A Településszerkezeti tervmódosítás során a fentiekben említett településrészek karakterüket és funkciójukat tekintve (Vt jelű) településközpont vegyes kategóriába tartoznak, de területi bővítésük szükséges.

A felülvizsgált 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.

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

#### **4.3. Gazdasági területek (Gksz, Gip)**

A településszerkezeti terv módosítása jelentős mértékben irányul a tervezett gazdasági területek növelése. A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybevett gazdasági területek rehabilitációja és új fejlesztési területek kijelölése is cél. A gazdasági területek kijelölésénél a Településszerkezeti terv a települési adottságokat és az önkormányzati fejlesztési elképzeléseket egyaránt figyelembe veszi.

A tervmódosítás a szolgáltató funkciójú telkek iránt jelentkező igények színvonalas kielégítését irányozza elő, - a meglévő lehetőségeket és a szolgáltatói helyigényeket figyelembe véve.

A tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági beépítés helye a táji- és építészeti szempontból is megfelelő a település környezeti adottságaihoz.

A tervmódosítással érintett terület jelenleg mezőgazdasági területként hasznosított, a tervezett más irányú felhasználása azonban nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket. A területet nem érintik a NATURA 2000, országos jelentőségű védett természeti területi, vagy helyi természetvédelmi oltalomhoz kapcsolódó lehatárolások sem.

#### **4.4. Különleges területek (K)**

A település igazgatási területén több olyan területhasználat található, amely az OTÉK-nak megfelelően a különleges területek közé sorolható. A különleges területek közös és lényeges jellemzője, hogy a környezetükre gyakorolt hatásuk jelentős, vagy a környezetük megengedett



külső hatásaitól védelmet igényelnek. Ezeket a különleges területhasználatokat eltérő beépítési és területhasználati (környezeti) igényeik miatt a szerkezeti és a szabályozási terven is eltérő terület felhasználási kategóriákba és építési övezetekbe is soroltuk.

A tervelőzményben Pilis területén a különleges területek Ksp jelű területfelhasználási egységébe a sportpálya, Ksr jelű területfelhasználási egységébe a tervezett sport-rekreációs területek, Kt jelű területfelhasználási egységébe a temetők területe, Kh jelű területfelhasználási egységébe a hulladéklerakó-telep területe, a homokbánya területe (a tervmódosítás beépítésre nem szánt különleges területbe sorolta (Kkb), a nagy kiterjedésű sport rekreációs terület (a tervmódosítás beépítésre nem szánt különleges területbe sorolta(Kksr), Kk jelű területfelhasználási egységébe a Beleznay kastély telkének területe, Kp jelű területfelhasználási egységébe pedig a Dolina pincesor területe került besorolásra.

## **5.Tervezett fejlesztési területek**

### **Területfelhasználás módosítással érintett lakóterületek:**

A tervelőzmény Bazsam településrész Toldi-Újerdő-Kossuth utca által határolt tömbbelsőik közül, az alábbiak tervezett kisvárosias lakó területfelhasználás módosítással érintettek:

- A 1025/54 és a 1025/57 hrsz-ú útterület közötti osztatlan terület felosztásra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága mintegy 4,8 ha. számított kb. 16 db telek.

Összesen:4,8 ha

A tervelőzmény felsorolt tömbfeltárással érintett területei közül, az alábbiak tervezett kertvárosias lakó területfelhasználás módosítással érintettek:

- 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 Húvösvölgyi 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 Bence utca – Báthori utca – utca – Akácfa utca – Temető utca által határolt tömbbelső feltárássra és beépítésre alkalmas része. A terület nagysága kb. 2,1 ha.

Összesen:13,1 ha.

### **Új Átminősített lakóterület fejlesztés:**

- A jelenlegi különleges területfelhasználásba tartozó sport-rekreációs területen a 6/13, 14, 15, 16, 17 hrsz-on falusias lakóterület kialakítása tervezett, mintegy 1,3 ha-on.

### **Településközponti vegyes funkciójú fejlesztésre tervezett területek**

- A településközpontban a Kossuth – Rákóczi és Kávai út mentén jelenlegi falusias lakó területen tervezett településközponti vegyes terület bővítése kb. 1,2 ha-on.
- A Jókai Mór utcából nyíló 63-as hrsz utca mellett a piactár szomszédságában különleges területből településközpont vegyes terület kialakítása kb. 1,6 ha-on (az új 7 csoportos óvodának és bölcsődének helyet adó területként).
- A belterület ÉNY-i határában, a Gyóni G. u. – Nagy Lajos u. közötti 033/28. hrsz-ú terület egy részén jelenlegi tervezett településközpont vegyes területfelhasználású (gazdasági erdő hasznosítású) területen, településközponti vegyes terület kialakítása kb. 2 ha-on.

Összesen mintegy: 4,8 ha

**A hatályos Településszerkezeti terv jóváhagyása óta készült tervmódosítások, melyek új településközpont vegyes terület fejlesztésekre irányultak és, a jelen tervezés során beépültek a tervbe egységes szerkezetet képezve:**

- A 4 sz. főút mentén, a belterület nyugati határában szerkezeti és szabályozási terv módosítása: kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz) bővítése, a 1025/94-100 és 1025/101 helyrajzi számú területekre vonatkozóan, összesen mintegy 0,47 ha-on.
- A településszerkezeti terv felülvizsgálata és részleges módosítása, valamint a 2841 hrsz fejlesztési területen, - szabályozási terv alapján - a közpark területből településközpont vegyes területbe történő átsorolás, mintegy kb. 0,46 ha-on.

**Területfelhasználás változással érintett (tervezett beépítésre nem szánt) területek:**

- A településszerkezeti terv módosítás kapcsán, a tervelőzményben tervezett ipari gazdasági funkciójú kb. 15 ha nagyságú terület (amely a település keleti közigazgatási határa felé, a 4. számú főút északi oldalán található ) a véderdő (Ev) övezetbe kerül.

Összesen:15 ha.

**Településszerkezeti terv módosítása: Területfelhasználás változással érintett Gazdasági funkciójú fejlesztésre tervezett területek:**

- A DNY-i közigazgatási határ mentén, Nyáregyházára felé vezető 4606 j. ök út mellett 0264 és a 0267 hrsz-ú területen, jelenlegi mezőgazdasági területen tervezett ipari (Gip) terület bővítése kb. 100 ha-on.
- A belterület É-határában, a Káva felé vezető 4606 j.ök út mellett, a 040 hrsz-ú területek egy részén jelenlegi mezőgazdasági területen tervezett ipari terület (Gip) bővítése kb. 40 ha-on.

Összesen: 140 ha.

**Településszerkezeti és szabályozási terv módosítása: Területfelhasználás és övezet változással érintett Gazdasági funkciójú fejlesztésre tervezett területek**

- A 4 sz. főút mentén, a Monorierdő közigazgatási határ közelében, a 017/46 hrsz jelenlegi mezőgazdasági területen tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) terület kialakítása, összesen: kb. 0,6 ha-on.

**Szabályozási terv módosítása: övezet változással érintett Gazdasági funkciójú fejlesztésre tervezett területek**

- A 4 sz. főút mentén, a belterület nyugati határában 016/10, 016//11 hrsz jelenlegi mezőgazdasági hasznosítású területen, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz) kialakítása, összesen: kb.11 ha-on.

**Településszerkezeti és szabályozási terv módosítása: Területfelhasználás és övezet változással érintett tervezett beépítésre nem szánt különleges területek:**

- A tervmódosítás a belterülettől ÉNy-i irányban található a homokbánya területét beépítésre nem szánt különleges területbe sorolja az OTÉK 2008 évi módosítása lehetőségével élve. Tekintettel arra, hogy a tárgyban terület 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 (Kkb).
- A tervmódosítás a nagy kiterjedésű sport-rekreációs területnek a 4-es főút északi oldalán, a korábban beépítésre szánt különleges területek közül, - az OTÉK módosítás új övezeti besorolásaihoz és előírásaihoz igazodva - átkerül a különleges beépítésre nem szánt területek közé (Kksr). Az övezeten belül többek között mesterséges vízfelület is található.

Megjegyezzük, hogy a terület egy jelentős része helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

**Településszerkezeti terv módosítása: Területfelhasználás változással érintett különleges temető funkció fejlesztésre tervezett területek:**

- A belterület É-i határában a Nyárfa u. – Kávai u. - 779 hrsz út által körülvett tömbben, a jelenlegi falusias területen tervezett különleges (K) terület bővítése kb. 4,5 ha-on.  
Az új temető, vagy temető terület bővítés esetén a temető telkén belül 30 m széles fásított védőterületet kell kialakítani.

**Településszerkezeti és szabályozási terv módosítása: Területfelhasználás változással érintett különleges városüzemeltetési funkció (hulladékudvar, géppark) fejlesztésre tervezett területek**

- A Vágóhid út és a Nyárfa utca metszéspontjánál a 752/1/3//4/5/7 hrsz jelenlegi falusias lakó területen tervezett különleges városüzemeltetési terület (Kvü) bővítése, kb. 0,4 ha-on.

**Az Önkormányzat a megvalósításban mindegyik fejlesztési elképzelést támogatja, de nem kívánja közösségi forrásokból finanszírozni az egyéni érdekeltségű fejlesztések forrásigényét.**

**Az Önkormányzat döntésének feltétele az, hogy a fejlesztési lehetőségek biztosításáért cserében a változtatással érintett terület tulajdonosok minden, a területfejlesztéssel, -területrendezéssel kapcsolatban felmerülő költséget viseljenek (pl. művelésből való kivonás, továbbterveztetés, közlekedési és közmű infrastrukturális előkészítés, biológiai aktivitásérték kompenzálás). A tényleges beépítés kizárólag ezeknek a kötelezettségeknek a teljesítésével válik majd lehetővé az egyes területeken.**

**Az Önkormányzat és a tulajdonosok megállapodása az építési törvény sajátos jogintézményében megtalálható településrendezési szerződés (Étv 30/A. §) keretei között megvalósítható.**

**6. A területfelhasználási egységek hasznosításának feltételei**

- A területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek és területfelhasználás figyelembe vételével, és a terület adottságai alapján, a továbbtervezés során építési övezetekre, illetve övezetekre kell felosztani.
- A tervlapon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak a területfelhasználásra gyakorolt hatásait az érintett építési övezetek és övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.
- A tervezett megváltozó területfelhasználások, fejlesztések és új beépítések megvalósításához szükséges előfeltételeket (pl. telekalakítási tervek készítése, előközművesítés, útépités, telekrendezés) a megvalósítás előtt biztosítani kell.
- Növelni kell a település zöldfelületeinek nagyságát és növényzettel való fedettségét.
- Az elsődlegesen természet- és tájvédelmi célú területek jellegét, rendeltetését megváltoztatni nem lehet. Az esetleges másodlagos funkció és használat nem állhat ellentétben az elsődleges rendeltetéssel, nem zavarhatja és nem veszélyeztetheti ezen területek természeti, táji értékeit.

## 7. Infrastrukturális elemek (települési infrastruktúra hálózatok)

### 7.1. Közúthálózatok, közlekedés

Az M4 autópálya tervezett nyomvonalára véglegesítődött a csatlakozó úthálózattal együtt. A településtervezési és szakági tervezéseknél ezeket a nyomvonalakat figyelembe kell venni. A 4606 j. összekötő út csomópontjából induló nyugati elkerülő út a jelenlegi tervek szerint a 4. sz. főútig tart, ennek déli irányú továbbvezetése a 405. sz. főútig a város elemi érdeke. Ennek az útszakasznak az elmaradása esetén a déli irányba tartó - Pilis szempontjából átmenő forgalomnak minősülő - forgalom a városközpont (Rákóczi Ferenc u.-Vasút sor) haladna át továbbra is, amely lehetetlenné tenné a városközpont települést szolgáló fejlesztését. Ezért a teljes elkerülő út ütemezett fejlesztését a településnek szorgalmaznia kell.

A módosítás során a gyűjtőúthálózat is kismértékben kiegészült a város északi és déli területein tervezett új gazdasági területek kiszolgálása érdekében. Ezek az új gyűjtő utak beilleszthetők voltak a hatályos tervbe annak gyűjtőút hálózati módosítása nélkül.

A közúthálózat és a közlekedés fejlesztésével kapcsolatos feladatok:

a./ A Településszerkezeti terven jelölt, a belterületet keleti irányban elkerülő út teljes hosszban való, ütemezett megépítését szorgalmazni kell.

b./ A belső úthálózatot a területfelhasználás változásának függvényében (a beruházásokban érdekeltekkel összefogva) fejleszteni kell, - a területek jó közlekedési kapcsolatából fakadó értékmegőrzése érdekében.

### 7.2..Közművek

Pilis város nagy részén összközműves az ellátás, mivel a vezetékes víz-, és villamosenergia-ellátás hálózatai mellett kiépült a vezetékes földgázhálózat, továbbá a hírközlés rendszere, és megoldást nyert a szennyvíz-elvezetés, kezelés kérdése is.

A település vízrendezésére elkészültek a szükséges szakági tanulmány és engedélyezési tervek. A település vízrendezésére a kivitelezési munkák megkezdődtek.

A fejlesztésekre a meglévő közművek megfelelő alapkapasitásokkal rendelkeznek, de a jelentős beépítés fejlesztésekre az alaplétesítmények kapacitásának bővítését is számba kell venni, továbbá a fejlesztési területeken új hálózatfejlesztésekkel kell számolni.

A tervezett új beépítések lehetőleg kizárólag 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, amely érinti a még ki nem épített területeket és már részben az új beépítési területeket is.

Az új beépítés-fejlesztések vízellátása az elosztóhálózat fejlesztését és vízbázis növelést 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.

Távlatban számítani kell 500 m<sup>3</sup>/d kapacitásbővítéssel.

A településen belül, az összegyülekező *csapadékvizeket* általában az utak mentén kialakított nyílt árokhálózattal vezetik el. Az árokhálózat burkolt illetve földmedrű.

A településközpontban zárt csapadékcsatorna is üzemel. Az egységes csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése megkezdődött. Az új beépítésű területeken új burkolt út kialakítása, kizárólag a vízvezetéssel együtt építhető meg.

A településen a *gázellátás* teljes mértékben megoldásra került. A kiépült gázellátó hálózat a település további gázigényének kiszolgálására is alkalmas.

A lakóterületi beépítések gázellátásánál a meglévő hálózat továbbfejlesztése javasolt, az új hálózatot 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 hálózatok fejlesztésével, a meglévő bővíthető transzformátorok felbővítésével és további transzformátorok telepítésével lehet megoldani.

A *telefonhálózat* az egész településen kiépült, általában légvezetékes, illetve földkábeles formában.

A meglévő hálózat továbbépítése műszaki háttérrel biztosít az új beépítési területek vezetékes távközlési ellátására.

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

#### A közműhálózat fejlesztésével kapcsolatos feladatok:

a./ 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.

b./ A közművezetékeket és közműlétesítményeket közterületen vagy közműterületen kell elhelyezni, azok ágazati előírásaik 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 kizárólag a kedvezményezett hozzájárulásával engedélyezhető.

c./ Az új, beépítésre szánt területeken a közművek kiépítését egységes rendszerben, elő-közművesítéssel kell megoldani.

d./ A település vízellátásának felülvizsgálatát a településfejlesztési koncepciók figyelembevételével, külön szakági tervben kell meghatározni.

e./ A vízellátó hálózat fejlesztését, lehetőség szerint körvezetékes hálózati rendszerrel kell kialakítani.

f./ A vízellátásban részesülő ingatlanokat mindenütt be kell kötni a közcsatornába.

g./ A belterületeken a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedhető meg.

h./ 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 Polgármesteri Hivatalának jegyzője engedélyezi a házi kút létesítését.

Minden egyéb esetben a KDV VIZIG az engedélyező hatóság.)

i./ A szennyvízcsatorna-hálózat megépítése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatornahálózatra egy éven belül történő rákötésre.

j./ A település csapadékvíz rendezésére külön szakági tanulmánytervet kell biztosítani.

k./ A településen a csapadékvizek elvezetése a közterületeken jelenleg nyílt árokrendszerrel történik. A település hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében, a csapadékvíz elvezetésénél a távlatban törekedni kell zárt csapadékvíz elvezető rendszer építésére, elsősorban a településközpontban, a közforgalmú utak mentén, a műemlékek és azok műemléki környezetének területén, valamint a helyi értékvédelemre kijelölt területeken.

l./ A csapadékvíz-elvezetés biztosítása és a jelenlegi árokrendszer vízszállító-kapacitásának szinten tartása - és szükség esetén növelése - érdekében az árokrendszer karbantartásáról az üzemeltetőnek kell gondoskodni, amelyet a csőátereszek megfelelő átmérőjű kialakításával kell eszközölni. Az árokhálózatoknál csőátereszként min. 40 cm-es szelvényméretet kell alkalmazni.

m./ A település fejlődése és az árvízvédelem védelmi rendszerének és szintjének emelése miatt, el kell végezni a vízfolyások mederrendezését, töltésezését. A vízfolyások part élei mellett a területileg illetékes vízügyi hatóság által előírt nagyságú védősávot kell biztosítani.

Az új beépítésre szánt területeknél, ahol szükséges, el kell készíteni a terep és vízrendezést.

n./ A település beépített területein átfolyó vízfolyások telekrendezését (telekalakítás fenntartási sáv biztosítása céljából) meg kell oldani.

o./ A patakok mellett, azok fenntartási sávjának kialakíthatósága érdekében, - területet kell biztosítani.

p./ A villamosenergia-igény biztosítására fejleszteni kell mind a kis-, mind a középfeszültségű hálózatot.

r./ A többlet gázigények kiadása érdekében, fejleszteni kell a települési gázhálózat középnyomású és nagyközép-nyomású rendszerét.

s./ A 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 földalatti kábelben való elhelyezésére.

t./ Ahol a meglévő vezeték-hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre fennmarad, területgazdálkodási szempontból (az utcabútorozási és utca fásítási lehetőség biztosítása érdekében) a hálózatokat lehetőleg közös oszlopsorra kell összevonni.

s./ A földalatti tűzcsapokat rekonstrukció esetén föld feletti tűzcsapokra kell cserélni.

## **8.Beépítésre nem szánt területek (jellemzően külterületek)**

### **8.1. Zöldterületek (Z)**

A település közhasználatú zöldterülettel (közparkkal) gyengén ellátott.

A településszerkezeti terv a meglévő közparkon kívül egy új közpark kialakítását irányozza elő, ami jelentősen javít a település zöldterületi adottságain. Mivel a településre a családi házas beépítés a jellemző, ezért a rekreációs igények nagyobb része saját telken belül is megoldható.

A felhagyott temetők a kegyeleti parkokhoz kerültek besorolásra.

A település közigazgatási területén eddig kialakított és a jövőben kialakítandó jelentősebb zöldterületi elemek a következők:

- Szabadság tér,
- Petőfi S. tér,
- Rákóczi Ferenc út melletti terület (orvosi rendelőnél),
- Sárkány u., Elek u. és Hunyadi u sarkán lévő terület,
- tervezett közpark: Újerdő u. és Nagy Sándor u. sarkán lévő terület

### **8.2. Erdőterületek (E)**

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 viszonylag alacsony, az erdők többnyire kisebb foltokban, elszórtan helyezkednek el a település külterületein.

#### **Védő erdőterületek (Ev)**

Ebbe az övezetbe egyrészt a külterület azon erdőterületei kerültek besorolásra, amelyek kezelése során cél egyrészt a talaj és vízvédelmi, ökológiai érdekek érvényesülése, másrészt a védelmet igénylő területrészek terhelésének csökkentése.

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

#### **Gazdasági erdőterületek (Eg)**

A település nagyobb kiterjedésű és védelem alatt nem álló erdőterületei a gazdasági erdőterületek közé kerültek besorolásra. Ezen erdőterületeken, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

### **8.3. Mezőgazdasági területek (M)**

A mezőgazdasági területek rendezésének célja, egyrészt a termelőterületek megóvása, másrészt a gazdálkodás feltételeinek megteremtése.

#### **Általános mezőgazdasági (Má-á) területek**

Az övezetbe elsősorban azok a főként szántó, kisebb részt gyepterületi ágú mezőgazdasági területek kerültek besorolásra, ahol a 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 terület megővésére fokozott figyelmet kell fordítani.

#### **Agrárturizmus és farmgazdasági (Má-f) 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.

#### **Kertes mezőgazdasági (Mk) területek**

A település területén négy nagyobb kiterjedésű kertes mezőgazdasági terület található.

Ezek alapvetően „volt zártkerti területek”, amelyeknél megtalálható a szőlő, gyümölcs és kertgazdasági agrártermelés (művelési ág) mellett, a rekreációs funkció is.

### **8.4. Vízgazdálkodási (V) területek**

Ebbe a terület-felhasználási kategóriába tartoznak a felszíni vízfolyások.

A település legjelentősebb természetes vízfolyása a Gerje-patak, amely a település belterülete DK-i részén ered.

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.

### **8.5. Különleges beépítésre nem szánt területek(Kk)**

#### **Bánya (Kb) területe**

A belterülettől ÉNy-i irányban található a homokbánya. A homokbánya területén lévő természetvédelmi szempontból fontos élőhelyek megővésére, - különös figyelmet kell fordítani.

## **9. A település védendő épített 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 Városháza**  
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 településmagra) vonatkozóan, a HÉSZ-ben az értékvédelmet elősegítő előírások kerültek megfogalmazásra.

Ugyanezen településrészt a későbbiekben célszerű lenne részletes értékvédelmi vizsgálat alá vonni, és arra alapítottn, helyi értékvédelmi rendeletet kell megalkotni.

## **10. Táj- 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 találkozására rendezett képet mutasson.

A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg, hogy a beépített területek szélén található többnyire (lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek.

Az összhatást tovább rontja, hogy a telkek mögötti területsávban helyenként előfordul az illegális hulladék elhelyezés.

### **Természeti értékek védelme:**

A település területének mintegy 4,5%-a áll természeti értékvédelem alatt, amelyek döntő hányadát az országos ökológiai hálózat területei teszik ki.

Egy országos jelentőségű természetvédelmi terület található a településen. Ez a Gerje menti lápos terület, amelyek a természet védelméről szóló, többször módosított 1996. évi LIII. törvény rendelkezései értelmében ex-lege védett területnek minősülnek.

A Képviselő-testület által megalkotott önkormányzati rendelettel elfogadott helyi védettségű természetvédelmi terület a belterület keleti szélén, a 4-es út északi oldalán, a Gerje forrásvidékénél terül el.

Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületeit a Gerje völgyének gyepl, nádas és erdőterületei, valamint a Pándi határ közelében fekvő területek alkotják.

A Natura 2000 európai ökológiai hálózatnak, a településre eső részterületei közé tartozik, a HUDI20021 jelű Gerje-mente - kiemelt jelentőségű természet megőrzési terület.

## **11. Tájrendezés, környezetalakítás és környezetvédelem**

### **A felszíni és a felszín alatti vizek védelme:**

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolása alapján, Pilis az „érzékeny” területi kategóriába tartozik, valamint a település nitrát érzékeny területen fekszik.

A település belterületén, a csatornahálózat kiépítettsége 100%-osnak tekinthető, míg a rákötöttség jelenleg kb. 95%-os.

A szennyvizet a települési szennyvíztisztító telepre szállítják, mely a Gerje mellett, a belterülettől 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, amely 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 település tisztított szennyvizeit befogadó vízfolyás és egyéb felszíni vízfolyásai az „időszakos vízfolyás befogadók” kategóriájába tartoznak. Szennyvízszikkasztás a település területén nem engedélyezhető.

### **A termőföld védelme:**

A település mezőgazdasági területek viszonylag változatosak, jellemző rájuk, hogy közepes heterogenitású területek: gyengétől (50-100t/ha) a közepes (150-200t/ha) szervesanyag tartalomig. Előfordulnak homoktalajok, homokos vályog, valamint vályog talajok.

A talajminőséget rontó talajhibák között előfordul a defláció, az erózió, és mindezekon túlmenően, helyenként a savanyúság is problémát okoz.

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

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.

### **Élővilág, ökológiailag értékes területek:**

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 természetszerű erdő. (A természetszerű erdők zömmel őshonos fafajokból álló erdők, melyek környezetvédelmi szempontból értékesebbek, védőhatásuk nagyobb, mint a kultúrerdőké.) A település erdői nem alkotnak összefüggő területeket, többnyire kisebb erdőfoltokban helyezkednek el.

### **Hulladékgazdálkodás:**

A település területén a kommunális hulladékok gyűjtése és elszállítása szervezett formában történik. A települési önkormányzat a kommunális hulladékot 2009 elejéig még Nagykőrösre szállíttatta, ezt követően került sor a település közigazgatási területén keletkező hulladéknak a Ceglédi Regionális Hulladéklerakó területére történő ledeponálására.

A kertgazdasági területek (Krekács dűlői „volt zártkertek”) déli szélén található a felhagyott települési szeméttel, amely terület rekultivációja szükséges.

A kommunális hulladék elhelyezés távlati megoldásai között – a jövőre nézve is - a kistérségi, illetve regionális lerakón történő elhelyezést kell előnyben részesíteni. Az új lakóterületek kialakításával egyidejűleg e területeken is gondoskodni kell a szervezett hulladékgyűjtéséről és elszállításáról.

Fentiekon túlmenően, a kisebb illegális hulladék elhelyezéseket fel kell számolni, majd az adott, érintett területet rekultiválni kell.

A településen évente keletkező - ipari, mezőgazdasági, és szolgáltató tevékenységből származó – termelési, veszélyes hulladék mennyisége nem jelentős. Az ipari-gazdasági területeken a veszélyes hulladék tárolása - hatósági engedélyeztetés keretei között - 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, - amelyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák.

Ellenben a tervben szereplő közlekedéshálózati fejlesztések, főként a tervezett M4 autópálya 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 területrészekon számottevő zajterhelést okoz.

A településen halad át a Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal. A vasút által érintett településrészekon 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.

**Záradék:**

Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Pilis Város Településszerkezeti Terve (TSZT) módosításáról szóló, a 75/2007. (III.29.) és 67/2009. (III.17.) sz. önkormányzati határozattal módosított 115/2005. (IX. 28.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott TSZT módosítására vonatkozó szabályozási anyagot – a Képviselő-testület 2010. május 27-i nyilvános és rendes ülésén meghozott - a 149/2010. (V.27.) sz. önkormányzati határozatával fogadta el.

Pilis, 2010. május hó 28. napján.

Szabó Márton  
polgármester

dr. Csiki Gábor  
jegyző