PILISJÁSZFALU

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ÉS HÉSZ FELÜLVIZSGÁLATA

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

I. KÖTET
BEVEZETÉS,
JÓVÁHAGYANDÓ FELÜLVIZSGÁLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

2011. DECEMBER

VÁTERV95 TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
1012 Budapest, Logodi utca 50.. Postacím: 1012 Budapest, Logodi utca. 50
Telefon: (36-1) 789 70 58; e mail: amolnar@vaterv95.hu Fax:(36-1) 789 69 38

PILISJÁSZFALU

A településrendezési tervek és a SZÉSZ felülvizsgálata

egyeztetési dokumentáció

I.KÖTET

BEVEZETÉS,
FELÜLVIZSGÁLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Készült:
Pilisjászfalu Község Önkormányzatának megbízásából

2011. december hó

Ez a dokumentáció a VÁTERV95 Kft szellemi terméke. A hozzá kötődő – a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI törvényben meghatározott – vagyoni jogok a szerzőket illetik.

A dokumentációt készítették a VÁTERV95 Kft munkatársai

Témafelelős városrendező	Nagy Ágnes (TT1 01 1604)
Városrendező építész	Molnár Attila (TT1 01 0140)
Közlekedés tervező	Mezey András (K1-1/13-10815)
Közműtervező k	Benson Tiborné TRv-T01-1239
	Kovács Péter (T 01-0088)
	Gléz Dezső (T 01-8635)
Örökségvédelmi hatástanulmány	Molnár Attila (TT1 01 0140)
	Vágner Zsolt (régész)
Tájrendező	Sándor Andrea (TK-13-1171/13)
Térinformatikus	Varga Krisztián
Minőségügyi vezető	Mokry Ferenc
Ügyvezető igazgató	Molnár Attila

Tartalom:

I. KÖTET: Bevezetés, Jóváhagyandó felülvizsgált településszerkezeti terv

Bevezetés....5
1. A felülvizsgált településszerkezeti terv....9
1.1 A felülvizsgált településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat (tervezet)....10
1.2 A felülvizsgált településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat mellékletei....11
-- 1. sz. szöveges melléklet: A felülvizsgált településszerkezeti terv leírása....11
-- 2. sz. rajzi melléklet: A felülvizsgált településszerkezeti terv közigazgatási területre kiterjedő tervlapja m:1:25 000....16
-- 3. sz. rajzi melléklet: A felülvizsgált településszerkezeti tervlap területfelhasználásának, korábbi joghatályos tervhez viszonyított változási tervlapja m:1:25 000....18
-- 4. sz. szöveges melléklet: A felülvizsgált településszerkezeti tervlap területfelhasználásának, korábbi joghatályos tervhez viszonyított területi változásait bemutató táblázat....19
-- 5. sz. szöveges melléklet: A Budapest Agglomeráció területrendezési tervének és Pilisjászfalu településszerkezeti tervének összehasonlítását és a fejlesztési tartalékokat bemutató táblázat....20
1.3 A felülvizsgált településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat függeléke: A felülvizsgált településszerkezeti tervlap belterületre kiterjedően m:1:10 000 (Az 1. sz. melléletben szereplő tervi állomány felnagyított kivágata)....21

II. KÖTET: Jóváhagyandó helyi építési szabályzat és szabályozási terv

2. Helyi építési szabályzat és mellékletei, függelékei....5
2.1 Helyi építési szabályzat rendelettervezete....6
2.2 Helyi építési szabályzat mellékletei:....25
-- 1. sz. szöveges melléklet: Növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások....25
-- 2. sz. rajzi melléklet: Szabályozási terv közigazgatási területre kiterjedően M=1:4000 és jelmagyarázat....26
2.3 A helyi építési szabályzat függelékei....50
-- 1. sz. szöveges függelék: Pilisjászfalu régészeti lelőhelyinek jegyzéke....51
-- 2. sz. szöveges függelék: Helyi védelemre javasolt objektumok....52

III. KÖTET: Alátámasztó munkarészek és mellékletek

3. Alátámasztó, indokló munkarészek (szakterületenként együttesen tartalmazzák a vizsgálati és javaslati munkarészeket)....5
3.1. Összefoglaló vizsgálat....6
a) A település jellegének, szerepkörének, adottságainak értékelése....6
b) Domborzati viszonyok....12
c) Tervi előzmények áttekintése....13
d) Összefoglaló településrendezési vizsgálat....14
-- területhasználati vizsgálat,....14
-- telekszerkezeti és beépítettségi vizsgálat....17
e) A joghatályos településszerkezeti terv közigazgatási területre kiterjedően m:1:16 000....18

f) A joghatályos szabályozási terv 19
1. közigazgatási területre kiterjedően m:1:16 000 19
2. belterületre kiterjedően m: 1:8 000....20
3.2 Pilisjászfalu térségi kapcsolatai....21
a) A település térségi kapcsolatai....21
b) A területrendezési tervek Pilisjászfalut érintő elhatározásai 22
c) A területrendezési elhatározások érvényesülésének igazolása a településrendezési tervekben (rendeletek, határozatok)....24
d) Tervezői nyilatkozat....32
3.3 Az Étv. 8.§ (1) bekezdés előírásainak való megfelelés igazolása 33
3.4. Tájrendezési és természetvédelmi vizsgálat és javaslat 36
3.4.1 Táji és természeti adottságok....36
3.4.2 Tájrendezési javaslat....40
3.4.3 Természetvédelmi javaslat....40
3.5. Környezetalakítási javaslat....41
3.5.1 A rendezés koncepciója, a felülvizsgálat indoklása, ...41
3.5.2 Zöldfelületi vizsgálat és javaslat....45
3.6. Környezeti értékelés és környezetvédelmi javaslat, ...48
3.6.1 A környezeti értékelés és kidolgozás folyamatának ismertetése....48
3.6.2 A terv és előzményeinek értékelése....48
3.6.3 A környezeti állapot feltárása 48
3.6.4 A terv környezeti hatásainak, következményeinek feltárása....49
3.6.5 A terv megvalósulása nyomán várható környezeti konfliktushelyzetek, környezeti hatások feltárása....49
3.6.6 A terv megvalósulása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre. 51
3.6.7 Javaslatok olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv által befolyásolt más tervekben figyelembe kell venni. 52
3.6.8 Monitoring....52
3.6.9 Összefoglaló....52
3.7. Települési örökségvédelmi hatásvizsgálat és hatástanulmány 53
3.7.1 Vizsgálat 53
3.7.2 Változtatási szándékok....59
3.7.3 Hatáselemzés....59
3.7.4 Nyilatkozat 60
3.8 Régészeti értékek hatásvizsgálata és hatástanulmánya 61
3.8.1 Vizsgálat 61
3.8.2 Tervezett változtatási szándékok 67
3.8.3 Hatáselemzés....67
2.8.4 A régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatok és költségek....68
3.8.5 Összefoglalás 69
3.8.6 Nyilatkozat 69
3.9. Közlekedési vizsgálat és javaslat....71
3.9.1 Vizsgálat 71
3.9.2 Fejlesztési javaslat 74
3.10 Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat....76
a) előzmények 76
b) vízi közművek....76
c) energiaközművek....79
d) elektronikus hírközlés, telekommunikáció....82
Hálózati elrendezési javaslatok 84
3.11. Területi mérleg 91
3.12. Intézkedési és területelőkészítési feladatok ütemezési javaslata....92

4. Mellékletek: 94
1. sz. melléklet: A jóváhagyott településfejlesztési koncepció....95
2. sz. melléklet: Előzetes államigazgatási vélemények táblázatos összefoglalása....104
3. sz. melléklet: Előzetes államigazgatási részletes vélemények....106
4. sz. melléklet: Vízügyi szakvélemény....130
5. sz. melléklet: Fényképfelvételek a helyszínek jelölésével 132

BEVEZETÉS

Pilisjászfalu rendelkezik településrendezési tervekkel, de ezek napi használata több gyakorlati problémát is felvetett azzal, hogy a településszerkezeti és szabályozási tervek, de a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat is egymással több helyen nem voltak szinkronban. Ezért a település 2009 nyarán pályázatot hirdetett a településrendezési tervek aktualizálására, az ellentmondások kiszűrésére. A szándék a meglevő tervek javítása és nem új tervek készíttetése volt.

Az előzetes hatósági vélemények megkérésekor azonban az Állami Főépítész kérte új tervek elkészítését, a teljes tervezési folyamat lebonyolítását. Ennek indoka nemcsak a meglevő tervek ellentmondásaiban rejlik, hanem a településfejlesztési, változtatási szándékai is szükségessé teszik a komplett tervsorozat újonnan elkészítését.

Emiatt a feladat kibővült, a tervezési megbízás módosítására és a szerződés kiegészítésére volt szükség. **Jelen tervezési folyamat során tehát nem a korábbi tervek aktualizálása, javítása, hanem új – szakági anyagokkal is alátámasztott – tervek elkészítése történik**, mely során a korábbi tervi összehangolatlanságok is - természetesen - kiküszöbölésre kerülnek.

Az első fázisban elkészült az új **településfejlesztési koncepció**, melyet az önkormányzat Képviselő-testülete 2011. augusztus 22-én határozatával jóváhagyott. (A jelen dokumentáció mellékleteként a jóváhagyó önkormányzati határozatot bemutatjuk).
A jelen második fázisban készül

- a településszerkezeti terv,
- a helyi építési szabályrendelet és a szabályozási terv.

A korábbi településrendezési tervekkel kapcsolatosan felmerült problémák:
Pilisjászfalu korábbi szabályozási tervét a KÖR Kft - PRO ARCH Bt. tervező cégek készítették el. Az önkormányzati testület a településszerkezeti tervet határozattal, a szabályozási tervet és helyi építési szabályrendeletet 10/2003. (IX.12.) számú rendelettel hagyta jóvá. Az azóta eltelt időszakban jogszabályi változások is bekövetkeztek:

- egyes részleteiben módosult az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény,
- 2008-ban változott az OTÉK (Országos Településrendezési és Építési Szabályzat)
- a parlament elfogadta a 2005. évi LXIV. törvényt és annak módosítását a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről, mely Pilisjászfalu közigazgatási területére is kiterjed, valamint
- 2008 nyarán módosult az OTrT-ről (Országos Területrendezési Terv) szóló 2003. évi XXVI. Törvény, valamint
- 2011-ben módosításra került a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve is.

Mindezen jogszabályi változások befolyásolják Pilisjászfalu új településrendezési terveit.

A község szabályozási terve és a helyi építési szabályrendelet építéshatósági használata közben több gyakorlati probléma, a terveken belüli összehangolatlanság vagy az érvényes jogszabályoknak meg nem felelés is felmerült, az építési engedélyezési eljárás esetenként akadályokba ütközött vagy ellehetetlenült.
A ma jogérvényes szabályozási terv nem terjed ki a teljes közigazgatási területre, csak a belterületre és közvetlen környékére (tervezett belterületre), illetve egyes fejlesztési (gazdasági) területekre önállóan készült, egységes szerkezetbe illesztve nem áll rendelkezésre. A terv területi kiegészítése, a teljes közigazgatási területre kiterjesztése ugyancsak a folyamatban levő tervfelülvizsgálat feladata.

Jelen tervkészítés célja

Minimális célként elérendő, hogy az építéshatósági munka akadálymentesen bonyolódhasson, valamint a település részéről felmerült módosítások, újabb beépítési igények, illetve az időközben bekövetkezett a jogszabályi változásokból eredő követelmények/következmények a tervanyagokban átvezetésre kerüljenek. Ezért a most folyó tervezés feladata:

- a településrendezési (településszerkezeti és szabályozási) tervek jogszabályokhoz igazítása,
- a tervekben korábban tapasztalt ellentmondások, összehangolatlanságok megszűntetése,
- az önkormányzat és a lakosság részéről felmerült változtatási igények mérlegelése és lehetőség szerinti figyelembe vétele,
- a felmerült további fejlesztési igények vizsgálata és lehetőség szerint a tervbe építése – amennyire a tervhierarchiában magasabb rendű tervek ezt lehetővé teszik, és

- a terv érvényességi területének kiterjesztése a teljes közigazgatási területre.

Ezen túl alapvető, a település jövőjének átgondolása, a nagyon gyorsan növekedő lakosságszámból eredő igények számbavétele, azok minőségi kielégíthetősének biztosítása, a hiányzó (intézményi) ellátások pótlása, mindehhez terület és infrastruktúra biztosítása. Meg kell oldani jelenleg hiányos vagy nem kellő színvonalon működő ellátások bővítését, a belső úthálózat minőségének javítását, az intézményhálózat komplexebbé tételét, a települési környezet színvonalának emelését.
Ezen túl fontos, hogy a településrendezési tervek szervesen illeszkedjenek a budapesti agglomeráció tervi elhatározásaihoz, az ott elhatározott fejlesztéseket, ökológiai szempontokat vegyék figyelembe.

A tervezés tartalma

Fentiekből következik, hogy jelen tervezés a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatára irányult, melyből az előzőekben említetteknek megfelelően a településfejlesztési koncepció már kidolgozásra és 2011-ben önkormányzati jóváhagyásra került. A településrendezési tervek kidolgozása a közigazgatási terület egészére a jelen fázis feladata.
A tervezés technikai körülményei is jelentősen megváltoztak, a korábbiaktól eltérően a jelenlegi terv digitális alaptérképen, számítástechnikai feldolgozással készül.

A településszerkezeti terv a jóváhagyott településfejlesztési koncepcióra épül. A településszerkezeti terv Pilisjászfalu területfelhasználását, főbb infrastrukturális fejlesztéseinek vonalait fogja meghatározni, azaz arra ad választ, hogy a fejlesztési koncepcióban rögzített célokat „**HOL**” lehet megvalósítani. A településszerkezeti terv elfogadása önkormányzati határozattal történik.

A helyi építési szabályzat és annak tervi mellékletét képező szabályozási terv építési jogokat és kötelezettségeket telepítő jogi dokumentum, azt határozza meg, hogy **HOGYAN** és **MILYEN** feltételekkel lehet építeni. A település területét övezetekre és építési övezetekre tagolja, valamennyi övezet és építési övezet építési és használati szabályait meghatározza. A helyi építési szabályzat a szabályozási tervvel együtt jóváhagyásakor önkormányzati rendeletté válik és az építési engedélyek kiadása csak az abban rögzítettek szerint történhet.

Légifelvétel Pilisjászfalu községről

Légifelvétel Pilisjászfalu község belterületéről

1. A FELÜLVIZSGÁLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

1.1 A FELÜLVIZSGÁLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT

…….. KT határozat

Pilisjászfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1.) Jóváhagyja az előterjesztéshez csatolt
- 1. sz. szöveges mellékletet: a felülvizsgált Településszerkezeti terv leírását,
- 2. sz. rajzi mellékletet: a felülvizsgált Település szerkezeti terv közigazgatási területre kiterjedő tervlapját,
- 3. sz. rajzi mellékletet: a felülvizsgált Településszerkezeti tervlap területfelhasználásának a korábbi joghatályos tervhez viszonyított változási tervlapját,
- 4. sz. táblázatos mellékletet: a felülvizsgált Településszerkezeti tervlap területfelhasználásának, a korábbi joghatályos tervhez viszonyított területi változásokat bemutató táblázatot,
- 5. sz. táblázatos mellékletet: a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervének és a Pilisjászfalu Településszerkezeti tervének összehasonlítását és a fejlesztési tartalékokat bemutató táblázat.

2.) A jelen határozat a jóváhagyását követő 30. napon …… lép hatályba.

3.) A 35/2002. (V.30.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv jelen határozat hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

k.m.f.

……. sk.
jegyző

Bányai József sk.
polgármester

A határozat rajzi függeléke: A felülvizsgált településszerkezeti tervlap belterületre kiterjedően m:1:10 000
(A 2. sz. melléletben szereplő tervi állomány felnagyított kivágata)

1.2 A FELÜLVIZSGÁLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT MELLÉKLETEI

-- 1. számú szöveges melléklet: A felülvizsgált településszerkezeti terv leírása

1. A TELEPÜLÉS ALAKÍTÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI, A FEJLESZTÉS IRÁNYAI, AZ EGYES TERÜLETRÉSZEK FELHASZNÁLÁSI MÓDJA (A SZABÁLYOZÁS IRÁNYELVEI)

1.1 A település igazgatási területének felosztása

A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
-- lakóterületek;
-- vegyes területek;
-- gazdasági területek,
-- különleges területek
A ***beépítésre szánt területek*** építési használatának megengedett felső határát (legnagyobb szintterület-sűrűségét) az alábbi táblázat tartalmazza:

Területfelhasználási egység neve (térképi jel)	Legnagyobb szintterület-sűrűség	Előírt közművesítettség
LAKÓTERÜLETEK		
Kisvárosias lakóterület – Lk	1,2	Teljes közművesítettség
Kertvárosias lakóterület –Lke	0,6	Teljes közművesítettség.
VEGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁS		
Településközponti vegyes - Vt	1,0	Teljes közművesítettség
Központi vegyes - Vk	0,8	Teljes közművesítettség
GAZDASÁGI TERÜLETEK		
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz	1,2	Teljes közművesítettség
Ipari gazdasági terület – Gip	0,8	Teljes közművesítettség
Mezőgazdasági üzemi terület–Gm	0,6	Részleges közművesítettség
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLET		
szennyvíztisztító és kezelő KÜsz	0,6	Teljes közművesítettség

A település igazgatási területének ***beépítésre nem szánt területei*** használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
-- különleges területek
-- közlekedési és közműterületek;
-- zöldterületek;
-- erdőterületek;
-- mezőgazdasági területek;
-- vízgazdálkodási területek.

A településfejlesztési koncepcióban meghatározott növekedést mind a lakosság létszámnövekedéséhez szükséges lakóterületek, mind a foglalkoztatáshoz, ill. a helyi gazdaság fejlődéséhez szükséges gazdasági területek szempontjából kielégíti a településszerkezeti terv. Pilisjászfalunak elsősorban – a megindult nagymértékű mennyiségi növekedést követő – minőségi fejlesztésekre van szüksége. Ezért a településszerkezeti terv hangsúlyozza a településközpont kialakításának fontosságát és ehhez megfelelő mennyiségű településközponti, ill. központi vegyes területfelhasználásba sorolt területet biztosít a településfejlesztési koncepcióban jóváhagyott intézményfejlesztések megvalósításához. A központi területeket a Polgármesteri Hivatal – iskola, ill. az óvoda környékén növeli a terv és részben kiterjeszti az óvoda melletti dombtetőre is (új templomépítési hely).
A korábbi tervekben jelölt, még nem beépített területeket továbbra is beépíthető, fejlesztésre alkalmas területként jelöli a terv.

A tájképi értékek és a kedvező természeti adottságok megőrzését segíti a Kenyérmezei patak völgye beépítésének korlátozása (vízpart menti beépítés nélküli 30 m-es vízvédelmi sáv), valamint a rekreációs terület beépíthetőségének csökkentése (beépítésre nem szánt különleges területként legfeljebb 2% beépítési intenzitás).
A településszerkezetben – a reálisabb megvalósíthatóság érdekében - változtatásokat javasol a terv az úthálózat kialakításánál, elsősorban a korábban jelölt szanálási és kisajátítási igény csökkentéséért.
Fontos a vasútállomás környékének rendezése, a munkába járás (budapesti ingázás) minél nagyobb arányú vasúti megoldása. Ezért a vasútállomás környéki úthálózat átalakítását, a parkolási lehetőségek bővítését és kulturáltabbá tételét tartalmazza a tervjavaslat.

1.2 A területfelhasználás változása

-- A ***belterületen***

a) a jelenlegi kis kiterjedésű településközponti területet bővíteni kell, településközponti vegyes (Vt) terület kijelölésével, a központ oktatási, kulturális és közösségi funkcióinak erősítésével,
b) a belterület K-i részén a vasútállomással szemben a vasútvonal É-i oldalán a volt gazdasági terület helyett kereskedelmi szolgáltató-terület és idősek otthona kialakítására kerül sor.

-- A ***külterületen:***

a) a temető területét bővíteni és rendezni szükséges;
b) a korábban felhagyott bányaterületek egy részén turisztikai hasznosítása érdekében különleges területet kell kialakítani

1.3 A területfelhasználási egységek hasznosításának feltételei, rendezési feladatok

-- A tervlapon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak a területfelhasználásra gyakorolt hatásait az érintett övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.
-- A szabályozási terv készítése során a környezetterhelő objektumoknál (pl. kőbánya) az illetékes szakhatóságok által megállapított (egyedi) védőtávolságokat kell figyelembe venni. A védőtávolságokat a települési környezetvédelmi program alapján, azzal összhangban kell alkalmazni.
-- A tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges előfeltételeket (pl. előközművesítés, egyéb infrastruktúrafejlesztés) a beruházások megvalósítása előtt, a területtulajdonosok tehervállalásával kell biztosítani. Az előírt közműellátás biztosítása érdekében a területtulajdonosokkal szerződést kell kötni a közművek megvalósítására.
-- Mélyfekvésű, vízjárásos területek belterületbe vonása és építési célú igénybevétele csak az érintett terület talajtani, vízügyi környezet- és természetvédelmi vizsgálata, majd vízrendezésének megoldása után lehetséges.
-- A mezőgazdasági tájfásítás meglévő elemeit meg kell tartani, és ki kell egészíteni a fasorok, védősávok visszaállításával, telepítésével.
-- Növelni kell a település zöldfelületeinek nagyságát, és növényzettel való fedettségét. A volt kőbányák területét a rekultivációs terv elkészítése után lehet a településszerkezeti terven jelölt más funkciókra hasznosítani.
-- A település fejlődésével párhuzamosan a közintézmények kihasználtságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni. A lakosság igényeinek megváltozásával együtt gondoskodni kell a szükséges intézménybővítésekről (telekvásárlás, építés). A telekvásárlásokról lehetőleg a tervlapon központbővítésre kijelölt területeken és a településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézményekkel összhangban, azok differenciált alkalmazásával kell gondoskodni.

2. A TELEPÜLÉS MŰKÖDÉSÉHEZ SZÜKSÉGES MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA ELEMEINEK A TELEPÜLÉS SZERKEZETÉT MEGHATÁROZÓ TÉRBELI KIALAKÍTÁSA ÉS ELRENDEZÉSE

2.1 Közlekedés

-- Az országos úthálózat-fejlesztés elemeinek területét útépítés céljára beépítetlenül meg kell őrizni.
-- A lakó- és gazdasági területek beépítésével párhuzamosan a tervezett gyűjtőúthálózatnak az adott területre eső továbbfejlesztéséről gondoskodni kell.
-- A belterületen tervezett létesítmények normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
-- A meglevő lakóúthálózat folyamatos burkolását - a csapadékvíz elvezetés létesítményeinek kiépítésével – el kell indítani.
-- *Rövid távon* elsősorban a közlekedésbiztonságot növelő feladatokat kell végrehajtani. Ezek még a jelenlegi gazdasági nehézségek között is megoldhatók, ugyanis beruházási költségük csekély. A

legfontosabb a 10. számú főút közlekedésének biztonságosabbá tétele. Ehhez csökkenteni kell az átmenő forgalom sebességét. Ez két megoldás együttes alkalmazásával lehetséges:
-- *Nagy távon* tervezik az M11 gyorsforgalmi út megépítését Pilisjászfalu igazgatási területének nyugati részén. Ez az út fogja összekötni az M6 és M10 autópályákat. A gyorsforgalmi út vonalvezetése két változatban képzelhető el. Mindkét változat számára biztosítani kell a területeket.
A Budapest – Dorog vasútvonal nyomvonal-korrekciójára lehetőség nyílik Piliscsév igazgatási területének határánál. A szabályozási tervnek biztosítania kell a megépítés lehetőségét.
A település belső úthálózatának kapcsolati rendszerén javítani kell. A Kápolna utca zsák jellegének megszüntetése érdekében indokolt a gyűjtőutat az 11125. számú Piliscsévi bekötőúthoz kivezetni. Ezzel a megoldással a lakóterület két kijáratot kap a 10. számú főút felé.

2.2. Közművek

-- A beépítésre szánt fejlesztési területeken csak az 1.1 pont alatti táblázat szerinti közművek kiépítését követően lehet építményeket telepíteni.
-- A meglévő és tervezett közművezetékek nyomvonalának helyét (közterületen, vagy a szolgalmi jog bejegyzésével) biztosítani kell.
-- A vízbázisokra, vízmű kutakra megállapított hidrogeológiai védőidomot védeni kell.
-- Pilisjászfalu települési szintű szennyvízelvezetésének közcsatornával történő teljes körű megoldását és a szennyvizek tisztítótelepen történő tisztítását az újonnan beépítésre kerülő területeken is meg kell oldani.
-- A belterületeken, beépítésre szánt területeken a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedhető meg. A szennyvízcsatorna megépítése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatornára való rákötésre, és azután a fejlesztési területeken építeni, már csak a közcsatornával történő szennyvízelvezetés rendelkezésre állása esetén szabad.
-- A közművezetékek telepítésénél (átépítésekor 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.
-- Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
-- A település hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a településkép-védelmi területen a csapadékvíz elvezetésére zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre szánt területeken. E területeken a beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő, nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével, illetve átépítésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.
-- Településkép/tájkép-védelmi területen a településesztétikai és területgazdálkodási szempontok érvényesítése érdekében az utak szilárd burkolatának ki- és átépítésekor a beépített és beépítésre szánt területeken új (120 kV-ig a nagy-, közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási és vezetékes hírközlési hálózat építése és a meglevő hálózat rekonstrukciója csak földkábeles elhelyezéssel valósítható meg.

3. A TELEPÜLÉSI ÉRTÉKEK VÉDELMÉNEK LEHETŐSÉGEI

3.1. Művi értékek

-- A régészeti érdekű területek védelméről a helyi építési szabályzatban gondoskodni kell.
-- Helyi védettség alá kell venni az 1848-as emlékművet és a Jászok kövét.
-- A szabályozási tervben le kell határolni a tájkép-védelmi területeket és a helyi építési szabályzatban a vonatkozó előírásokat (pl. a tájképet/sziluettet nem veszélyeztető építési magasság) rögzíteni kell.
-- A belterületen áthaladó jelentősebb közlekedési nyomvonalak és vízfelületek környezetét a rendezett településkép kialakítása és fenntartása érdekében fokozott esztétikai védelem alá kell vonni.

3.2. A település természetvédelmi értékei

-- Fel kell mérni a településen található egyedi tájértékeket (a társadalom számára jelentőséggel bíró, a tájra jellemző természeti értékeket, képződményeket és az emberi tevékenységet létrehozott tájalkotó elemeket), és szükség szerint kezdeményezni kell a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága általi nyilvántartás bővítését.
-- 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.

-- Tervezett beépítésre szánt terület nem eshet,
  - országos ökológiai hálózat területére,
  - országos jelentőségű védett természeti területre,
  - Natura 2000 területére.

Korábban kijelölt beépítésre szánt terület azon része, mely az előzőekben felsorolt védelmi területre esik nem építhető be.

-- Fenn kell tartani a helyi természeti védettséget az óvoda melletti dombra, a Meredek utcai tölgyerdőre és a Pinner villa fölötti sziklafalra.

-- Védeni kell a Kenyérmezei patak völgyének vizes (nádas, füzes) élőhelyeit, a Dági-völgy nádas területeit és vizes élőhelyeit, a Nagy-Somlyó növénytársulásait és a Felső-Somlyó bányától É-ra levő ligetes erdőt.

4. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETVÉDELEM

4.1. Általános előírások

-- Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat.

-- A településen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy: — a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő, — megelőzze a környezetszennyezést, — kizárja a környezetkárosítást, megszüntesse, de legalább enyhítse a meglevő ártalmakat és szennyezéseket. A még működő kőbánya okozta porterhelést véderdő telepítéssel és a szállítási útvonalak (kiporzás ellenni) öntözésével csökkenteni kell.

-- A település ipari létesítményeinél és intézményeinél a magasabb rendű jogszabályokban és tervekben előírt környezetvédelemi jellegű adatszolgáltatási kötelezettségek betartását figyelemmel kell kísérni (pl.: légszennyező pontforrások emissziós értékei, szennyvízkibocsátás, keletkező veszélyes hulladékok, stb.).

-- Az érdekelt szakhatóságoktól minden évben meg kell kérni a települést érintő környezetterhelési adatokat, ezek felhasználásával nyomon kell követni a település környezeti állapotának változását.

4.2. Föld védelme.

-- A defláció és erózió 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 földterületeket a termőföld minőségének és termőképesség megőrzése érdekében a rendeltetésének megfelelően kell használni.

-- A földterületeket a szennyezés ellen védeni kell, a szennyezett területek rekultivációja szükséges.

4.3 Vízkészletek minőség- és mennyiségvédelme

-- A felszíni vizek (csapadékvizek) megfelelő elvezetéséről (szükség esetén záportározók kialakításáról) és a csapadékvizek befogadóba vezetés előtti (elő)tisztításról gondoskodni kell. A vízben élő szervezetre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása és elhelyezése ellen védeni kell a vízfolyásokhoz közeli területeket. A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. Szükség esetén hordalékfogókat kell létesíteni, amelyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.

-- A belterületnek a kül- és belvizek elleni megfelelő védelmét a felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell.

4.4. Levegőtisztaság-védelem

-- A különböző területekre vonatkozó levegőtisztaság védelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betarttatásáról folyamatosan gondoskodni kell.

-- A közlekedési eredetű légszennyezés terhelés csökkentése érdekében belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen véderdősávokat kell telepíteni.

-- A meglévő, helyhez kötött légszennyező források esetében technológia-váltással, vagy a szennyező forrás felszámolásával meg kell szüntetetni a határérték feletti terhelést.

4.5, Zaj és rezgés elleni védelem

-- A különböző területekre vonatkozó zajvédelmi kategóriák határértékeinek betartásáról ás betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell. A 10. sz. főút mellett a lakótelkek zajvédelmét három szintű védőnövényzet telepítésével javítani kell.

-- A közlekedési eredetű zajterhelés csökkentése érdekében belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen zajvédő erdősávokat kell telepíteni.

-- A lakóterületeken, védett természeti területen, valamint az ezekre hatással lévő szomszédos területeken a meglévő, helyhez kötött zajforrások esetében technológia-váltással, kitelepítéssel meg kell szüntetetni a határérték feletti zajterhelést.

4.6. Élővilág védelme

-- Az ökológiailag értékes területek védelme érdekében a művelési ág megtartását, az élővilág és élőhely fennmaradásához szükséges építési és használati korlátozásokat biztosítani kell.
-- A Kenyérmezei patak mentén az ökofolyosó folyamatosságát meg kell őrizni, további beépítésre szánt terület a patakpartok közelében nem jelölhető ki. A patak menti beépítésre szánt területeken az építési hely a vízfolyást 30 m-nél jobban nem közelítheti meg. A 50 m-es vízvédelmi sávot beépítés mentesen kell megőrizni..
-- A mezőgazdasági tájfásítás fennmaradt elemeinek maradéktalan megóvásán túl gondoskodni kell a köz- és dűlőutak, birtokhatárok mentén a védőfásítás megvalósításáról
-- Törekedni kell a magasabb ökológiai értékű területek (erdő, rét-legelő, nádas területek.) kialakítására, a Kenyérmezei patak völgyében még fellenhető vizes élőhelyeket védeni kell.

4.7. Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

-- A település közigazgatási területén kommunális és a veszélyes hulladék elhelyezése nem engedélyezett.
-- A települési (kommunális) hulladékot ellenőrzött és előírt módon, a település egészén szervezett gyűjtéssel és szállítással kell a hulladéklerakóba juttatni.

-- 2. sz. rajzi melléklet: A felülvizsgált településszerkezeti terv közigazgatási területre kiterjedő tervlapja m:1:25 000

Településszerkezeti terv jelmagyarázata

Területfelhasználás

- Lk – Kisvárosias lakóterület
- Lke – Kertvárosias lakóterület
- Vt – Településközponti vegyes terület
- Vk – Vegyes központi terület
- Gip – Ipari gazdasági terület
- Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Gm – Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület
- KÜ – Különleges terület (KÜSZ-Szennyvíztisztító, KÜt-Temető, KÜsp-sport ill. szabadidő,KÜr-rekreációs,KÜb-Bányászati)
- Z – Zöldterület
- KÖv – Vasútterület
- E – Védelmi(Ev)-,egészségügyi-, szociális-,turisztikai(Ee) rendeltetésű erdőterület
- Ma – Általános mezőgazdasági terület
- Mk – Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- VGv – Vízgazdálkodási terület (felszíni vizek)
- VGb – Vízbeszerzési vízgazdálkodási terület

Határvonalak

- Közigazgatási határ
- Meglévő belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Beépítésre szánt határ

Művi értékvédelem

- R – Régészeti lelőhely határa
- H – Helyileg védett objektum

Környezet ill. természetvédelem

- He – Helyi természetvédelmi terület határa
- Tv – Tájképvédelmi terület határa *
- Rekultiválandó terület határa

Közlekedés

- Meglévő vasút nyomvonala
- Tervezett vasút nyomvonala
- Nagytávlatban tervezett autópálya nyomvonala
- Meglévő országos jelentőségű főút
- Meglévő országos jelentőségű mellékút
- Tervezett országos jelentőségű mellékút
- Meglévő települési jelentőségű mellékút
- Tervezett települési jelentőségű mellékút
- Kerékpárút
- Körforgalmi csomópont
- P – Parkoló

A Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv pontosított térségi övezet határai

- Kiváló termőhelyi adottságú ill. erdőtelepítésre alkalmas erdő övezete
- Vízerúzíónak kitett terület övezetének határa
- Kiemelten érzékeny felszínalatti vízminőség-védelmi terület övezete
- Szélerúzíónak kitett terület övezete
- Ökológiai hálózat övezete

* Megjegyzés: A tájképvédelmi terület nemcsak az országos tájképvédelmi terület övezete, de a pufferterület övezetére is kiterjed.

-- 3. sz. rajzi melléklet: A felülvizsgált településszerkezeti tervlap területfelhasználásának, joghatályos tervhez viszonyított változási tervlapja m:1:25 000

-- 4. sz. szöveges melléklet: A felülvizsgált településszerkezeti tervlap területfelhasználásának, korábbi joghatályos tervhez viszonyított területi változásait bemutató táblázat

sor-sz.	beépítésre szánt területen belüli változás		beépítésre nem szánt területen belüli változás		beépítésre nem szántból beépítésre szánt változás		beépítésre szántból beépítésre nem szánt változás	
	területfelhasználás vált	ha	területfelhasználás vált	ha	területfelhasználás vált	ha	területfelhasználás vált	ha
1	Gksz→→Lke	0,2						
2	Vk→→Vt	0,7						
	Vk→→Gip	0,1						
1			Ee→→Z	0,1				
2			Ev→→Mk	14,2				
			Ev→→KÜr	1,0				
3			Eg→→Ev	7,8				
			Eg→→KÜt	1,4				
4			Má→→Mk	11,4				
5			KÚr→→Mk	2,7				
1					Má→→Gksz	0,5		
2					Ev→→KÜsz	0,5		
3					VGb→→Gksz	0,2		
4					Ee→→Vt	0,2		
5					Ee→→Vk	0,3		
6					Z→→Lke	0,4		
7					Ev→→Lke	0,2		
					KÖu→→Lke	0,7		
					KÖu→→Vt	0,1		
1							Lke→→Z	0,1
2							Lke→→Ev	0,4
							Lke→→Ee	0,1
Σ	beépítésre szánt területen belüli változás	1,0	beépítésre nem szánt területen belüli változás	38,6	beépítésre nem szántból beépítésre szánt változás	3,1	beépítésre szántból beépítésre nem szánt változás	0,6

-- 5. sz. szöveges melléklet: A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének és Pilisjászfalu Településszerkezeti Tervének összehasonlítását és a fejlesztési tartalékokat bemutató táblázat

MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV				a felülvizsgált TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV		ellenőrzések + a többlet - a hiány (fejlesztési tartalékok) ha
térségi területfelhasználási kategóriák		törvényi előírás szerinti települési területfelhasználási egységekre vonatkozó területi követelmények		települési területfelhasználási egység		
megnevezése	a térségi szerkezeti tervben szerelő terület ha,%	követelmény leírása	követelmény szerinti terület ha	megnevezése	területe ha	
városias térség	182 ha 26,1%	a növekmény nem haladhatja meg a jelenlegi, illetve joghatályos terv szerinti települési térség 2%-át	max. 182,0	lakóterület,	104,6	-20,3
				vegyes terület,	6,3	
				gazdasági terület	50,8	
				∑	161,7	
nagy kiterjedésű zöldfelületi települési térség	8,0 ha 1,1%	csak temető, vagy sportolási célú különleges terület jelölhető ki	max. 8,0	temető területe	3,5	-4,2
				sportolási célú különleges terület	0,3	
				∑	3,8	
magas zöldfelületi arányú települési térség	16,0 ha 2,3%	legfeljebb 30%-a üdülőterület, vagy oktatási, egészségügyi és sportolási célú különleges terület, 70%-a beépítésre nem szánt terület lehet	max.4,8 beépítésre szánt	rekreációs célú beépítésre szánt területek	0	-4,8
			max. 11,2 beépítésre nem szánt	rekreációs célú beépítésre nem szánt terület	8,2	-3,0
erdőgazdálkodási térség	323,0ha 46,5%	az erdőgazdálkodási térség min. 85%-a települési erdő, vagy természetközeli területfelhasználási egységbe essen	erdő min. 274,0	védelmi rendeltetésű erdőterület	138,0	±0
				egészségügyi-szociális-turisztikai erdőterület	136,0	
				∑	274,0	
mezőgazdasági térség	167,0ha 24%	mezőgazdasági térség min. 90 %-a települési mezőgazdaság vagy természetközeli területfelhasználási egységbe esessen	mezőgazdasági terület min. 150,3	általános mezőgazdasági területek	88,7	+46,7
				korlátozott használatú mezőgazdasági területek	108,3	
				∑	197,0	

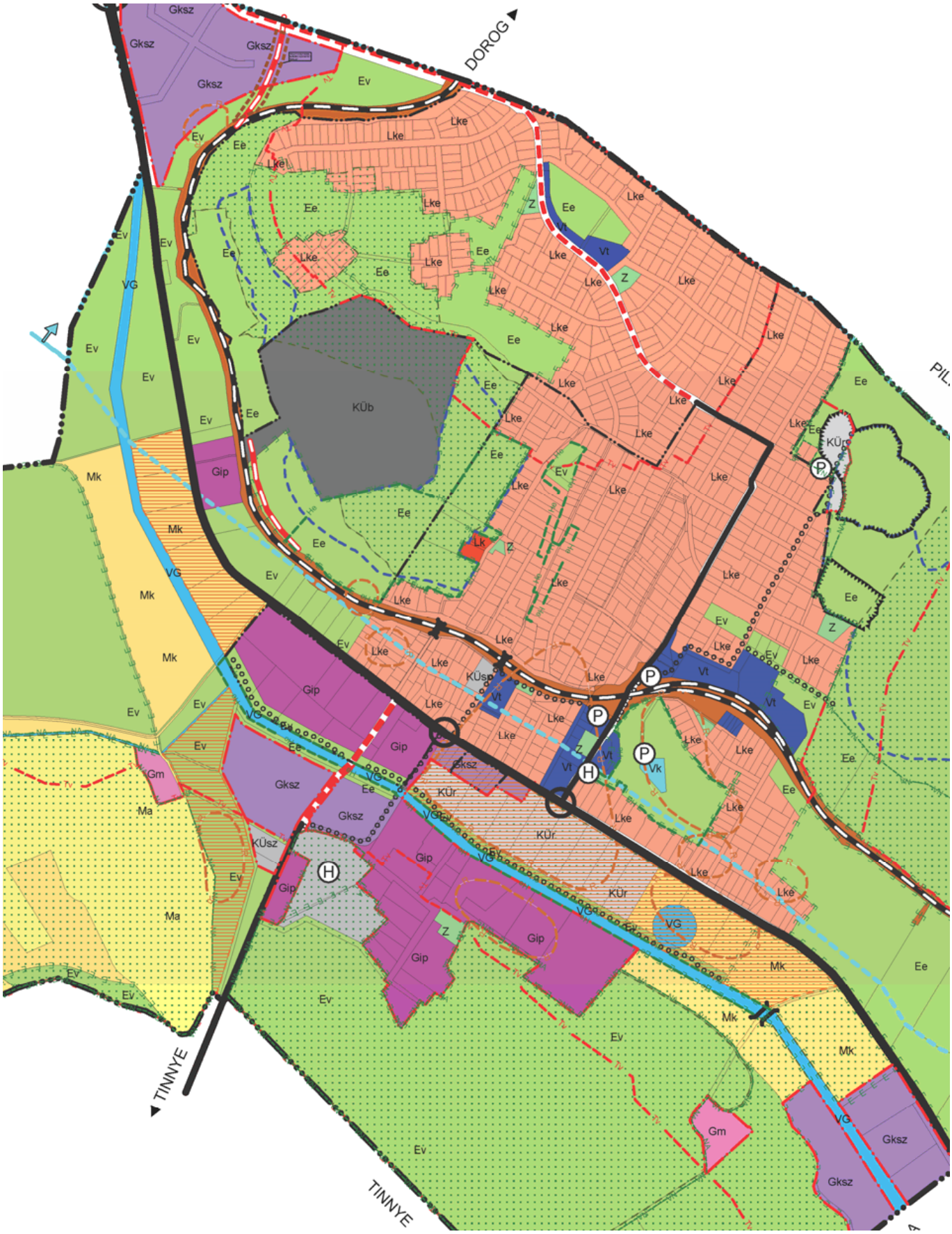
További települési területfelhasználási egység, mely az összehasonlításban nem szerepelnek	egyéb különleges terület	16,0
	közlekedési terület	24,5
	zöldterület	1,6
	vízgazdálkodási terület	9,2

közigazgatási terület összesen ha	696,0

1.3 A FELÜLVIZSGÁLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT FÜGGELÉKEI

A felülvizsgált településszerkezeti tervlap a belterületre kiterjedően m:1: 10 000

(Az 1. sz**.** mellékletben szereplő tervi állomány felnagyított kivágata)



PILISJÁSZFALU

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ÉS HÉSZ FELÜLVIZSGÁLATA

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

II. KÖTET
JÓVÁHAGYANDÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

2011. DECEMBER

VÁTERV95 TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
1012 Budapest, Logodi utca 50.. Postacím: 1012 Budapest, Logodi utca. 50
Telefon: (36-1) 789 70 58; e mail: amolnar@vaterv95.hu Fax:(36-1) 789 69 38

PILISJÁSZFALU

A településrendezési tervek és a SZÉSZ felülvizsgálata

egyeztetési dokumentáció

II.KÖTET

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERV

Készült:
Pilisjászfalu Község Önkormányzatának megbízásából

2011. december hó

2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT, ÉS MELLÉKLETEI, FÜGGELÉKEI

2.1 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT RENDELETE

Pilisjászfalu Község Önkormányzata képviselő-testületének
…….. önkormányzati rendelete
Pilisjászfalu Község Helyi Építési Szabályzatáról

Pilisjászfalu Község Önkormányzata képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LVX. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével Pilisjászfalu Község helyi építési szabályzatáról (a továbbiakban HÉSZ) a következőket rendeli el:

I. FEJEZET: ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya és mellékletei, függelékei

1.§ (1) A rendelet hatálya Pilisjászfalu Község teljes közigazgatási területére kiterjed. Minden természetes és jogi személyre továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre kötelező előírásokat tartalmaz.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait, a jelen rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

(3) A HESZ mellékletét képezi:

a) 1. számú rajzi melléklet: Szabályozási terv a közigazgatási területre kiterjedően m:1:4000 léptékben

b) 2. számú szöveges melléklet: A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások.

c) 3. számú szöveges melléklet: Helyi védelemre javasolt építészeti értékek listája.

d) 4. számú szöveges melléklet: Helyi védelemre javasolt természeti és táji értékek listája.

(4) A HÉSZ függeléke: A régészeti lelőhelyek listája

2. Fogalom-meghatározások

2. § A rendelet alkalmazásában:

1. *Bruttó szintterületi mutató:* Az adott telken, építési telken meglévő és tervezett összes építmény összes bruttó szintterületének és a tárgyi telek, építési telek területének a hányadosa.
2. *Egyéb zöldfelület:* A szabályozási terven jelölt, zöldterületen kívüli, más területfelhasználási egységen belül elkülönített, 2500 m²- nél kisebb közterület.
3. *Haszonállat tartására szolgáló építmény:* Mindazon építmények (melléképítmények és melléképületek) összessége, melyek gazdasági célú állattartáshoz szükségesek.
4. *Hobbiállat tartására szolgáló építmény:* Azon építmények (melléképítmények és melléképületek) összessége, melyek nem gazdasági célú, hobbiállatok tartásához szükségesek.
5. *Melléképület:* Az építési övezetekben az elhelyezhető épületfunkciókhoz kapcsolódó kiegészítő funkciókat befogadó épületek. Melléképületnek minősül: a járműtároló, a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, szárító, egyéb tároló építmény (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), állattartás céljára szolgáló építmény, kisipari vagy barkácsműhely, műterem, árusítópavilon, kazánház.
6. *Mély fekvésű területek:* Azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba.
7. *Települési zöldfelületi rendszer:* A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek (telkek) növényzettel fedett részei, amelyek együttesen a település zöldfelületi hálózatát alkotják.

8. *Terepszint alatti beépítettség mértéke:* A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
9. *Több szintű növényállomány:* Fa, cserje és gyepszint együttes alkalmazásával kialakított olyan zöldfelület, amely területlehatárolási vagy környezetvédelmi céllal kerül létesítésre.
10. *Védőzöld:* A káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.
11. *Vadföld:* Az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló, az erdőterületen belül található olyan mezőgazdasági, elsősorban szántó művelésű földterület, melynek célja a vad takarmányozása, a vadtakarmány biztosítása.

II. FEJEZET: MINDEN ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE ÉS ÖVEZETRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁS

1. Az építmények elhelyezésével kapcsolatos általános előírások

3.§ (1) Építési munka végzése előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek beépíthetőségét, ha:

a) vízfelületek vagy mélyfekvésű, vizenyős területek közelében tervezett beruházásról van szó és az a vízügyi hatóság nyilvántartása szerint indokolt;

b) a terület építésföldtani adottságai alapján valószínűsíthető talajmechanikai probléma megjelenése.

(2) A szabályozási terven jelölt mélyfekvésű, vizenyős területeken vízrendezési (felszíni-, réteg- és talajvíz) vizsgálatokkal is igazolni kell az adott telek beépíthetőségét, különös tekintettel a belvíz megelőzésére, a vízelvezetés megoldására, a szomszédos ingatlanokra történő vízátvezetés megelőzésére. Biztosítani kell továbbá azt is, hogy a szabad vízfelültek mentén (Alsó-és Felső Tápió, illetve tavak) megvalósítandó épületek legalsó padlószintjének magassága a legmagasabb mértékadó vízszint fölött legyen.

(3) A felszíni és a talajvizek áramlását és/vagy minőségét veszélyeztető építés esetén az építési munka csak talajmechanikai vizsgálat alapján végezhető.

(4) A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,00 méter lehet. A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező területek terepadottságaihoz.

(5) Az építési övezetekben

a) az előkert mérete, ha a szabályozási terv másként nem jelöli, beépítésre szánt terülten nem lehet kisebb, mint 5, 0 m;

b) a hátsókert mérete, ha a szabályozási terv másként nem jelöli, nem lehet kisebb

ba) sem 6,0 m-nél,

bb) sem az építési övezetben megengedett építménymagasság mértékénél.

c) az oldalkert szabadonálló beépítési mód esetén

bc) sem 3,0 m-nél,

bd) sem az építési övezetben előírt építménymagasság felének mértékénél.

d) az oldalhatáros és ikres beépítési mód esetén az építési övezetben megengedett építménymagasság mértékénél.

(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy annak egyik oldalsó homlokzata legalább 1,0 m-re közelítse meg az építési hely határára eső telekhatárt.

4. § (1) A 10%-nál nagyobb lejtésű telkek beépítésénél a terveket 1:200-as léptékű, rétegvonalas geodéziai felmérésre támaszkodva kell elkészíteni.

(2) A telkek közterületi határán a kerítést

a) általában legfeljebb 0,5 m magas kőlábazattal, és a közterületi kerítés hosszának legalább 40%-ában áttörten, legfeljebb 1,8 m magassággal kell kialakítani;

b) kivételesen, ha ezt a terepviszonyok szükségessé teszik, legfeljebb 1,8 m magas támfalként is ki lehet alakítani Ez esetben a támfal növényzettel való befuttatásáról gondoskodni kell.

(3) A telkeket elválasztó kerítés, amennyiben az a terepviszonyok miatt nem támfal, csak legfeljebb 1, 8 m magas dróthálóra feszített sövénykerítés lehet.

2. Az építmények kialakításával kapcsolatos általános előírások

5. § (1) Új kialakítású magastetőkön szürke betoncserép, szürke pala (hullámpala) nem alkalmazható.

(2) Antenna oszlopok önállóan nem telepíthetők. Az antennaoszlopokat az egyéb szabályok betartása mellett is csak valamely más elsődleges funkciót szolgáló építménnyel egy építészeti tömeget alkotó módon szabad elhelyezni.

(4) Állattartás céljára szolgáló építmény csak a külön önkormányzati állattartási rendelettel összhangban helyezhető el.

(5) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás mértéke támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 2,0 m lehet.

3. Általános közlekedési előírások

6.§ (1) A közlekedési lés közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott szabályozási szélességeket biztosítani kell.

(2) A magánutak legkisebb telekhatárok közötti szélessége 10 m.

(3) A külterületi közutak szabályozási szélessége min. 12 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Az utak mentén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(4) Az építmények (épületek) OTÉK szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. A meglevő közintézmények parkolása csak addig oldható meg a jelenleg is működő közterületi parkolóval, amíg átépítéssel a telek alkalmassá nem válik a telken belüli parkolásra. A közterületi parkolóknál az építéssel egyidőben kell az előírt parkoló-fásítást végrehajtani.

(5) Négy gépjárműnél nagyobb befogadóképességű parkolók csak fásítva létesíthetők.

(6) Tehergépjármű- és autóbusz-tároló telephely lakott területtől mért 100 m távolságon belül nem létesíthető.

4. Szennyvizek elvezetésére vonatkozó előírások

7.§ (1) A szennyvízcsatorna hálózat megépítése előtt a településen építés vagy használati mód megváltoztatása, -- a lakó építési övezetben legfeljebb 2 lakás/telek, egyéb építési övezetben legfeljebb 500 m² épület bruttó színterület esetét -- akkor megengedett, ha szennyvízcsatorna hálózaton kívül a teljes közműellátás rendelkezésre áll. Ekkor a szennyvizeket szigorúan ellenőrzötten zárt szennyvíztározó medencékben kell tározni, és azokból az illetékes hatóságok által kijelölt szennyvízleürítő helyekre kell szállítani.

(2) A szennyvízcsatorna hálózat megépítése után újonnan építményt elhelyezni, vagy használati módot megváltoztatni csak akkor lehet, ha:

a) a beépített, illetve beépítésre szánt területeken, valamint a belterület beépítésre nem szánt részein is a teljes körű közműellátás rendelkezésre áll;

b) a külterület beépítésre nem szánt részein az egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a keletkező szennyvizek összegyűjtésére zárt és ellenőrzötten üzemeltetett szennyvízgyűjtő medence épül.

(3) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni.

a) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

b) Nyílt árokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz-bevezetés tilos.

c) A csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban a csatorna kiépítését követő egy éven belül kötelezni kell az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre.

d) Új építés csak akkor történhet, ha a telkeken létesítendő építmények a közcsatorna hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztathatóak.

e) A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:

ea) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m3-t és a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m távolságon belül nem lehet, akkor a közcsatorna hálózat kiépítéséig, a szennyvizeket ellenőrzötten, zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsatorna hálózat a területet 100 m távolságon

belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre,

eb) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m3-t, és a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

5. Csapadékvíz elvezetésére vonatkozó előírások

8.§ (1) A csapadékvíz elvezetése:

a) településkép-védelmi területen a szilárd burkolat kiépítésével, vagy rekonstrukciójával egyidejűleg zárt csapadékvíz csatornát kell kiépíteni. A már beépített területeken a meglevő nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fenntartható.

b) beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és azt folyamatosan fenn kell tartani.

(2) Azokon a helyeken, ahol a csapadékvíz nagy mennyiségű hordalékot szállíthat a befogadó vízfolyásokba, ott a befogadási hely előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, telekosztás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(4) A csapadékvizek hasznosítása érdekében lakóterületeken, minden újonnan beépített 40,0 m² szintterület után legalább 0,5 m³ csapadékvíz tároló kapacitás kiépítéséről gondoskodni kell.

(5) Azokról a parkoló felületekről és a gazdasági területek belső útjairól, ahol a csapadékvíz szénhidrogén származékkal való szennyeződésének a veszélye fennáll, ott a csapadékvizet csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül szabad a csatornahálózatba vezetni. Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal parkoló létesítése tilos.

(6) A terepszint alatti építkezésnél a talaj és rétegvizek továbbvezetését meg kell oldani, a víz áramlási útját elzárni tilos.

6. Energiaközművekre vonatkozó előírások

9.§ (1) A településkép védelmi területen új közművezetéket létesíteni vagy közmű rekonstrukció során közművezetéket építeni (120 kV-ig a nagy-, közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási és vezetékes hírközlési hálózatokat) csak földalatti elhelyezéssel szabad. a belterületen és a beépítésre szánt területen.

(2) Területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozás lehetőségének biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

(3) Gáznyomás-szabályozó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.

7. A zöldfelületekre vonatkozó előírások

10.§ (1) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata.

a) A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- ős cserjefajok használhatók.

b) A fásításokat erdősáv jelleggel, kell megvalósítani. E zöldsávokba telepített fák tőtávolsága legfeljebb 5 m lehet. Területükre épület, vagy olyan építmény, amely a zöldsáv funkcióját ellehetetleníti, nem helyezhető el.

c) A zöldsávok területe a telek zöldfelületi részének (kertfelületnek) számít.

(2) Beépítésre nem szánt területen, kivéve a közlekedési és közműövezetek területét, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

3) A zöldfelületek kialakításakor a fajok megválasztásánál kerülni kell az erősen allergizáló fajták alkalmazását. Gyermekintézmények kertjeiben a fentieken túl kerülni kell a szúrós, balesetveszélyes, mérgező fajok, fajták alkalmazását.

(4) Újonnan nyitott utcákban 16 m vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén kétoldali, 12 m szabályozási szélesség esetén egyoldali utcafásítást kell telepíteni.

8. Közterületekre, hirdető berendezésekre vonatkozó előírások

11.§ (1) A közterületek alatti és feletti építmények elhelyezéséről, kialakításáról és a kialakítás feltételeiről a közterületekre vonatkozó övezeti előírások rendelkeznek.

(2) A szabályozási terven jelölt egyéb zöldfelület, zöldterületen kívüli, más területfelhasználási egységen belül elkülönített, 2500 m²- nél kisebb közterület, ahol

a) a zöldfelületi fedettség legalább 75% legyen,

b) csak pihenést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, játszótér stb.) helyezhető el.

c) épület nem telepíthető.

(3) A hirdető berendezések nem zavarhatják a köz- és közlekedésbiztonságot.

(4) A község területén legfeljebb 1 m² összfelületű hirdetések, reklámhordozó felületek kialakítása megengedett, kivéve

a) az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítésen;

b) új épületen, valamint meglévő épületen a rendeltetés részleges vagy teljes megváltoztatása esetén, csak olyan homlokzati cégér vagy egyéb hirdetőtábla helyezhető el, amely az épület architektúrájához igazodik és az épületben lévő rendeltetési egységre, illetőleg annak tevékenységére vonatkozik.

(5) Plakát, falragasz csak az e célból rendszeresített hirdetőoszlopokon és az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken helyezhető el.

III. FEJEZET: BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

1. A lakó építési övezetek általános előírásai

12.§ (1) Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telken a vonatkozó egyéb szabályok szerint az utcai telekhatártól mért 40 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor az utcai telekhatártól mért 40 m-en túli telekrészre nem építhető épület. Meglévő nyeles telek esetén ez a 40 m-es távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.

(2) A lakó építési övezetekben létesített lakóépületeken az alapterület legalább ¾ része felett csak magastető alkalmazható. A környezetben kialakult állapotát figyelembe véve, a tető hajlásszöge 15-45 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:

a) 6 m-nél kisebb tényleges építménymagasság érték esetén, a tényleges építménymagasság értéke + 5m;

b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges építménymagasság érték esetén, a tényleges építménymagasság értéke + 6 m.

(3) A magastető fedési anyagánál a világoszöld, kék, fekete színek nem alkalmazhatók.

(4) A melléképület építménymagassága legfeljebb 3,0 m lehet. A melléképületek beépített területét a beépítettségnél számításba kell venni.

2. Az Lk jelű lakó építési övezet

13.§ (1) Az építési övezet fő paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadon-álló	1200	30	40	50%	55	9,0	6,0	30

(2) Az építési övezetben

a) elhelyezhető:

aa) lakóépület,

ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
ac) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
ad) sport építmény;

b) kivételesen elhelyezhetők az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
ba) szálláshely szolgáltató épület,
bb) igazgatási épület,
bc) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény;

c) nem helyezhető el:
ca) üzemanyagtöltő állomás,
cb) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára.

(3) Az építési telkeken a telekméretek függvényében és, ha az OTÉK előírások lehetővé teszik, több épület is elhelyezhető, de az egységes utcakép megtartása, illetve kialakítása érdekében, egy épület utcavonallal párhuzamosan mért szélessége nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság kétszeresét.

(4) Az előkertet a telek környezetében kialakult beépítési módok figyelembe vételével kell meghatározni. Azon az építési telken, ahol a telek közvetlen környezetében nem alakult még ki beépítés, az előkert mélysége 5 m. Épület az építési helyen belül, az (1) bekezdés figyelembevételével, és amennyiben a szabályozási terv beépítési vonalat nem jelöl, egyéb megkötés nélkül helyezhető el.

(5) Az építési övezetben a melléképítmények közül
a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
b) közműpótló műtárgy;
c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal);
d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel);
e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
f) kerti víz- és fürdőmedence,
g) napkollektor; napelem, 1,5 m-nél nem nagyobb magassági méretű épületre szerelt szélkerék,
h) kerti épített tűzrakóhely;
i) kerti lugas,
j) lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel;
k) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
l) antenna oszlop,
m) zászlótartó oszlop
helyezhető el. A melléképítmények a beépítettségbe nem számítanak bele.

(6) Az építési övezetben melléképület nem építhető.

3. Az Lke jelű kertvárosias lakó építési övezetek

14. § A kertvárosias lakó építési övetek közös előírásai az alábbiak:

(1) Az építési övezetekben
a) elhelyezhető:
aa) legfeljebb 2 lakásos lakóépület,
ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
ac) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
ad) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény;

b) kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
ba) 1500 m²-t meghaladó telekterület esetén legfeljebb 4 lakásos lakóépület,
bb) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
bc) sportépítmény,
bd) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény;

c) nem helyezhető el:

ca) szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely kivételével,
cb) üzemanyagtöltő állomás,
cc) egyéb közösségi szolgáltató, kulturális épület,
cb) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára.

(2) Az építési övezetben a melléképítmények közül
a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
b) közműpótló műtárgy;
c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal);
d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel);
e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
f) kerti víz- és fürdőmedence,
g) napkollektor; napelem, 1,5 m-nél nem nagyobb magassági méretű épületre szerelt szélkerék,
h) kerti épített tűzrakóhely;
i) kerti lugas,
j) lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel;
k) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
helyezhető el. A melléképítmények a beépítettségbe nem számítanak bele.

(3) Az építési övezetben önálló melléképületként csak kertiszerszám-tároló helyezhető el.

15. § Az **Lke-1** jelű lakó építési övezet

(1) Az építési övezet paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
oldalhatáron álló, illetve szabadonálló	600	16	30	30	35	6,0	--	50

(2) Új épület oldalhatáron állóan csak 16 m-nél keskenyebb telken helyezhető el. A saroktelkek szabadonállóan is beépíthetők.

(3) Előkert mérete legalább 3 m.

16. § Az **Lke-2** jelű lakó építési övezet

(1) Az építési övezet paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	600	16	25	15	20	4,5	--	75

(2) Előkert mérete legalább 3 m.

17. § Az **Lke-3** jelű lakó építési övezet

(1) Az építési övezet paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	800	16	40	20	25	5,0	--	65

(2) Előkert mérete kialakult, illetve újonnan legalább 3 m.

18. § Az **Lke-4** jelű lakó építési övezet

(1) Az építési övezet paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	1000	20	40	20	25	6,0	--	60

(2) Előkert mérete kialakult, illetve újonnan legalább 5 m.

19. § Az **Lke-5** jelű lakó építési övezet

(1) Az építési övezet paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	1000	25	30	15	20	6,0	--	75

(2) Előkert mérete kialakult, illetve újonnan legalább 5 m.

4. A településközponti vegyes építési övezetek előírásai

20. § A településközponti vegyes építési övetek közös előírásai az alábbiak:

(1) Az építési övezetekben

a) elhelyezhető:

aa) lakóépület,

ab) igazgatási épület,

ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

ad) egyéb közösségi szórakoztató épület,. az építési övezetek azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges,

ac) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

ad) sportépítmény;

b) kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,

c) nem helyezhetők el:

cb) parkolóház, üzemanyagtöltő állomás,

cc) termelő kertészeti építmény,

cb) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára.

(2) Az építési övezetben a melléképítmények közül

a) közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),

c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

d) kerti víz- és fürdőmedence,

e) napkollektor napelem,

f) kerti épített tűzrakóhely,

g) kerti lugas,

h) lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

i) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

j) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék,

k) antenna oszlop,

l) zászlótartó oszlop

helyezhető el. A melléképítmények a beépítettségbe nem számítanak bele.

(3) Az építési övezetben melléképület közül önállóan

a) járműtároló,

b) kisipari műhely, raktár

helyezhető el.

(4) Az **Vt-1** jelű településközponti vegyes építési övezet

a) fő paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	800	20	40	40 (20)	45 (25)	6,0	4,5	30 (60)

b) A zárójeles értékeket lakóépület építése esetén kell alkalmazni.

b) Előkert mérete legalább 3 m.

(5) Az **Vt-2** jelű településközponti vegyes építési övezet

a) fő paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	1500	20	50	40	45	6,0	4,5 -	30

b) Előkert mérete legalább 5 m.

(6) Az **Vt-3** jelű településközponti vegyes építési övezet

a) fő paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	6000	60	90	25	30	8,5	--	60

b) Előkert mérete legalább 10 m.

c) Az épületek csak magastetővel és cserépfedéssel épülhetnek.

d) A zöldfelületen belül, a meglévő szikla-gyepes növénytársulást az előírt zöldfelületi fedettség legalább 10%-án meg kell tartani.

5. A központi vegyes építési övezetek előírásai

21. § A **Vk** jelű központi vegyes építési övetek közös előírásai az alábbiak:

(1) Az építési övezetekben

a) elhelyezhető:

aa) igazgatási épület,

ab) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

ac) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,

ad) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

ae) sportépítmény;

af) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,

ag) a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;

b) nem helyezhetők el:

cb) üzemanyagtöltő állomás,

cb) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára.

(2) Az építési övezetben a melléképítmények közül

a) közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),

c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

d) kerti víz- és fürdőmedence,

e) napkollektor, napelem,
f) kerti épített tűzrakóhely,
g) kerti lugas,
h) lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
i) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
j) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék,
k) antenna oszlop,
l) zászlótartó oszlop
helyezhető el. A melléképítmények a beépítettségbe nem számítanak bele.

(3) Az építési övezetben melléképület közül önállóan
a) járműtároló,
b) karbantartó műhely, raktár
helyezhető el.

(4) Az építési övezet
a) fő paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	3000	50	60	30	35	7,5	4,5	35

b) Előkert mérete nem megkötött.

6. A gazdasági építési övezetek előírásai

22. § A gazdasági építési övetek közös előírásai az alábbiak:

(1) A telekhatárok mentén a szabályozási terven jelölt háromszintes növényzettel fedett területsávot kell kialakítani.

(2) A rézsűk a telken belül csak oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

(3) A gazdasági építési övezeteken kívül keletkezett hulladékot, illetve veszélyes hulladékot tárolni, illetve feldolgozni a gazdasági építési övezeten belül nem szabad.

(4) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben folytathatók.

(5) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag abban az esetben folytathatók, ha az elszívási technológiával a bűzanyagok külső légtérbe való kijutása megakadályozható.

23. § A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetekre vonatkozó előírások az alábbiak.:

(1) Az építési övezetekben
a) elhelyezhető:
aa) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
ab) a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
ac) igazgatási, egyéb irodaépület,
ad) parkolóház, üzemanyagtöltő állomás;
b) kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével
ba) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
bb) egyéb közösségi szórakoztató épület;

(2) Az építési övezetben a melléképítmények közül
a) közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
d) kerti vízmedence,
e) napkollektor, napelem,
f) kerti lugas,
g) lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
i) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék,

j) antenna oszlop,
k) zászlótartó oszlop
helyezhető el. A melléképítmények a beépítettségbe nem számítanak bele.

(3) Az építési övezetben állattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(4) Az **Gksz-1** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet
a) fő paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	1500	20	50	30	40	6,0	--	35

b) Előkert mérete nem megkötött.

(5) Az **Gksz-2** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet
a) fő paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	3000	50	60	30	40	7,5	--	40

b) Előkert mérete nem megkötött.

(6) Az **Gksz-3** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet
a) fő paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	5000	70	70	35	45	9,0	6,0	40

b) Előkert mérete a szabályozási terv szerinti.
c) Az egyes telkek csak
ca) a telkek határáig vezetetett, szilárd burkolattal, fásítással és járdával ellátott köz, illetve magánút kiépítését, és
cb) a telkekre bekötött teljes közműellátás kiépítését
követően építhetők be.
d) A magánutakat legalább 16 m telekszélességgel és kétoldali fásítással kell kialakítani.

24. § A **Gip** jelű ipari gazdasági építési övezetekre vonatkozó előírások az alábbiak:

(1) Az építési övezetekben
a) elhelyezhető mindenfajta, olyan gazdasági célú ipari építmény, mely más beépítésre szánt területen nem helyezhető el;
b) nem helyezhető el:
ba) lakóépület,
ba) egyházi, oktatási épület,
bb) szórakoztató, szolgáltató épület.

(2) Az építési övezetben a melléképítmények közül
a) közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
c) kerti építmény,
e) napkollektor, napelem,
f) kerti lugas,
g) lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
i) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék,
j) antenna oszlop,

k) zászlótartó oszlop

helyezhető el. A melléképítmények a beépítettségbe nem számítanak bele.

(3) Az építési övezet

a) fő paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	3000	50	50	30	40	7,5	--	40

b) Előkert mérete legalább 10 m.

25. § A mezőgazdasági üzemi gazdasági építési övezetekre vonatkozó előírások az alábbiak.:

(1) Az építési övezetekben elhelyezhető

a) a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,

b) a tulajdonos, használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

c) a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos szállásépületek,

d) állattartó épületek,

e) termény-, szerszám és gép-, vegyszertároló építmények.

(2) A **Gm-1** jelű mezőgazdasági üzemi építési övezet

a) fő paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	3000	50	60	15	25	4,5	--	45

b) Előkert mérete legalább 5 m.

(3) A **Gm-2** jelű mezőgazdasági üzemi építési övezet

a) fő paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	500	16	40	30	35	4,5	--	45

b) Előkert mérete legalább 3 m.

7. A különleges építési övezet előírásai

26. § A **KÜsz** jelű szennyvíztisztító különleges építési övezetre vonatkozó előírások az alábbiak:

(1) Az építési övezetekben a szennyvízgyűjtéssel és tisztítással kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezet paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	kialakult	--	--	30%	40%	4,5	--	40

(3) Előkert mérete legalább 5 m.

(4) A telek határai mentén háromszintes, 5 ,m széles növénytelepítést kell létesíteni.

IV. FEJEZET: BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI ELŐÍRÁSAI

1. A különleges övezetek előírásai

27. § A **KÜt** jelű temető különleges övezetekre vonatkozó előírások az alábbiak.:

(1) Az övezetekbe temető és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(2) A régi temetőrész kegyeleti parkként kezelendő, újonnan temetkezni a területen nem szabad.

(3) Urnafal csak zárt kerítésként alakítható ki. Szabadonálló urnafal nem létesíthető.

(4) Az övezetben a melléképítmények közül

a) közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),

c) kerti építmény,

e) napkollektor, napelem,

f) kerti lugas,

g) lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

helyezhető el. A melléképítmények a beépítettségbe nem számítanak bele.

(5) Az övezet fő paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	10 000	--	--	5	5	6,0	--	80

28. § A **KÜsp** jelű sport, szabadidő különleges övezetekre vonatkozó előírások az alábbiak:

(1) Az övezetben sport és szabadidő és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(2) Az övezet fő paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	2 000	--	--	5	5	4,5	--	70

29. § A **KÜr** jelű rekreációs különleges övezetekre vonatkozó előírások az alábbiak.

(1) Az övezetben csak pihenőhely, természeti és régészeti értékeket bemutató információs és kulturális létesítmény helyezhető el, továbbá gyalogos és kerékpárút létesíthető.

(2) Az övezet fő paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	20 000	--	--	2	2	4,5	--	85

30. § A **KÜb** jelű bányászati különleges övezetekre vonatkozó előírások az alábbiak.

(1) Az övezetben csak a bányászati tevékenységgel kapcsolatos üzemi építmények helyezhetők el.

(2) Az övezet fő paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadonálló	--	--	--	2	2	7,5	--	--

2. A közlekedési és közmű övezetek előírásai

31. § A **KÖu** jelű közúti közlekedési és közmű övezetre vonatkozó előírások az alábbiak.

(1) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(2) Az övezet fő paraméterei:

beépítési mód	a beépítésnél alkalmazható legnagyobb		
	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építménymagasság m
szabadonálló	2,0	5,0	4,5

(3) Az övezetben 500 m2-nél nagyobb bruttó alapterületű építmény nem helyezhető el.

32. § A **KÖv** jelű vasúti közlekedési és közmű övezetre vonatkozó előírások az alábbiak:

(1) A vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, valamint környezetvédelmi létesítmények helyezhetők el.

(2) Az övezet fő paraméterei:

beépítési mód	a beépítésnél alkalmazható legnagyobb		
	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építménymagasság m
szabadonálló	5,0	10,0	4,5

3. A zöldövezet előírásai

33. § (1) A **Z** jelű zöldövezetbe tartozó telek nem osztható meg, de azonos övezetbe tartozó telekkel egyesíthetők.

(2) Az övezetben a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.) és vendéglátó épület helyezhető el. Az épületeken kizárólag magastető alkalmazható. A tető hajlásszöge 15-45 fok között választható meg.

(2) Közparkot kertészeti tervek alapján kell kialakítani.

(3) Az övezetben, különösen a gyermek-játszószerek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(4) A zöldterületi építési övezetekben állattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(5) Az övezetben a melléképítmények közül

a) közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy;
b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal);
c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
d) kerti lugas,
e) lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel;
f) kerti szabadlépcső (terepszépcső) és lejtő;
g) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(6) Az övezet fő paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadon-álló	--	--	--	2	2	4,5	--	75

3. Az erdőövezetek előírásai

34. § Az erdőövezetek általános előírásai az alábbiak:

(1) Az övezet 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 HESZ KÖu jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírásai vonatkoznak.
(3) Az elhelyezhető építmények csak tájbaillő, hagyományos szerkezetűek lehetnek, 15-45°-s hajlásszögű magastetős kialakítással.

35. § Az **Ev** jelű védelmi rendeltetésű erdőövezet előírásai az alábbiak:
(1) Az övezet védett erdőterületeinek, véderdőinek és védő zöldsávjainak területét min. 75 %-ban faállománnyal kell betelepíteni, fennmaradó részüket gyepes és cserjés felületként kell kialakítani. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók.
(2) Az övezet telkei nem építhetők be.
(3) Az övezetben csak vadvédelmi kerítés létesíthető.

36. § Az **Ee** jelű egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőövezte előírásai az alábbiak:
(1) Csak az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, ha a telek nagysága a 10 ha-t eléri.
(2) Az építmények által elfoglalt terület a telekterület legfeljebb 5%-át érheti el. A terepszint alatti beépítettség sem lehet 5%-nál nagyobb.
(3) Az építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

7. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

37. § A mezőgazdasági övezetek általános előírásai az alábbiak:
(1) Az övezetekben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen telek, vagy telekrész – a tájképvédelmi területek kivételével – legfeljebb drótfonatos kerítéssel keríthető le.
(2) Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókertet kell biztosítani.
(3) 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.
(4) Az övezetekben megadott építménymagasságokat a technológiai okokból kialakított építmények esetében nem kell megtartani, de az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság másfélszeresét nem haladhatja meg.

38. § Az **Mk** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezet előírásai az alábbiak:
(1) Az övezet telkein kizárólag a legeltetéses állattartást valamint a gyepgazdálkodást szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
(2) Az övezet paraméterei:

a beépíthető legkisebb telek terület m²	beépítési mód	a beépítésnél alkalmazható legnagyobb		
		beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építménymagasság m
100 000	szabadonálló	0,5	0,5	4,5

(3) Az elhelyezhető építmény
a) tájbaillő,
b) a beépítési mód szabadonálló,
c) a telek beépítettsége legfeljebb. 0,5%,
d) az építménymagasság legfeljebb 4,5 m legyen.
(4) A meglévő építmények felújíthatók, de nem bővíthetők.
(5) Rét, legelő, nádas művelési ág nem változtatható meg.

39. § Az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezet elírásai az alábbiak:
(1) Az övezet telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló építményei is építhetők.
(2) Az övezet fő paraméterei, ha nem birtokközpont telkére vonatkozik:

beépítési	a beépíthető építési telek	a beépítésnél alkalmazható

mód	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadon-álló	10 000	--	--	3	5	7,5	--	--

(3) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület és agrárturizmust kiszolgáló épület, ha:
   a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült,
   b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg.

Önálló lakóépülettel és az agrárturizmust kiszolgáló épülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a építhető be.

(4) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 30-45 fok között választható meg.

(5) A telek akkor is beépíthető, ha birtokközpontként kerül kialakításra. A birtokközpontként való kialakítás feltételei:
   a) A birtokközpont telke legalább 10 000 m² legyen
   b) A birokközponthoz tartozó azonos tulajdonban lévő telkek összes területe érje el a 100 000 m²-t.
   c) A birtokközpont telkén elhelyezett beépített terület ne haladja meg a birokközponthoz tatozó összes telekterület (birtoktest területének) 3%-át, de legfeljebb a birtokközpont telkének 15%-át. Ez esetben a birtoktest birtokközponton kívüli telkei nem építhetők be, melyet a tulajdoni lapra be kell jegyezni. E telkek tulajdonváltás esetén sem építhetők be.
   d) A birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területére essen.
   e) A birtokközpont(ok) telkén a birtoktest összterületére vonatkoztatott- beépítethetőség meghatározásánál figyelembe kell venni a birtoktest telkein esetleg már korábban kialakult beépítettség mértékét. A birtoktest telkein esetleg már korábban kialakult beépítettséggel csökkenteni kell a birtokközpont(ok)ban igénybe vehető beépítettséget.
   f) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó környezetet zavaró, levegő és zajszennyezéssel járó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterületi határtól.

(6) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

8. A vízgazdálkodási övezet előírásai

40. § (1) A **VG** jelű vízgazdálkodási övezetbe a kisvízfolyások, vízfelületek 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 előírásai vonatkoznak.

(4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

V. FEJEZET: TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

1. A művi értékek védelmének általános előírásai

41. § (1) A művi értékvédelem vonatkozásában az adott telek (építmény) tulajdonosának, illetve kezelőjének a régészeti, az építészeti, településképi jelentőségű értékek védelmét, fenntartását és szakszerű fejlesztését biztosítania kell.

(2) A szabályozási terv helyi védelemre javasolt építmény telkét jelöli.

(3) A helyi védelem alatt álló építményre vonatkozó előírások az alábbiak:

a) Felújítást, átalakítást csak az épület eredeti formavilágának megfelelően szabad végezni.
b) Az épület, épületrészek szerkezeti, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendők, hiány esetén pótlandók.
c) Védett épület vagy épületrész csak indokolt, a gazdasági érdekeken is túlmutató indokok alapján és képviselőtestületi döntés estén bontható el. Ez esetben az épületről felmérési rajzot kell készíteni, melyet meg kell őrizni.

2. A régészeti értékvédelem

42. § (1) A szabályozási terv
a) régészeti lelőhelyeket és
b) régészeti érdekű területeket
jelöl.

(2) Régészeti emlékek a régészeti érdekű területekről is csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért a településrendezési tervlapokon jelölt régészeti érdekű területen a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt állapotfelmérést kell végezni.

(3) A régészeti emlékek csak feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért a szabályozási területen jelölt régészeti védelem alá eső területeken 30 cm-t meghaladó földmunkával járó beruházások esetében állapotfelmérést kell végezni, melynek módszere a terepbejárás, műszeres felmérés és/vagy próbafeltárás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a területileg illetékes Múzeum jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal fel kell venni kapcsolatot a Múzeummal.

(4) Váratlanul előkerülő vagy a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is gondoskodni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzéséről. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) az örökségvédelmi törvény 24.§-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék, vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni, valamint a régészeti feltárás lehetőségét biztosítani.

3. A tájképvédelmi előírások

43. § (1) A tájképvédelmi területet a szabályozási terv jelöli.

(2) A terület telkein történő építési tevékenységek során fokozott gondot kell fordítani az építmények környezetbeillesztésére és a tervek készítésénél ennek igazolására. A tervezett létesítmények környezetrendezésére kertépítészeti tervet kell készíteni.

(3) Tájképvédelmi területen a táj jellegét megváltoztató létesítmény nem helyezhető el, tájképet romboló tevékenység nem végezhető.

(4) Művelési ág csak extenzívebb irányban változtatható meg, oly módon, hogy az a tájképet, az átlátást és a rálátási viszonyokat érdemben ne módosítsa.

(5) Tájképvédelmi területen adótorony, távközlési magas-építmény, reklámtábla nem helyezhető el.

4. A természeti értékvédelem előírásai

44. § (1) A helyi természetvédelmi területeket a szabályozási terv jelöli.

(2) A helyi védelem alatt álló természeti védelmi területekre eső telkeken történő telekalakításra, építésre vagy használati mód megváltoztatására, csak a helyi természeti értékvédelemre vonatkozó önkormányzati rendelet alapján kerülhet sor.

VI. FEJEZET:
KÖRNYEZETVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

1. A föld védelme

45. § A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során az alábbi előírásokat meg kell tartani.

(1) A kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig.

(2) A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással).

(3) Az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

(4) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

2. A vizek védelmének általános előírásai

46. § (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása még ideiglenes jelleggel is tilos. Belterületeken a szennyvíz csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető.

(2) A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. A meglévő közműpótló berendezések a közcsatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg fennmaradhatnak, amennyiben az a vonatkozó egyéb magasabb rendű jogszabályok előírásaival nem ellentétes.

(3) Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(4) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

3. A vizek védelmének vízgazdálkodási övezethez kapcsolódó előírásai

47. § (1) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.

(2) 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.

4. Levegőtisztaság-védelem általános előírásai

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

6. Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai

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

7. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

50. § (1) A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglakozó rendeletének megfelelően.

(2) Azokon a területeken, amelyek a szervezett gyűjtésbe nincsenek bevonva, a lakosságnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást.

(3) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.

(4) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.

(5) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek, illetve a tárolást végzőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

VII. FEJEZET: KORLÁTOZÁSOK

51. § (1) A HÉSZ és a szabályozási terv az alábbi korlátozási területeket jelöli:

a) felszíni vízfelületek védőterületeit,

b) felszín alatti vízminőség-védelmi területet,

c) szélerózionak kitett területeket,

d) nyomvonalas létesítményekhez kapcsolódó

da)közutak

db) vasutak
dc) közművek
védőterületeket:

(2) Bármely védőterület által érintett telken, építési telken az adott védőtávolság által előírt építési és/vagy használati korlátozások csak a teleknek a védőtávolság által érintett részére vonatkoznak.

52. § A felszíni vízfelületek védőterületére vonatkozó előírások az alábbiak:

(1) A vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természetközeli állapotú külterületi (part)szakaszai melletti - vízfolyások, vizes élőhelyek esetén a parttól számított 50 méteren, belüli - területek tartoznak.

(2) Az övezeten belül új építmények elhelyezése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik tilos.

(3) Az övezeten belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése, új építmények építése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.

53. § A felszín alatti vízminőség-védelmi területbe tartozó telkeken, illetve a telkek szabályozási terven jelölt részén építményt elhelyezni csak a vonatkozó Kormányrendelet [1]előírásai szerint szabad.

54. § A szélerózionak kitett területekre vonatkozó előírások az alábbiak:

(1) A szabályozási terven jelölt szélerózionak kitett Má jelű mezőgazdasági övezetekben a mezőgazdasági földterületeket feltáró dűlő utakkal határos telekhatárok mentén, a szélerózió csökkentése érdekében védőfásítást kell telepíteni.

(2) A védőfásításokat a területen honos fafajokkal kell megvalósítani.

55. § Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén a szabályozási tervben rögzített védősávokat kell biztosítani. A közutak védősávjain belül területet felhasználni, építési tevékenységet folytatni csak a vonatkozó jogszabályban [2]rögzített esetekben lehet.

56. § Az Országos közforgalmú vasútvonal mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül, csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban[3] előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.

57. § A település igazgatási területén lévő közműlétesítmények és a közműhálózatok nyomvonalai mentén a szabályozási terven rögzített védősávokban építmény csak szabályozási terv alapján helyezhető el.

VIII. FEJEZET: ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

58. § (1) Ez a rendelet a jóváhagyását követő 30. napon, 2010. 10. 30. napján lép hatályba, kivéve a 3. számú mellékleten lehatárolt településfejlesztési cél megvalósítására irányuló településrendezési szerződéssel érintett területeket, ahol a hatályba lépés napja a terület fejlesztésére irányuló településrendezési szerződés aláírását követő nap. Ennek időpontjáig a területeken az Má jelű általános mezőgazdasági övezet előírásait kell alkalmazni.

(2) A hatályba lépéssel egyidejűleg a 18/2006.(XII.13.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

(3) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

2011. ……

Polgármester Körjegyző

[1] *123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklet szerint.*
[2] *Az OTÉK 36. § (6) bekezdése és a 1998. évi I. törvény 42/a §-ában előírtak szerint*
[3] Az *1993. évi XCV. törvény 10. §-ában előírtak szerint*

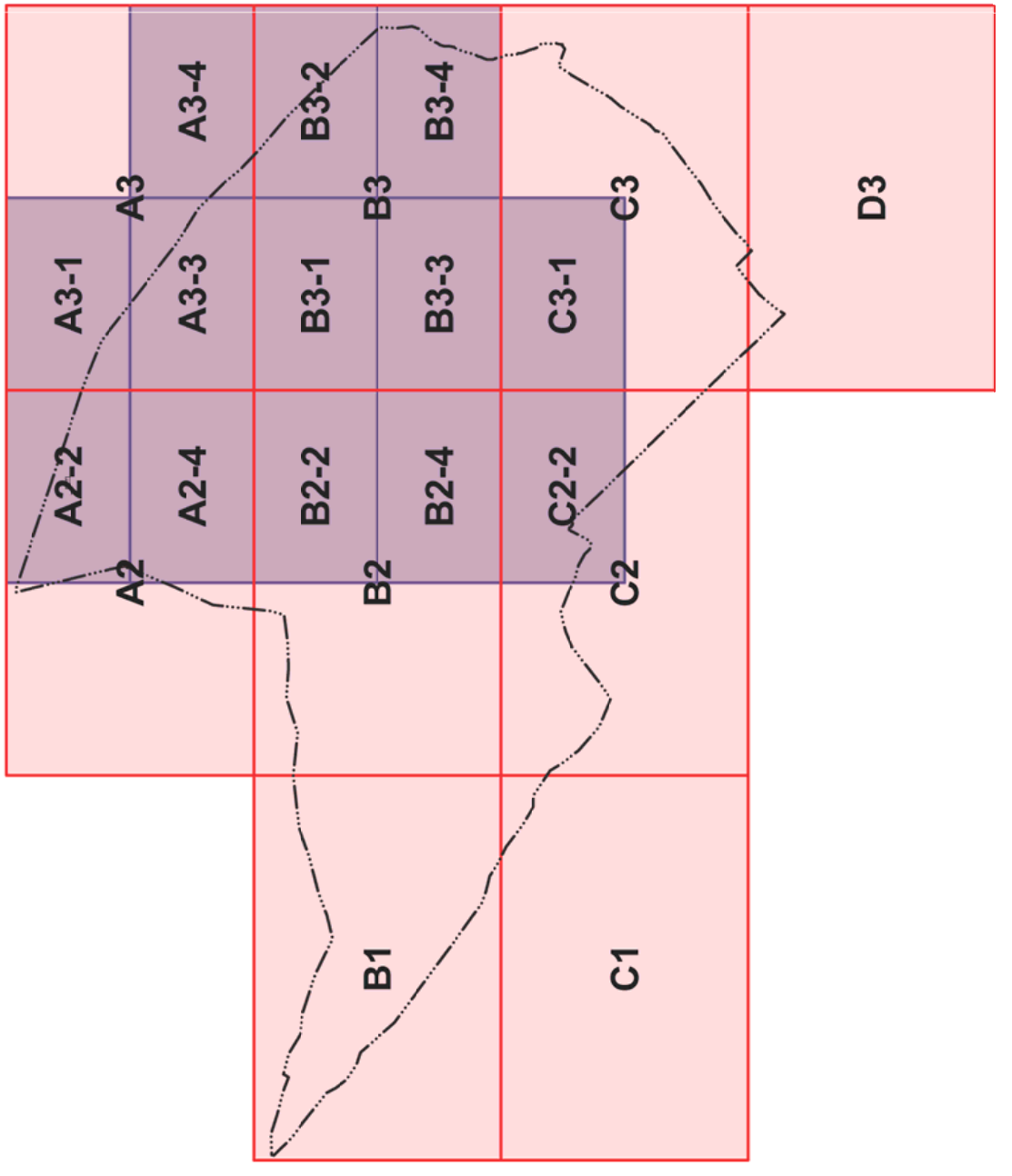
2.2 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MELLÉKLETEI

1. sz. szöveges melléklet: A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások

1. A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:
   - 1.1. belterületen:
     - 1.1.1. szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 0,50 méter,
     - 1.1.2. 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 méter,
     - 1.1.3. 3 méternél magasabbra növő gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter.
   - 1.2. külterületen:
     - 1.2.1. gyümölcsfa-iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter,
     - 1.2.2. minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,00 méter
     - 1.2.3. birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter,
     - 1.2.4. törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- ás mandulafa esetében 3,50 méter,
     - 1.2.5. vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter,
     - 1.2.6. cseresznyefa esetében 5,00 méter,
     - 1.2.7. dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter.
   - 1.3. külterületen, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy zártkert, szőlőt és gyümölcsfát az 1.2. pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
     - 1.3.1. 1 méternél magasabbra nem növő bokor (élő sövény) esetében 0,80 méter,
     - 1.3.2. 2 méternél magasabbra nem növő bokor (élő sövény) esetében 1,20 méter,
     - 1.3.3. 2 méternél (magasabbra növő bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter,
     - 1.3.4. fa esetében 8,00 méter.
2. Közút és vasút területén szőlőtől, gyümölcsöstől minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növő gyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni)

2. sz. rajzi melléklet: Szabályozási terv közigazgatási területre kiterjedően m:1:4 000

A tervlapok átnézeti vázlata



A szabályozási tervlap jelmagyarázata

Közterületek

- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület
- I. rendű erdő rendeltetésű közterület
- I. rendű közpark
- II. rendű egyéb közterületi zöldfelület
- I. rendű vízgazdálkodási közterület

Vonalak

- Tervezett szabályozási vonal
- Tervezett telekhatár
- Építési övezet, övezet határa
- Meglévő fasor

Határvonalak

- Közigazgatási határ
- Meglévő belterület határa
- Tervezett belterület határa
- Beépítésre szánt terület határa
- Tájképvédelmi terület határa *
- Helyi természetvédelmi terület határa
- Régészeti lelőhely határa
- Rekultiválandó terület határa

Közlekedés

- Nagytávlatban tervezett vasút nyomvonala
- Meglévő vasút nyomvonala
- Vegyes forgalmú út nyomvonala
- Kerékpárút nyomvonala
- Gyalogút nyomvonala
- Ⓟ Jelentősebb parkoló

* Megjegyzés: A tájképvédelmi terület nemcsak az országos tájképvédelmi terület övezete, de a pufferterület övezetére is kiterjed.

Egyéb jelek

- Vasútterület
- A telkek csak bányaművelés megszűnése után építhetőek be
- Magánút
- Védőterület nem közterületen
- Védőterület határa
- Felszíni vizvédelem nem közterületen
- Felszíni vizvédelem határa
- Telken belüli kötelezően zöldfelületként tartandó terület
- Faluközpont határa
- Ⓗ Helyi védett objektum

A Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv pontosított térségi övezet határai

- Vízerúzionak kitett terület övezetének határa
- Kiemelten érzékeny felszínalatti vízminőség-védelmi terület övezete
- Szélerúzionak kitett terület övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú ill. erdőtelepítésre alkalmas erdő övezete
- Ökológiai folyosó ill. puffer terület övezete

Beépítésre szánt övezetek

Lk	Kisvárosias lakó építési övezet
Lke	Kertvárosias lakó építési övezetek
Vt	Településközponti vegyes építési övezetek
Vk	Központi vegyes építési övezet
Gip	Ipari gazdasági építési övezet
Gksz	Kereskedelmi,szolgáltatói gazdasági építési övezetek
Gm	Mezőgazdasági üzemi építési övezetek
KÜsz	Szennyvíztisztító különleges építési övezet

Beépítésre nem szánt területek

KÜt	Temető különleges övezete
KÜsp	Sport,szabadidő különleges övezet
KÜr	Rekreációs különleges övezet
KÜb	Bányászati különleges övezet
KÖu	Közúti közlekedési és közmű övezet
KÖv	Vasúti közlekedési és közmű övezet
Ev	Védelmi rendeltetésű erdő övezet
Ee	Egészségügyi,szociális,turisztikai rendeltetésű erdő övezet
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdő övezet
Má	Általános mezőgazdasági övezet
Mk	Korlátozott mezőgazdasági övezet
Vg	Vízgazdálkodási övezet

Építési övezetek paraméterei

építési övezet jele	beépítési mód	előkert m	az építési telek legkisebb területe (m²)	az építési telek legkisebb szélessége (m)	az építési telek legkisebb mélysége (m)	a beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	a beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	a beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménym ag. (m)	a beépítésnél alkalmazható legkisebb építménym ag. (m)	a beépítésnél alkalmazható legkisebb zöld-felület (%)
Lk	szabadon-álló	kialakult, ill. 5	1200	30	40	50%	55	9,0	6,0	30
Lke-1	oldalhatáron álló, illetve szabadonálló	min 3	600	16	30	30	35	6,0	--	50
Lke-2	szabadon-álló	min 3	600	16	25	15	20	4,5	--	75
Lke-3	szabadon-álló	kialakult, ill. min 5	800	16	40	20	25	5,0	--	65
Lke-4	szabadon-álló	kialakult, ill. min 3	1000	20	40	20	25	6,0	--	60
Lke-5	szabadon-álló	min.5	1000	25	30	15	20	6,0	--	75
Vt-1	szabadon-álló	min.3	800	20	40	40 (20)*	45 (25)*	6,0	4,5	30 (60)*
Vt-2	szabadon-álló	min.5	1500	20	50	40	45	6,0	4,5 -	30
Vt-3	szabadon-álló	min.10	6000	60	90	25	30	8,5	--	60
Vk	szabadon-álló	--	3000	50	60	30	35	7,5	4,5	35
Gksz-1	szabadonálló	--	1500	20	50	30	40	6,0	--	35
Gksz-2	szabadonálló	--	3000	50	60	30	40	7,5	--	40
Gksz-3	szabadonálló	szab terv szerinti	5000	70	70	35	45	9,0	6,0	40
Gip	szabadonálló	min. 10	3000	50	50	30	40	7,5	--	40
Gm-1	szabadonálló	min. 5	3000	50	60	15	25	4,5	--	45
Gm-2	szabadonálló	min. 3	500	16	40	30	35	4,5	--	45
KÜsz	szabadonálló	min. 5	kialakult	--	--	30	40	4,5	--	40

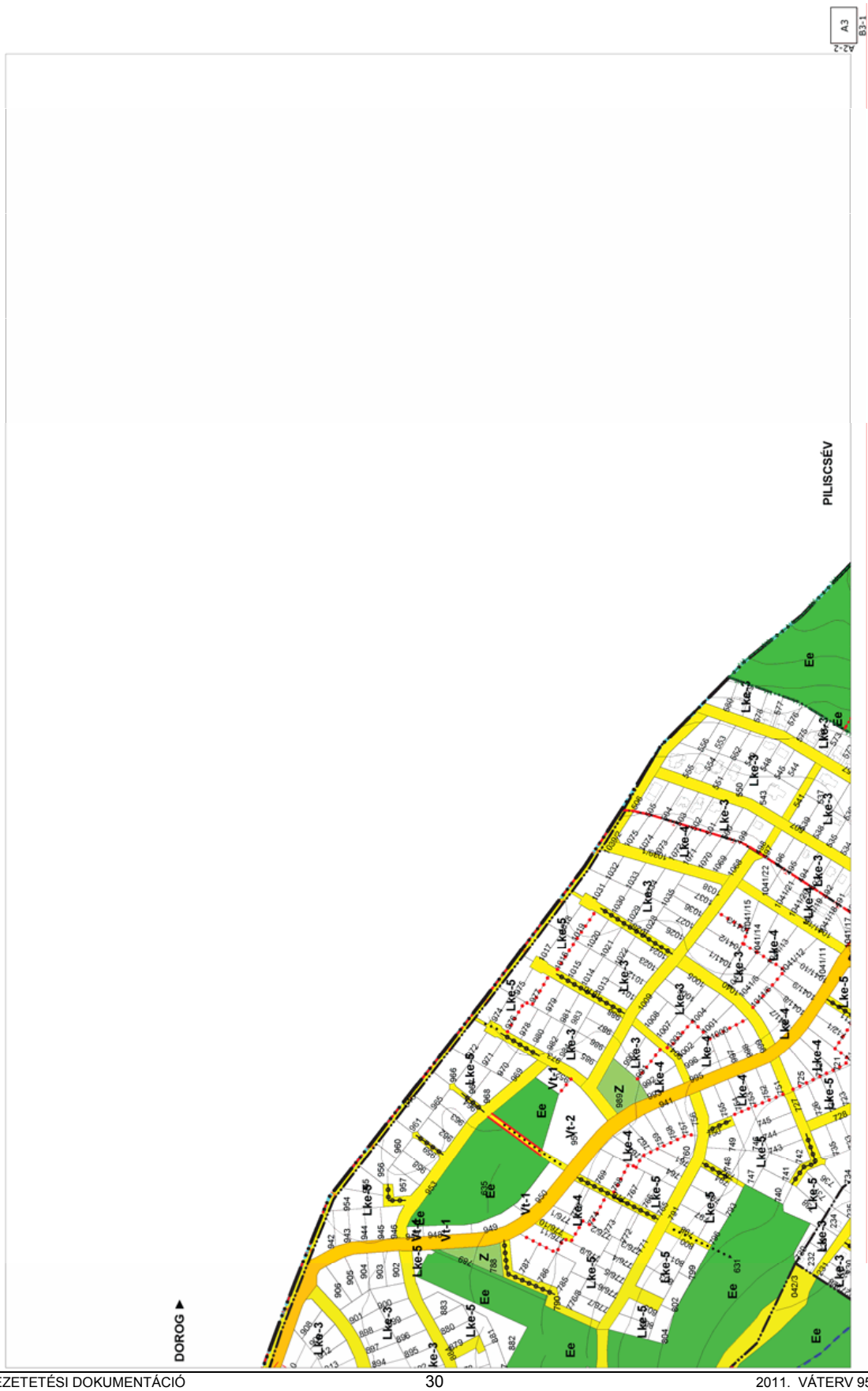
Övezetek paraméterei

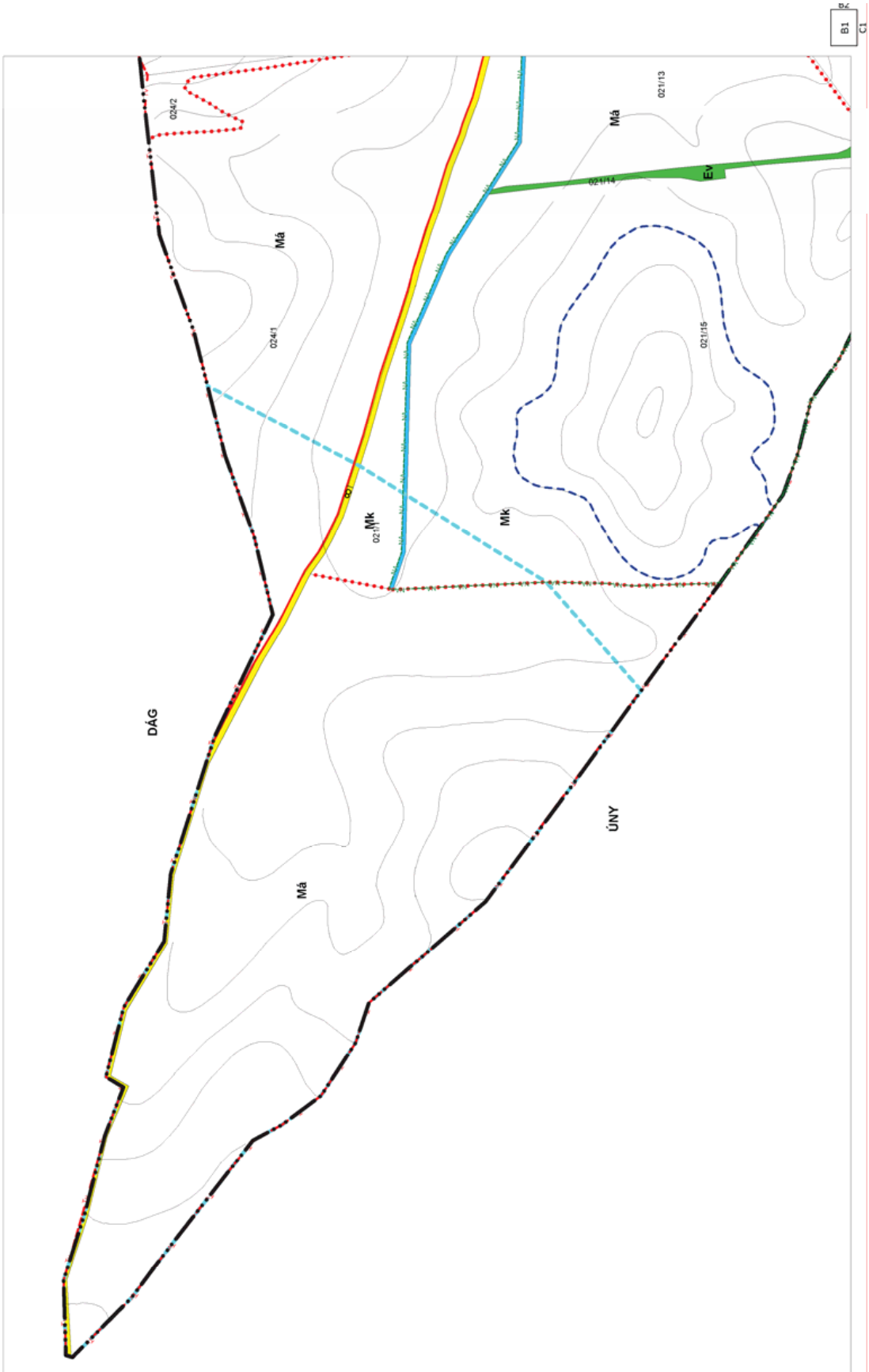
övezet jele	beépítési mód	előkert m	a beépíthető telek legkisebb területe (m²)	a beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	a beépíthető telek legkisebb mélysége (m)	a beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	a beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	a beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménym ag. (m)	a beépítésnél alkalmazható legkisebb építménym ag. (m)	a beépítésnél alkalmazható legkisebb zöld-felület (%)
KÜt	szabadonálló	--	10 000	--	--	5	5	6,0	--	80
KÜsp	szabadonálló	--	2 000	--	--	5	5	4,5	--	70
KÜr	szabadonálló	--	20 000	--	--	2	2	4,5	--	85
KÜb	szabadonálló	--	--	--	--	2	2	7,5	--	--
KÖu	szabadonálló	--	--	--	--	2	5	4,5	--	--
KÖv	szabadonálló	--	--	--	--	5	10	4,5	--	--
Z	szabadonálló		--	--	--	2	2	4,5	--	75
Ev	nem beépíthető									
Ee	szabadonálló	--	ha min. 100 000	--	--	5	5	4,5	--	--
Eg	szabadonálló	--	ha min. 100 000	--	--	0,5	0,5	4,5	--	--
Mk	szabadonálló	min. 10	ha min. 100 000			0,5	0,5	4,5	--	--
Má	szabadonálló	min. 10	10 000	--	--	3	5	7,5	--	--
VG	csak vízgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el.									

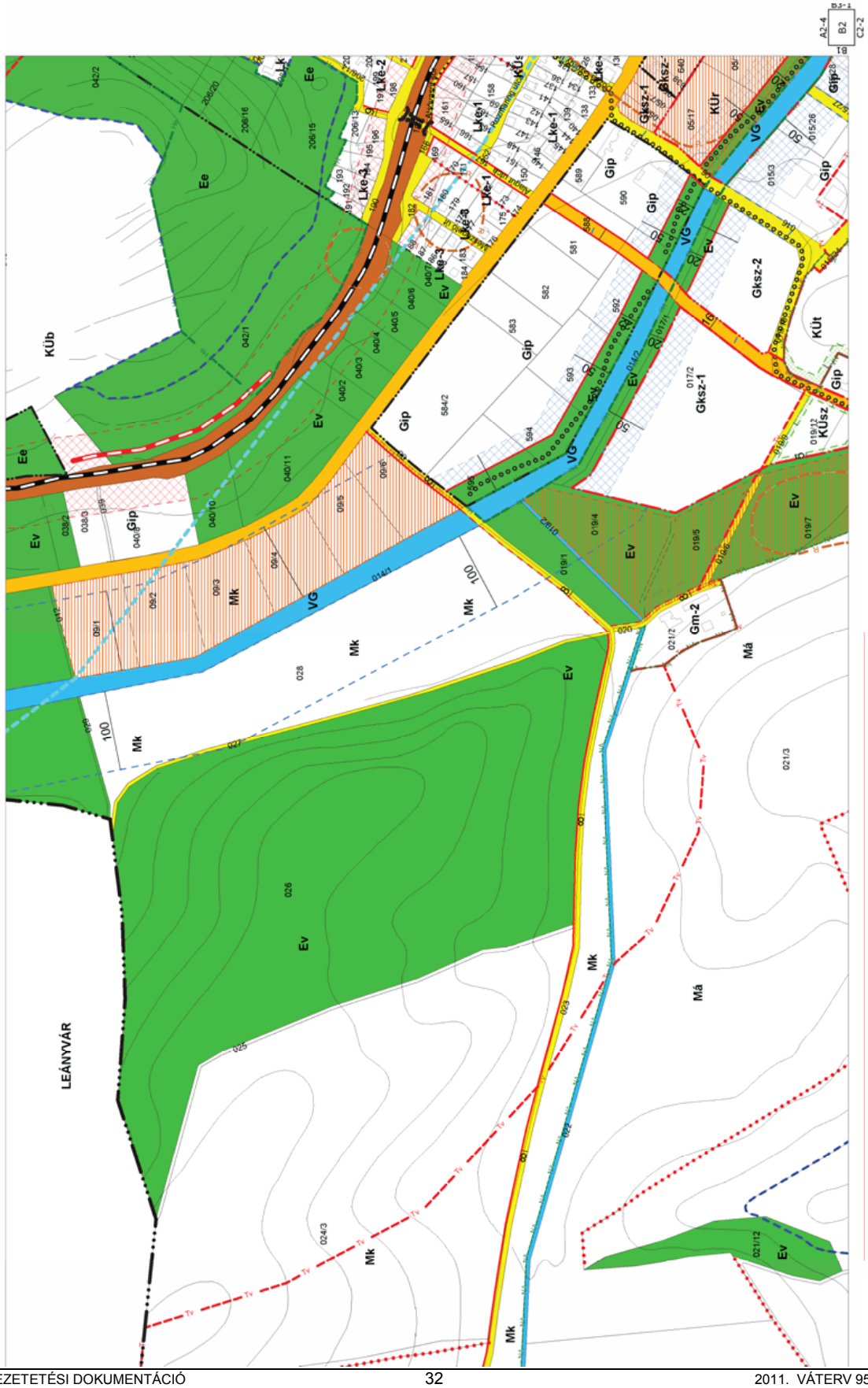
*Megjegyzés: ha a telken lakóépület kerül elhelyezésre, akkor a zárójeles értékeket kell figyelembe venni.

Külterületi szabályozási tervlapok M=1:6000

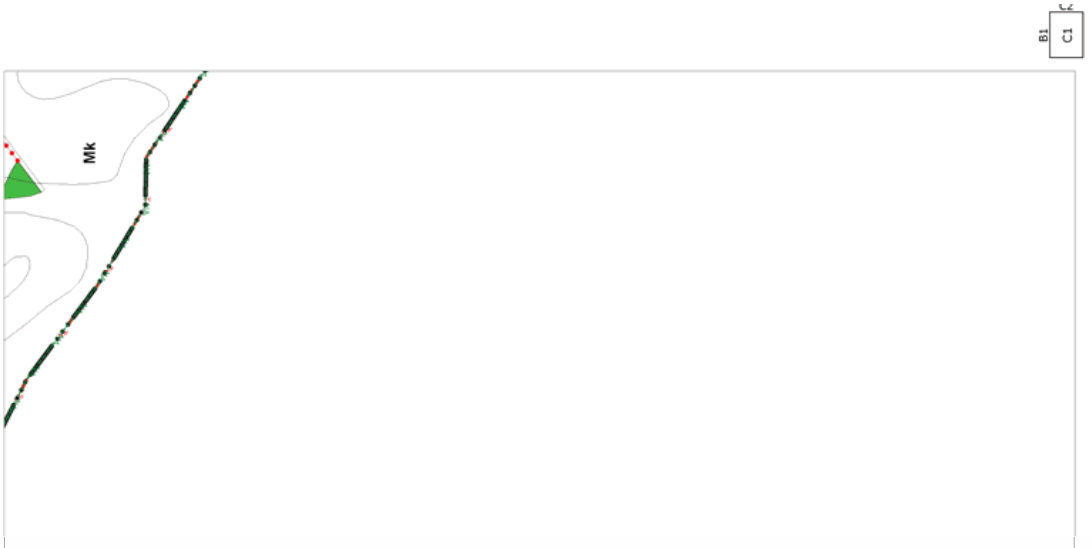
A3-1
A2
B2-2
PILISCSÉV ▶
Ev
Ee
Lke-3
Lke-5
Gksz-3
KÜb
VG
20
15
30
100

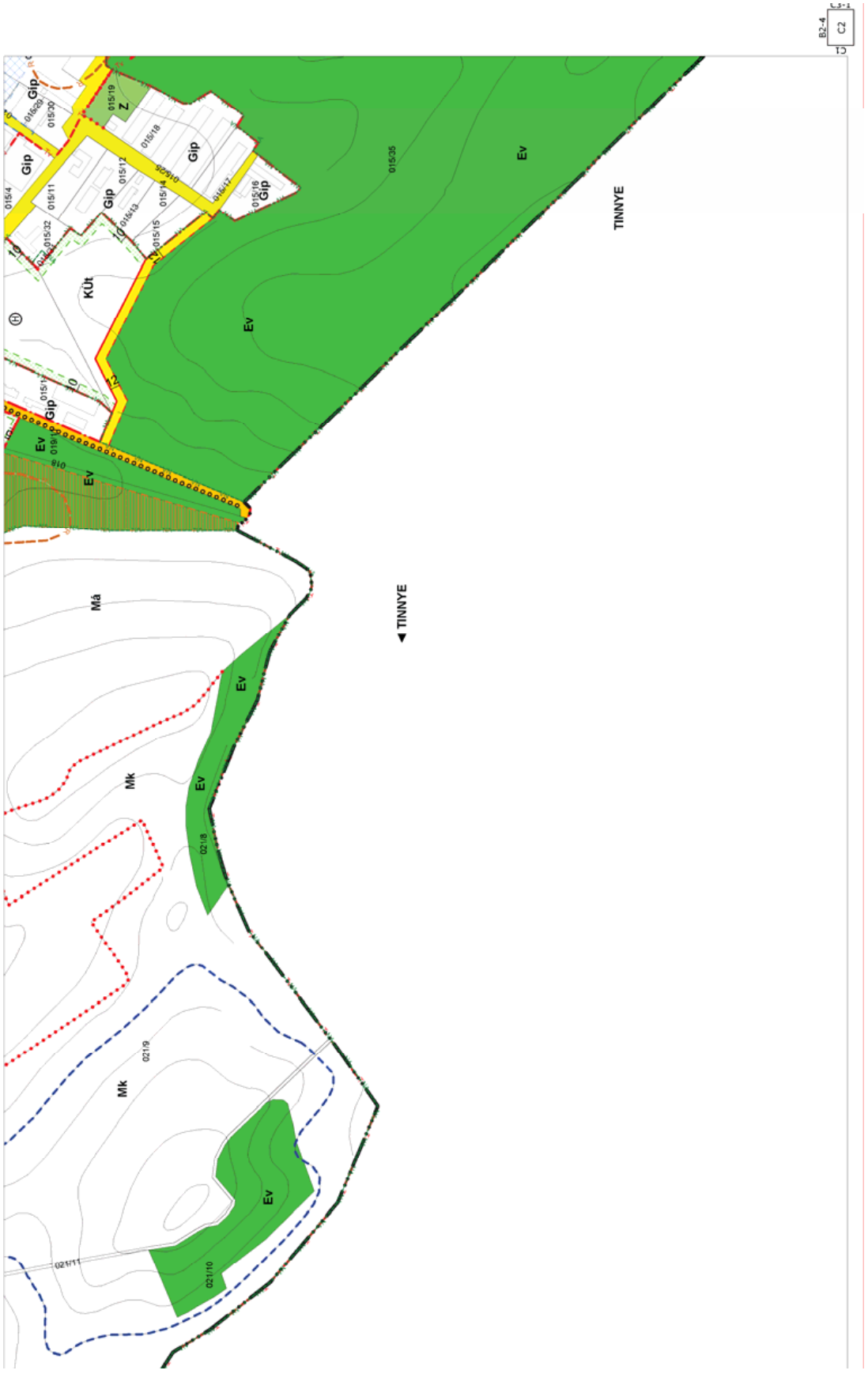

A3
PILISCSÉV
DOROG ▲
Ee
Lke-3
Lke-4
Lke-5
Vt-1
Vt-2
Z

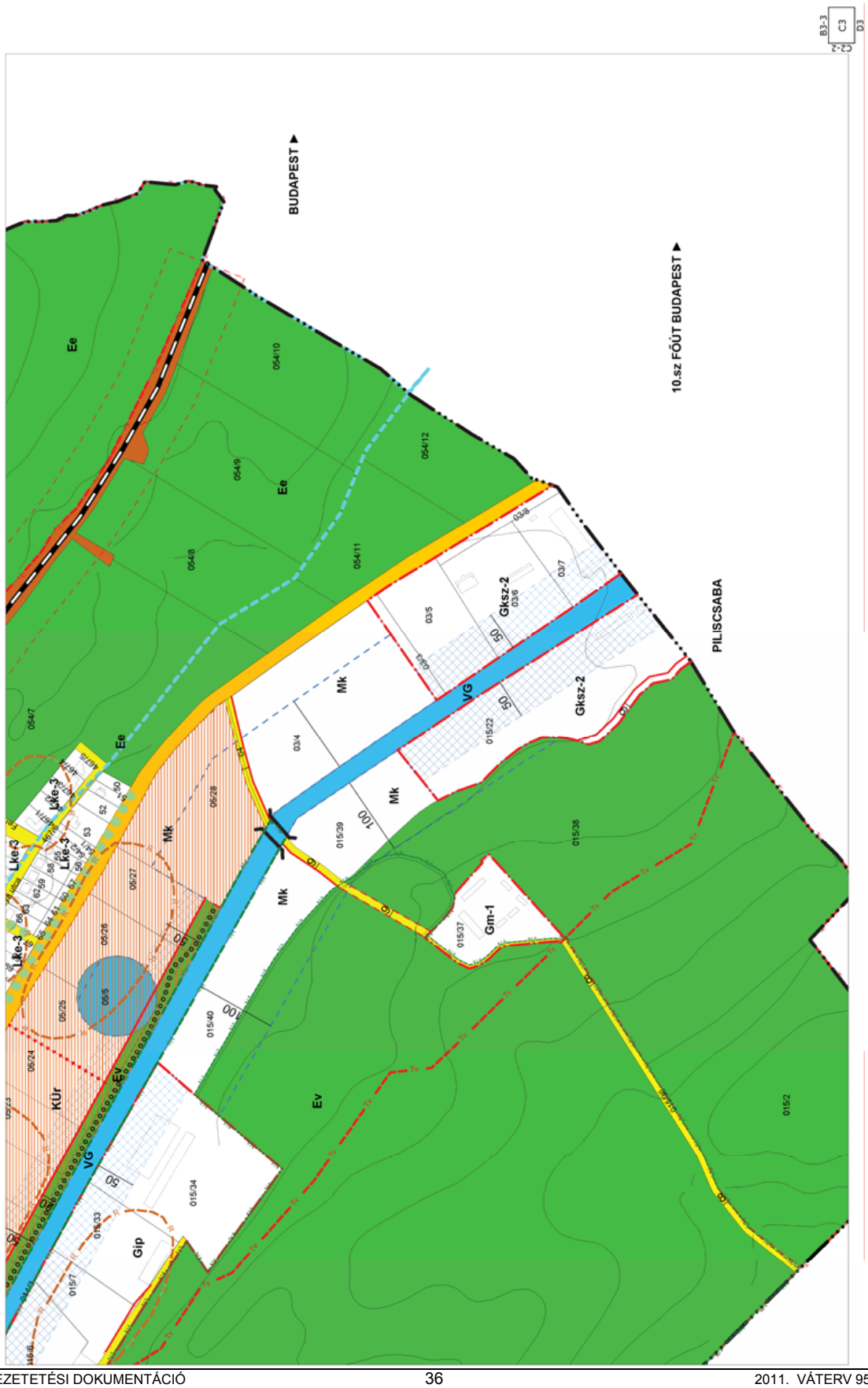

B1
C1
024/2
Má
021/13
Ev
021/14
Má
024/1
021/15
Mk
021/1
Mk
DÁG
ÚNY
Má

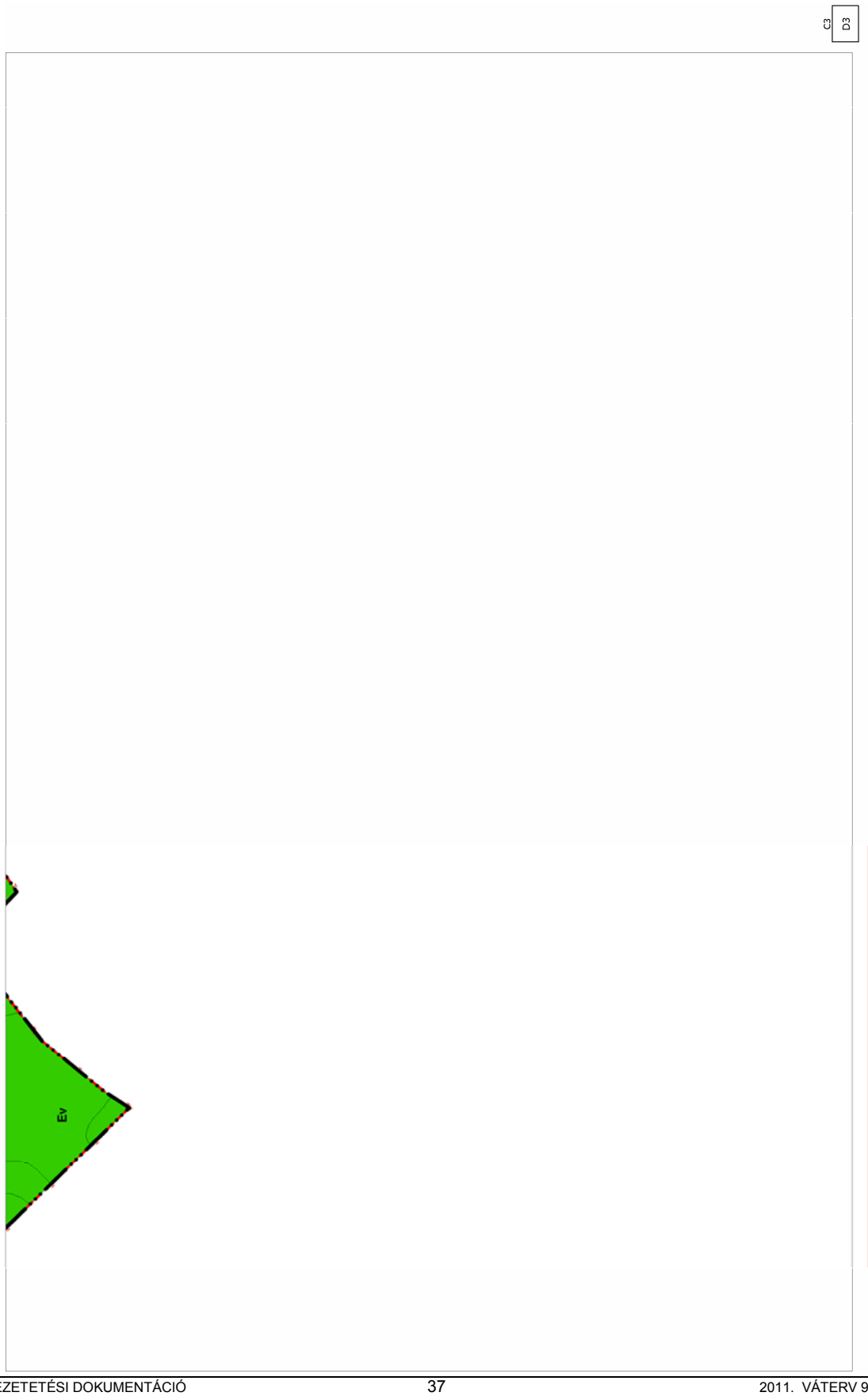

LEÁNYVÁR
Ee
Ev
Mk
VG
Gip
Gksz-1
Gksz-2
Gm-2
Lke-1
Lke-2
Lke-3
KÜb
KÜr
KÜt
KÜsz
Má
Tv

A3-3
B3
C3-1
B2-2
Ee
Ev
Vt-3
Vt-1
Vk
Lke-3
Lke-2
Lke-1
Lke-5
KÜr
VG
Gksz-1

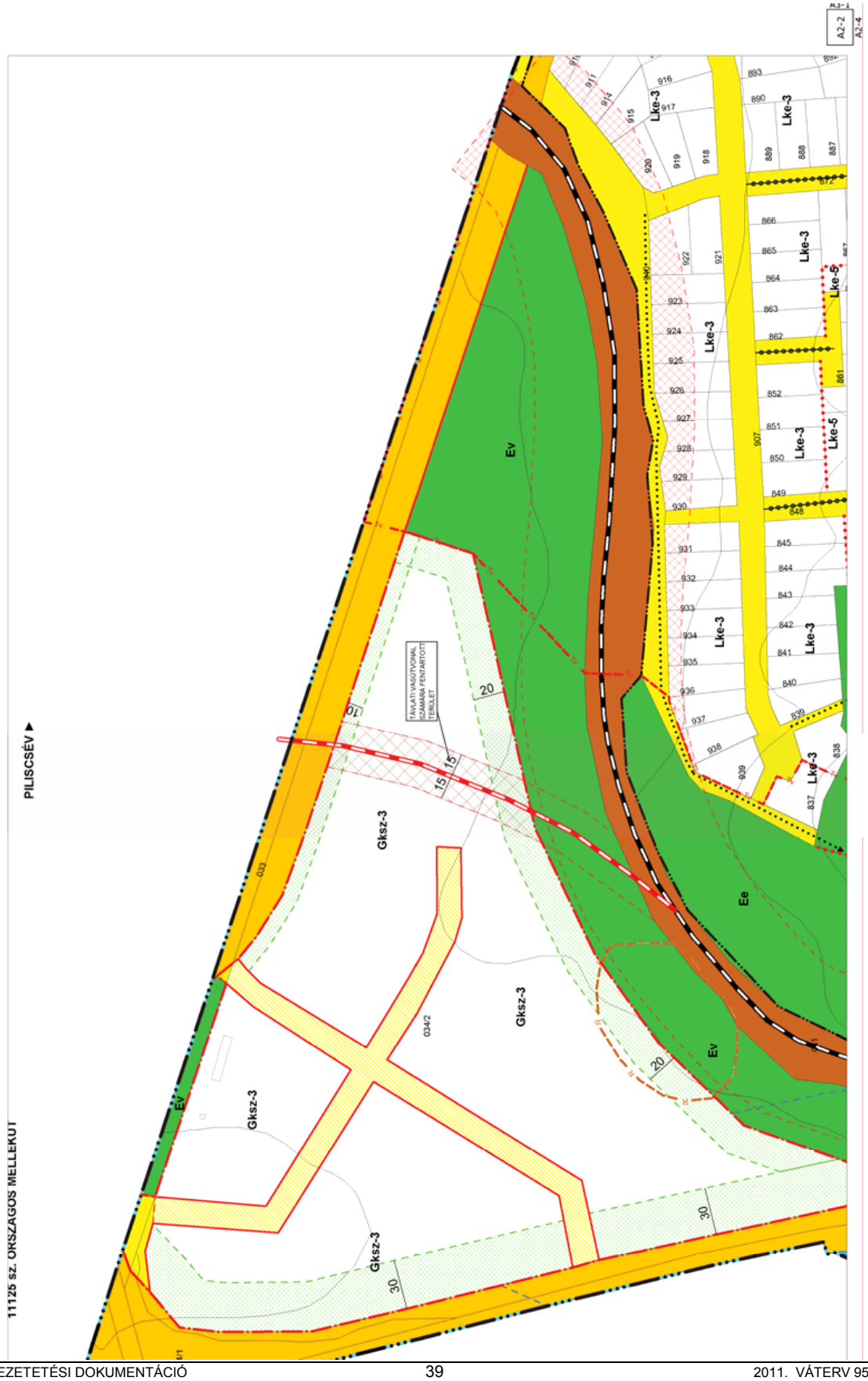

Mk
B1
C1

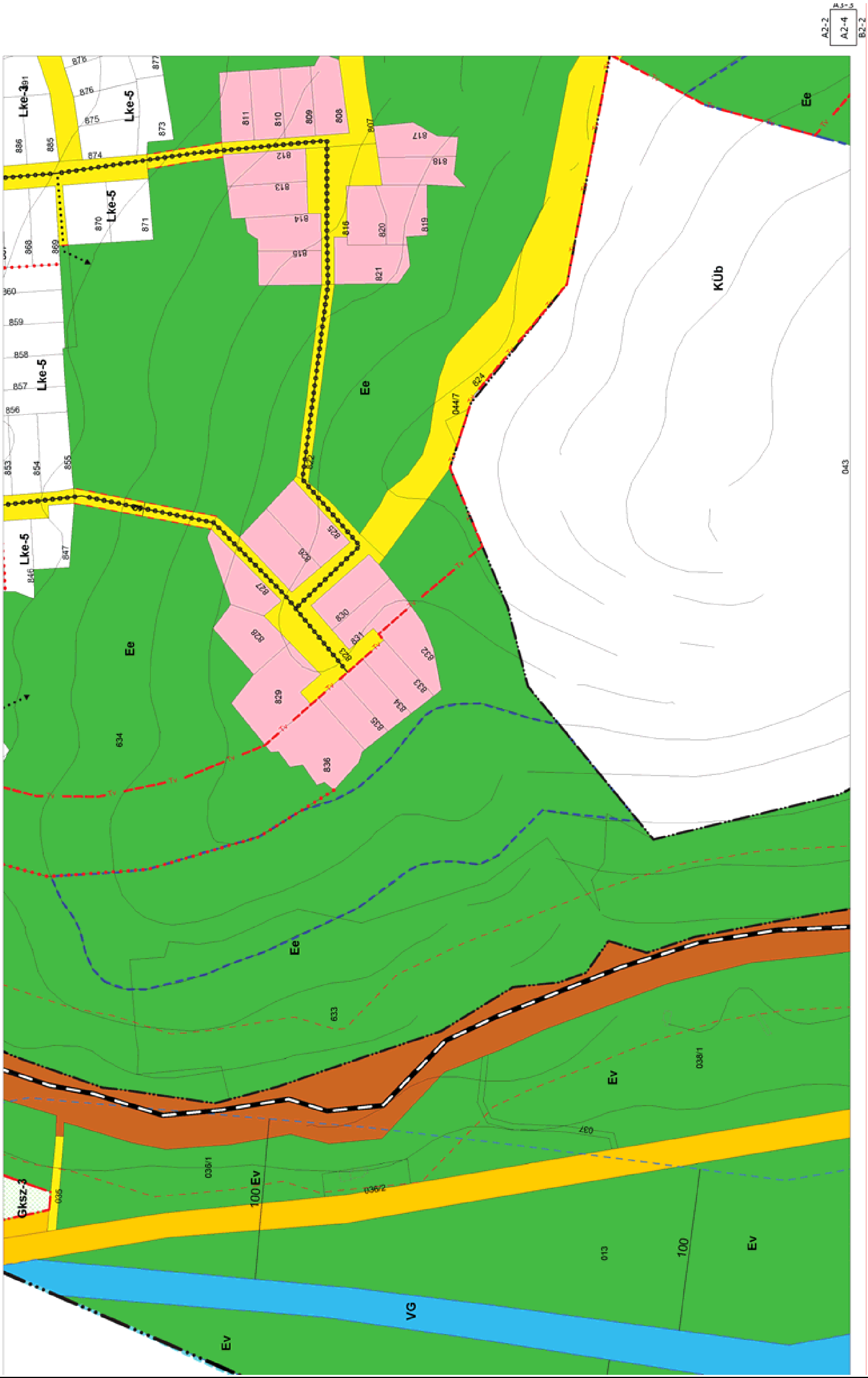

B2-4
C2
Gip
Z
Ev
TINNYE
KÚt
Má
Mk
021/8
021/9
021/11
021/10

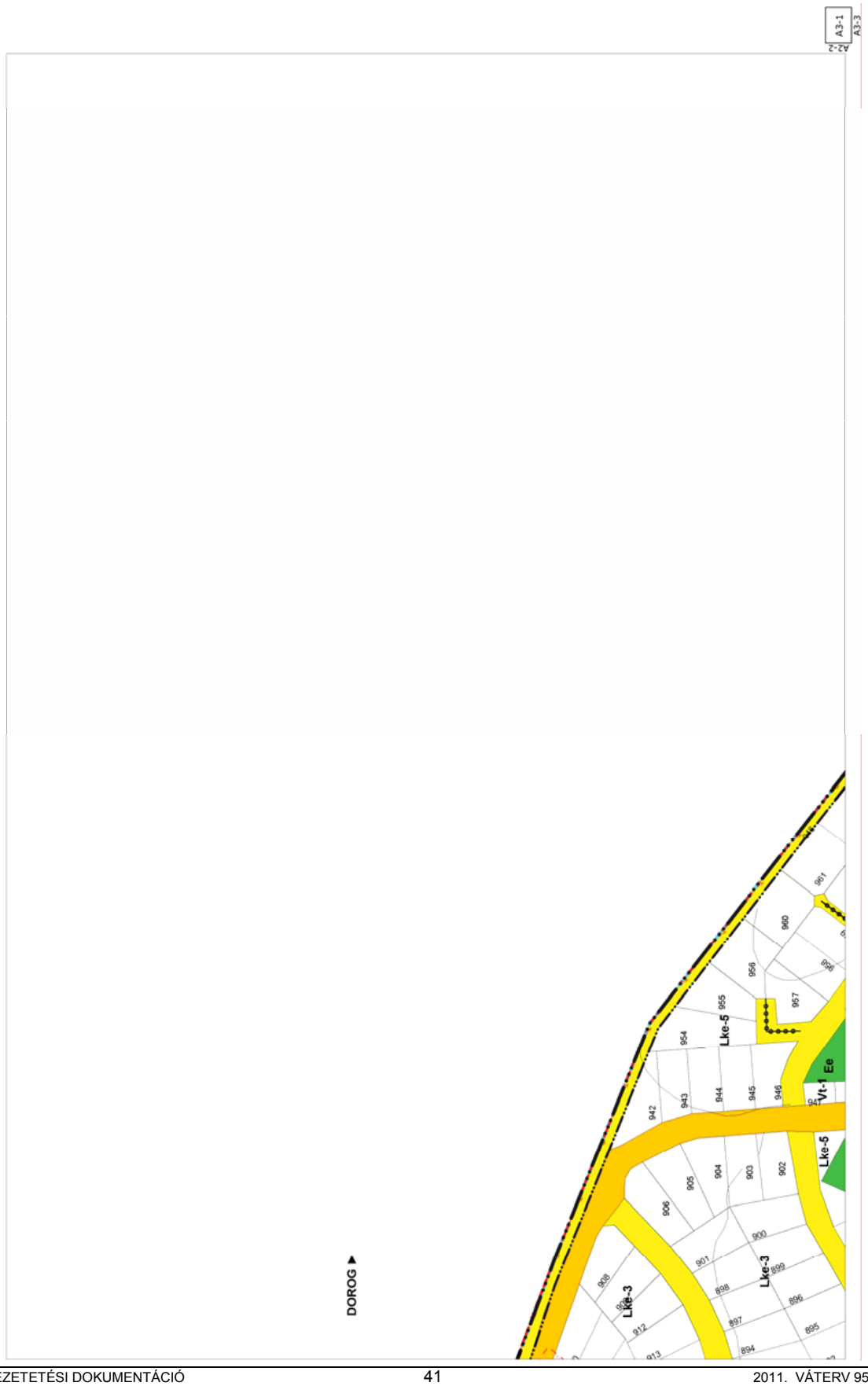

BUDAPEST
10.sz FŐÚT BUDAPEST
PILISCSABA
Ee
Mk
Gksz-2
Gm-1
Ev
VG
KÜr
Gip
Lke-3
054/10
054/9
054/12
054/11
054/8
054/7
03/4
03/5
03/6
03/7
015/22
015/38
015/39
015/37
015/40
015/34
015/33
015/7
015/2
05/5
05/24
05/25
05/26
05/27
05/28
100
50


C3
D3
Ev

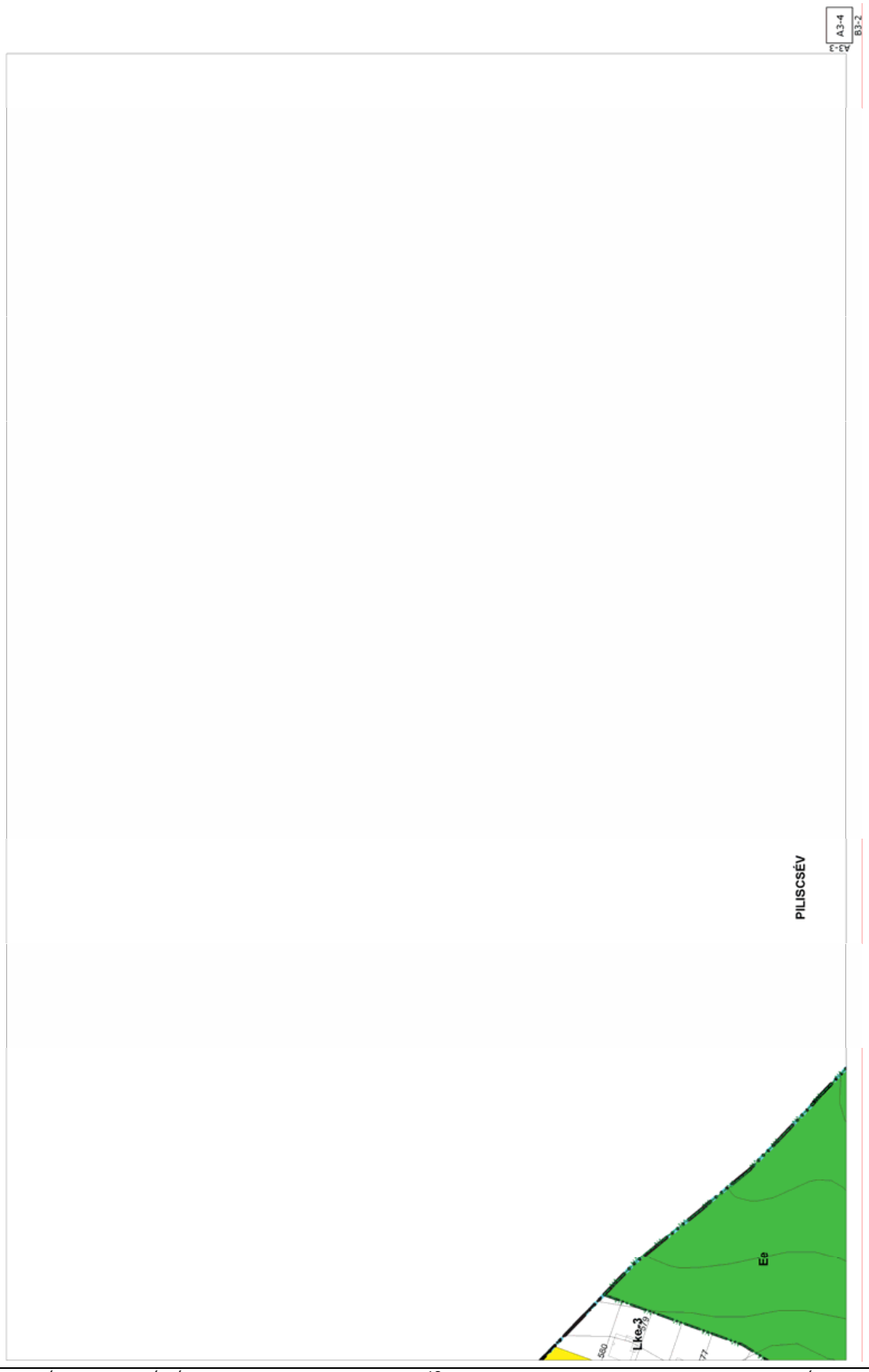
Külterületi szabályozási tervlapok M=1:3000

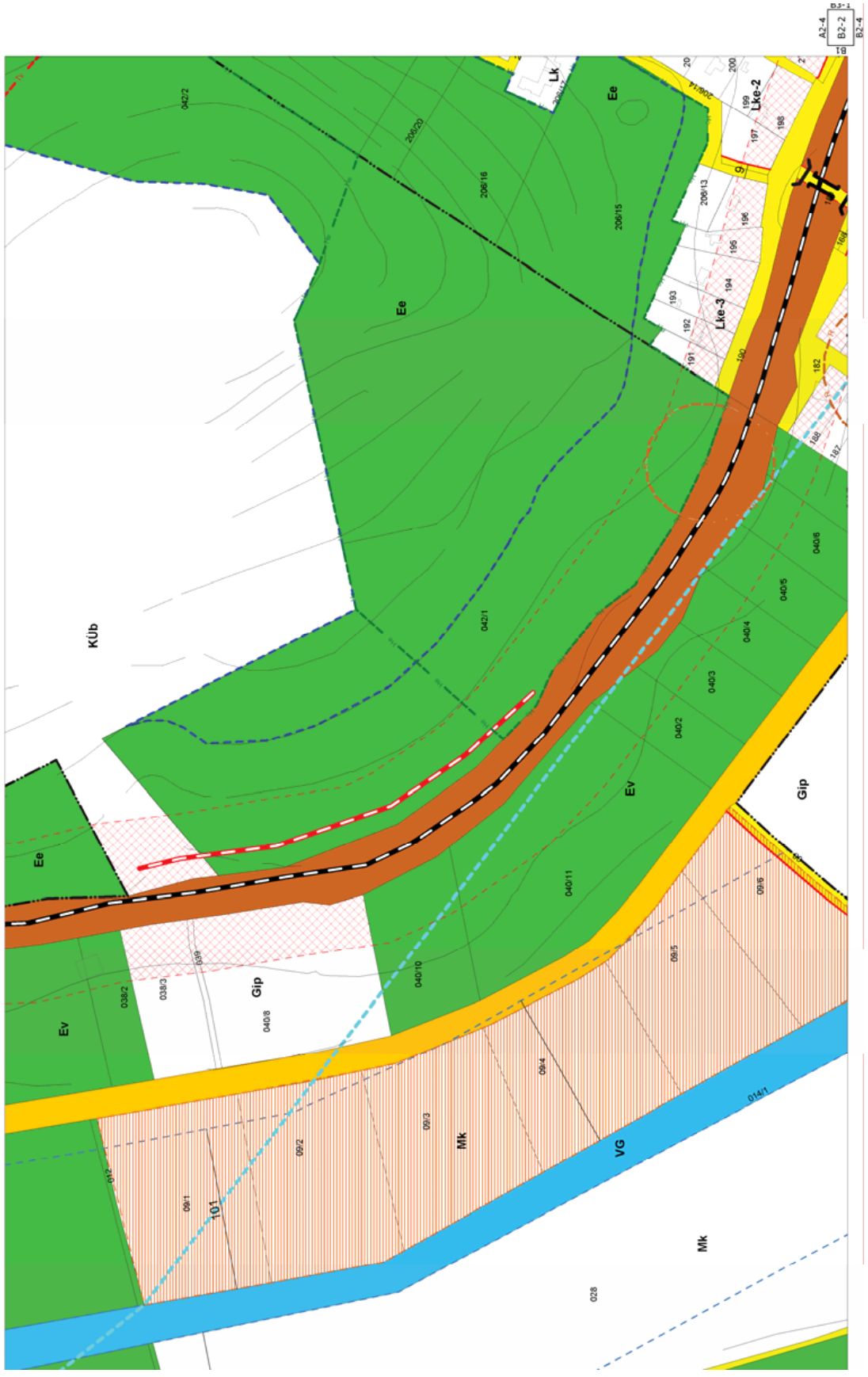

A2-2
A2-4
PILISCSÉV ▶
11125 sz. ORSZÁGOS MELLÉKUT
Lke-3
Lke-5
Ev
Ee
Gksz-3
TÁVLATI VASÚTVONAL SZÁMÁRA FENNTARTOTT TERÜLET
10
15
20
30
033
034/2
907


A2-2
A2-4
B2-2
Lke-3
Lke-5
Lke-5
Lke-5
Lke-5
Ee
Ee
Ee
Ee
KÜb
Ev
100 Ev
Ev
Ev
100
VG
Gksz-3
043
044/7
824
634
633
038/1
036/1
036/2
037
013
035

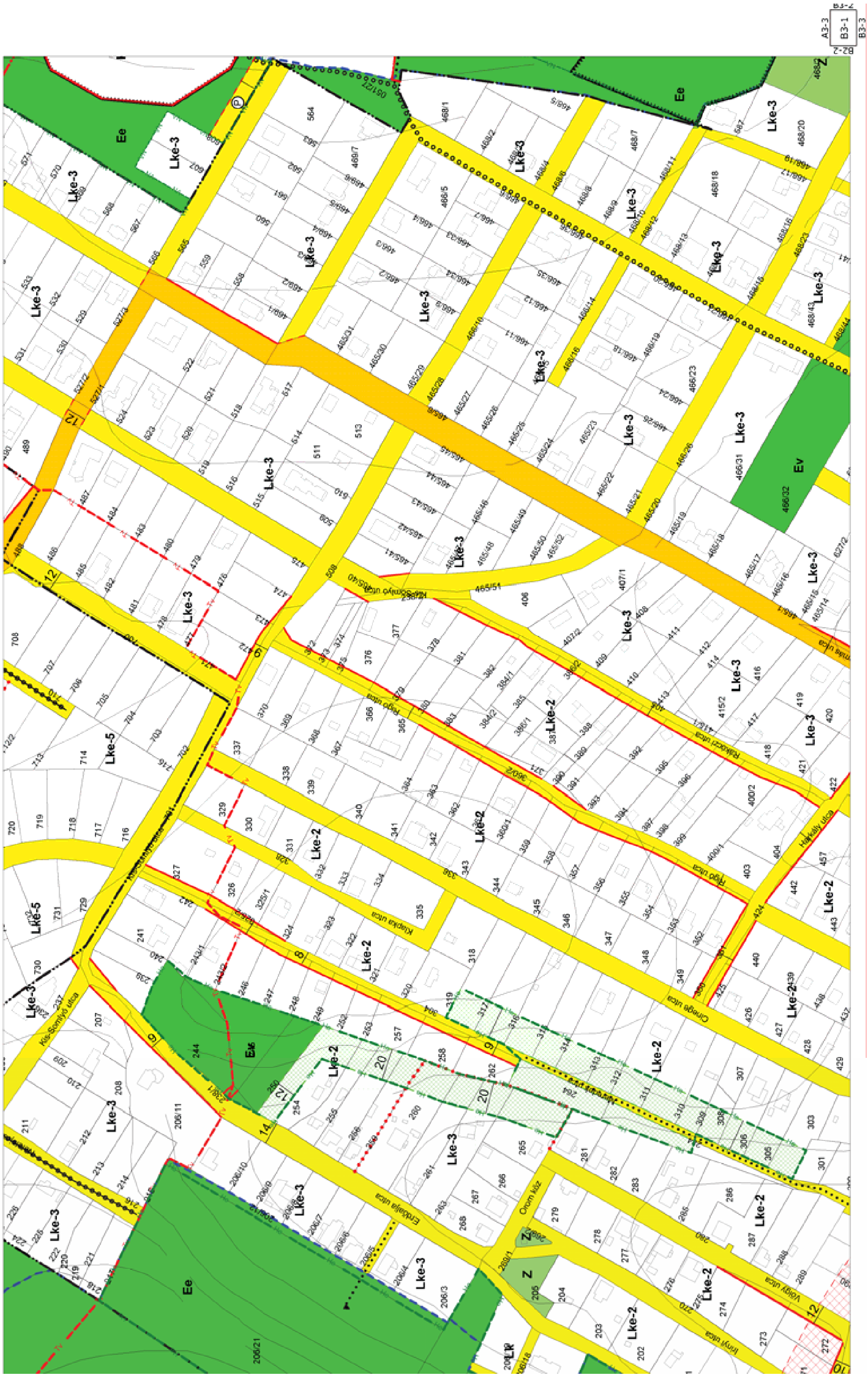

A3-1
A3-3
A2-2
DOROG
Lke-5
Lke-3
Vt-1
Ee

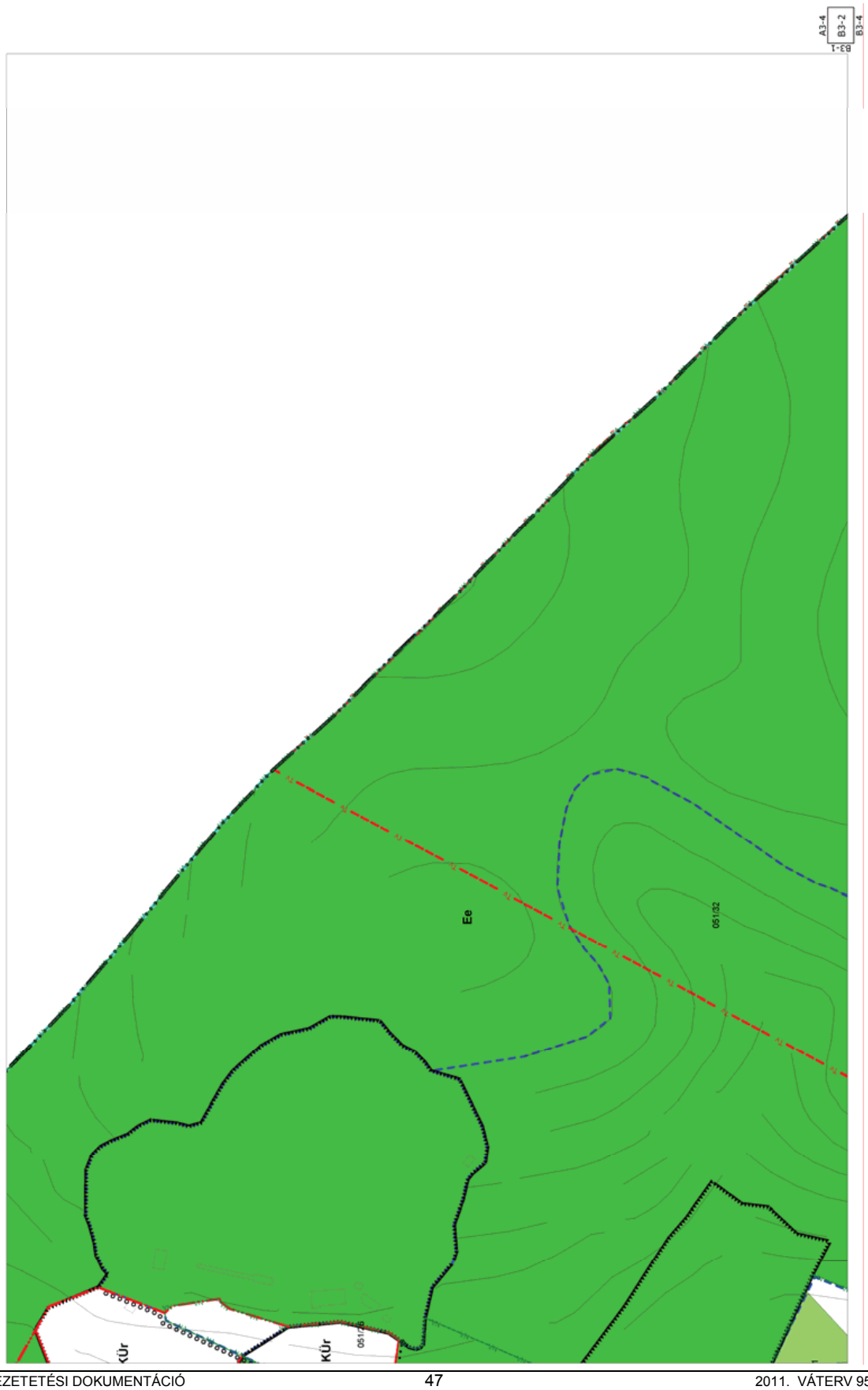
A3-1
A3-3
B3-1
Lke-3
Lke-4
Lke-5
Ee
Vt-1
Vt-2
Z


A3-4
B3-2
PILISCSÉV
Lke-3
500

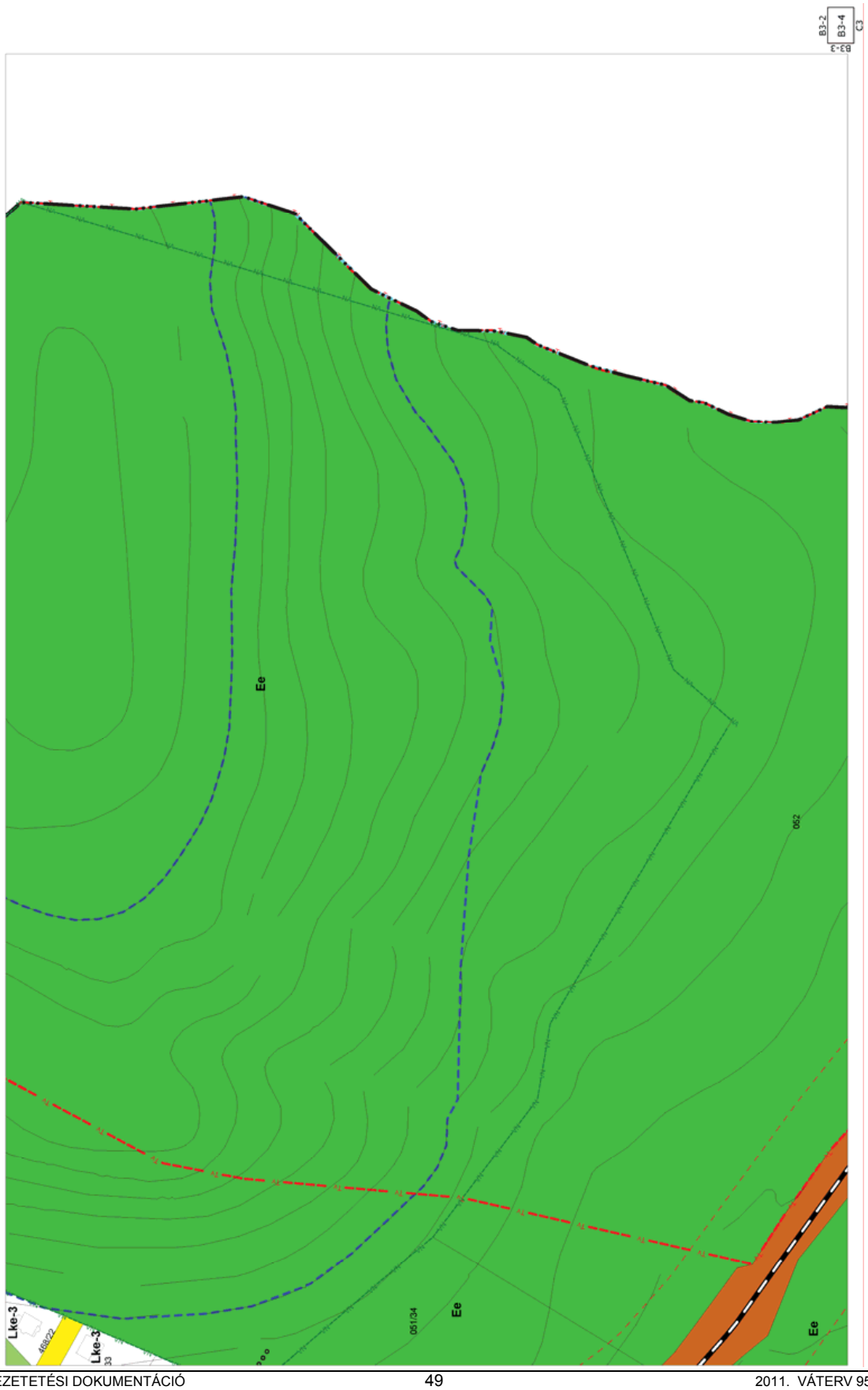

A2-4
B2-2
B2-4
Lk
Ee
Lke-2
Lke-3
KÜb
Ev
Gip
Mk
VG
101
042/2
042/1
040/2
040/3
040/4
040/5
040/6
040/8
040/10
040/11
038/2
038/3
039
09/1
09/2
09/3
09/4
09/5
09/6
014/1
028

B2-2
B2-4
C2-2
Gksz-1
Gksz-2
KÜr
Gip
Ev
VG
KÜt
KÜsz
Lke-1
Lke-3
Mk
Má
Gm-2
Rozmaring utca
Alagút utca


Ee
Lke-3
Lke-2
Lke-5
Ev
Z


A3-4
B3-2
B3-4
Ee
051/32
KÜr
KÜr

Ee
Vt-3
Lke-3
Lke-5
Vk
Vt-1
Lke-1
Lke-2
Ev
KÜr
KÜsp
Gksz-1
VG
Z


B3-2
B3-4
C3
Ee
062
051/34
Ee
Ee
Lke-3
468/22
Lke-3

Gip
Z
KÜt
Ev
Má
TINNYE
015/35
015/19
015/18
015/12
015/11
015/14
015/13
015/15
015/16
015/32
015/4
015/1
019/11
018
10
12

2.3 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FÜGGELÉKEI

1. számú szöveges függelék: Pilisjászfalu régészeti lelőhelyeinek jegyzéke

Nr	*Lelőhely neve*	*KÖH*	*MRT*	*Helyrajzi szám*
1.	Öregséti puszta	11147	7/16/1	019/7; 021/3
2.	Jászfalu	11148	7/16/2	034/2; 036/1
3.	Pusztatemplom	11151	7/16/5	10/4, 27–29; 45–46; 63; 66–71.
4.	Jászfalu	11150	7/16/8	02; 05/6-8; 05/15; 041; 1–9; 10/4; 17–23; 63; 75–83; 85–94/2; 97–121; 123–132; 110/2; 189; 295–297; 336; 430–435; 446–451; 640–644.
5-6.	Jászfalu	11149	7/6/9–10	20–27; 29; 10/1–10/4; 10/12–10/22; 053
7.	Jászfalu	11152	7/16/11	40/6–7; 041; 042/1
8.	Töltési-rét	11153	7/16/12	02; 05/5; 05/25–28
9.	Jászfalu	11154	7/16/13	054/7; 48–49; 53–55; 476/1-4; 476/6
10.	Jászfalu	11155	7/16/14	171–172; 175–183; 185–188
11.	Furkó-hegy	11156	7/16/15	015/6-7; 015/25; 015/33-35

2. számú szöveges függelék: Helyi védelemre javasolt objektumok

1.	Jászok emlékköve	015/35	emlékmű, mészkősziklában elhelyezett emléktáblával. Az emléktábla felirata: Jászok emlékköve 1325-1995	Az emlékkő nem képvisel művészi értéket, de mint helytörténeti emlék helyi védelemre érdemes	1-3.
2.	48-as emlékmű	10/4		Az emlékmű jó állapotban van. A tágabb környezet rendezésére lenne szükség	4.

PILISJÁSZFALU

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ÉS HÉSZ FELÜLVIZSGÁLATA

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

III. KÖTET
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ÉS MELLÉKLETEK

2011. DECEMBER

VÁTERV95 TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
1012 Budapest, Logodi utca 50.. Postacím: 1012 Budapest, Logodi utca. 50
Telefon: (36-1) 789 70 58; e mail: amolnar@vaterv95.hu Fax:(36-1) 789 69 38

PILISJÁSZFALU

A településrendezési tervek és a SZÉSZ felülvizsgálata

egyeztetési dokumentáció

III.KÖTET

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Készült:
Pilisjászfalu Község Önkormányzatának megbízásából

2011. december hó

3. ALÁTÁMASZTÓ, INDOKLÓ MUNKARÉSZEK

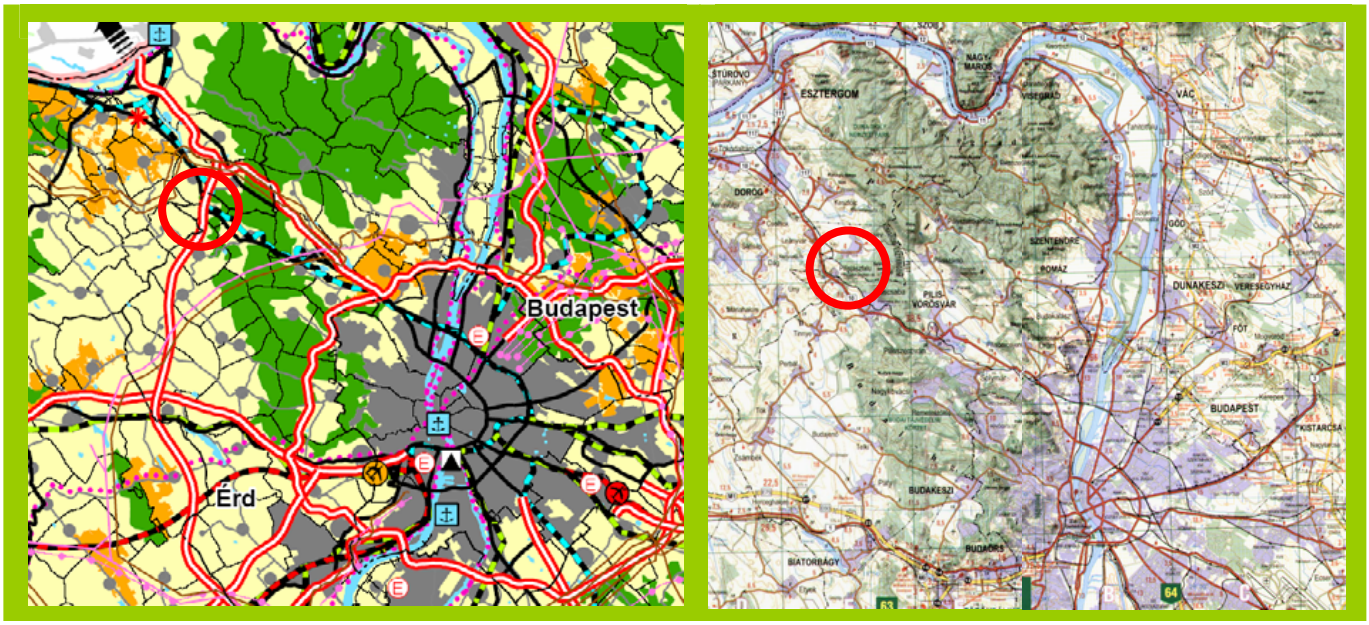
(A szakterületenkénti fejezetekben a vizsgálati és javaslati részek együtt szerepelnek)

3.1. ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLAT

a) A település jellegének, szerepkörének, adottságainak értékelése

Földrajzi elhelyezkedés

Pilisjászfalu a Közép-magyarországi régióban, Pest megye Ny-i határán, Komárom-Esztergom megyébe benyúló kiszögelésben, Budapesttől 29 km távolságban fekszik. Bár történetileg lakott hely, de (újra) önálló települési rangot csak 1994-ben kapott, azt megelőzően 1948-tól a Pilishegyi Állami Gazdasághoz kötődő lakóterület volt, közigazgatásilag Piliscsabához tartozott. Közigazgatási területe 6,97 km^2. A község a Pest megyei Piliscsabával és Tinnyével és a Komárom-Esztergom megyei Leányvárral, Únnyal, Dággal és Piliscsévvel határos.



OTrT szerkezeti lapja Pilisjászfalu környékére *Pilisjászfalu jelenlegi közlekedési kapcsolatai*

Közlekedés-földrajzi helyzet

A település a belterület D-i határán haladó 10. sz. főúton, ill. a Budapest-Esztergom között közlekedő vasúton közelíthető meg. A 10. sz. főúton távolsági autóbusz közlekedés van, mely a főváros és Esztergom felé is kapcsolatot teremt, a vasútnak pedig megállóhelye van a községben, ahol a Budapest-Esztergom elővárosi vonal 29 vonatpárja áll meg naponta.

Észak felé – a domborzati viszonyok következtében – közúti kapcsolata nincs, dél felé alsóbbrendű utakkal kapcsolódik (Tinnye, Perbál, Tök, Zsámbék) az agglomeráció egyéb településeivel, ill. az M1 és az 1. sz. főút felé.

A tervezett M10 gyorsforgalmi út a településtől É-ra, a közigazgatási területen kívül halad majd. A belterülettől Ny-ra, a közigazgatási területet átszelve van tervbe véve az M10-M1-M7-M6 autópályákat – nagy távlatban - összekötő É-D-i gyorsforgalmi úti kapcsolat nyomvonala. A két tervezett gyorsforgalmi út közös csomópontja a községtől néhány kilométerre lesz, így Pilisjászfalu az országos főúthálózathoz közvetlen kapcsolattal fog rendelkezni.

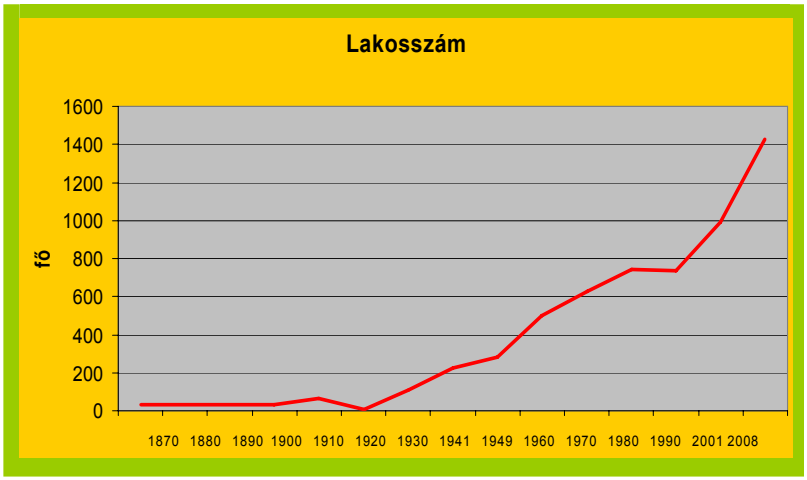
Természeti adottságok

A település a Pilist és a Budai-hegységet elválasztó völgyben, a Pilis lábánál, a Kenyérmezei patak közelében fekszik. A közigazgatási területen a patakvölgy síkvidéki és a középhegység domborzati formái egyaránt megtalálhatók. A hegyvidéki részt mészkőrögök alkotják, emiatt több kőbánya is létesült, meglehetősen nagy kiterjedésű tájsebeket okozva. A mészkőhegyek kalcitkristályos barlangokban gazdagok. A hegyoldalakon barna erdőtalajok, a patakvölgyben – feltöltött – homoktalajok, illetve öntéstalajok a jellemzőek. Korábban a völgyek pangó-vizes területein a történeti térképek mocsarakat is jelöltek, a Kenyérmezői-patak mentén mocsári és lápnövényzetet még előfordul.

Pilisjászfalu területének egy része a természeti területek országos hálózatába beleesik, Natura 2000 területek is érintik a települést. A nemzeti ökológiai hálózat részét képezi a Kenyérmezei patak menti ökológiai folyosó (a térképen sötétkék színnel kiemelve), a nemzeti ökológiai hálózat pufferterületei pedig a belterülettől É-ra és K-re levő külterületet fedik le (a térképen lila színnel jelölve). A közigazgatási területen kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területbe van sorolva mintegy harminc telek

Demográfiai helyzet

Lakónépesség.



Pilisjászfalu lakossága az első világháborút követő évekig igen alacsonyan stagnált.
A népességnövekedés a 20-as években indult el, de még 1949-ben is 300 fő alatt volt a lakosság száma. Az ötvenes évektől kezdődött a gyorsabb létszámemelkedés, majd a 80-as évtizedben rövid stagnálás következett. A rendszerváltás óta azonban rendkívüli mértékben felgyorsult a betelepedés, amely részben a budapesti szuburbanizációból (kiköltözésből), részben a főváros közelébe települők beköltözéséből adódik. A település lakossága a rendszerváltás óta sokkal gyorsabb ütemben nőtt, mint a kistérségé, 1990 óta megduplázódott.

	év	1870	1880	1890	1900	1910	1920	1930	1941	1949	1960	1970	1980	1990	2001	2008
Pilisvörösvári Kistérség (terület 37 995 ha)	fő	25 637	27 529	30 871	34 218	40 781	42 212	47 831	51 639	45 793	54 720	61 397	69 893	68 702	85 856	91 774
	%1	100,0	107,4	120,4	133,5	159,1	164,7	186,6	201,4	178,6	213,4	270,7	272,3	268,0	334,9	358,0
	%2[1]		107,4	112,1	110,8	119,2	103,5	113,3	108,0	88,7	119,5	112,2	113,8	98,3	125,0	116,8
Pilisjászfalu (terület 597 ha)	fő	30	29	29	30	66	70	107	227	282	501	627	742	738	993	1 428
	%1	100,0	96,7	96,7	100,0	220,0	233,3	356,7	756,7	940,0	1 670,0	2 090,0	2 473,0	2 460,0	3 310,0	4 760,0
	%2		96,7	100,0	103,4	220,0	106,1	152,6	212,1	124,2	177,7	125,1	118,3	99,5	134,6	143,8

Ez elsősorban az utóbbi évtizedekben bekövetkezett jelentős mértékű vándorlási pozitívumnak, részben pedig az átlagosnál sokkal magasabb természetes szaporulatnak köszönhető.
A legutóbbi népszámlálás óta eltelt évek népességváltozásainak adatait az alábbi táblázat mutatja be, melyből látható, hogy a népességszám emelkedése folyamatos és megközelítőleg azonos ütemű. Az ezredforduló óta megközelítően másfélszeresre nőtt lakónépesség azonban rendkívüli.

Pilisjászfalu	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
fő	981	1 031	1 081	1 143	1 251	1 305	1 396	1 428
%	100,0	105,1	110,2	116,5	127,5	133,0	142,3	145,6

Népmozgalom, természetes szaporulat és vándorlási egyenleg

Pilisjászfalu község és a Pilisvörösvári kistérség demográfiai folyamatait összehasonlítva tapasztalható, hogy míg a természetes szaporulat a kistérségben a rendszerváltás után negatívvá vált, a községben nemcsak pozitív maradt, de jelentősen növekedett is. A nyolcvanas évtized stagnálása után 1990 óta mind a természetes szaporulat, mind a vándorlási egyenleg pozitív a faluban.

2001	Lakónépesség 1970	Természet. szaporod. fogyás (-)	Élve szület.	Halál.	Vándor. különb.	Lakónép. 1980	Term. szaporod. fogyás (-)	Élve születés	Halál.	Vándorl. különb.	Lakónép. 1990	Term. szaporod. fogyás(-)	Élve születés	Halál.	Vándorl. különb.	Lakónépes. 2001
		1970–1979					1980–1989					1990–2001				
Pilisjászf.	633	34	119	85	75	742	-13	92	105	9	738	24	121	97	231	993
	100 %	5,4 %	18,8 %	13,4 %	11,8 %	117,2 %	- 1,7%	12,4 %	14,1%	1,2 %	99,5%	3,2%	16,4%	1,3%	31,3%	134,6%
Kistérség	61 397	4 828	11 765	6 937	3 668	69 893	382	8 687	8 305	-1 573	68 702	-375	9 467	9 842	17 529	85 856
	100 %	7,9 %	19,2 %	11,3%	6,0%	113,8 %	0,5%	12,4 %	11,9 %	-2,3%	98,3%	- 0,5%	13,8 %	14,3 %	25,5%	125,0%

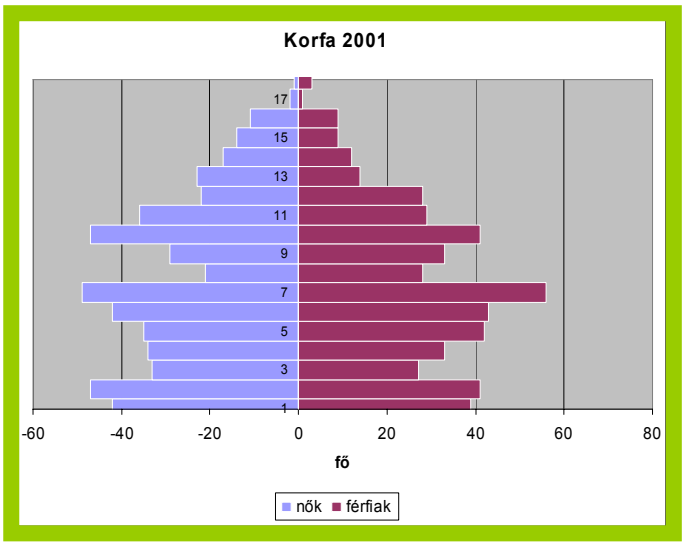
Fenti táblázatból látható, hogy Pilisjászfalu népességnövekedési üteme (%) mind a hetvenes, a nyolcvanas és kilencvenes években nagyobb volt, mint a kistérségé.

A népesség korcsoport szerinti összetétele (2001)

[1] %1= a lakosság száma az 1870-eshez viszonyítva, %2= a lakosság száma az előző népszámláláshoz viszonyítva

2001		összes		0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-x
		fő	%																		
Pilisjászfalu	Ffi	488	49,1	39	41	27	33	42	43	56	28	33	41	29	28	14	12	9	9	1	3
	Nő	505	50,9	42	47	33	34	35	42	49	21	29	47	36	22	23	17	14	11	2	1
	Össz	993	100	81	88	60	67	77	85	105	49	62	88	65	50	37	29	23	20	3	4
	%	100,0		**8,2**	**8,9**	**6,0**	**6,7**	**7,8**	**8,5**	**10,6**	**4,9**	**6,2**	**8,9**	**6,5**	**5,0**	**3,7**	**2,9**	**2,3**	**2,0**	**0,3**	**0,4**
Kistérség	Ffi	41 313	48,1	2 499	2 816	2 736	2 826	3 301	3 244	3 142	2 672	2 951	3 628	3 150	2 525	1 766	1 473	1 197	747	383	257
	Nő	44 543	51,9	2 372	2 714	2 675	2 618	3 355	3 360	3 261	2 662	3 063	3 732	3 166	2 700	2 148	1 942	1 821	1 544	775	635
	Össz	85 856	100	4 871	5 530	5 411	5 444	6 656	6 604	6 403	5 334	6 014	7 360	6 316	5 225	3 914	3 415	3 018	2 291	1 158	892
	%	100,0		**5,7**	**6,4**	**6,3**	**6,3**	**7,8**	**7,7**	**7,5**	**6,2**	**7,0**	**8,6**	**7,4**	**6,1**	**4,6**	**4,0**	**3,5**	**2,7**	**1,3**	**1,0**
Különbség Pilisjászfalu-kistérség				**+2,5**	**+2,5**	**+0,3**	**+0,4**	**0**	**+0,8**	**+3,1**	**-1,3**	**-0,8**	**+0,3**	**-0,9**	**-1,1**	**-0,9**	**-1,1**	**-1,2**	**-0,7**	**-1,0**	**-0,6**

Pilisjászfalu népességének korcsoportok szerinti megoszlása sokkal kedvezőbb, mint az országos átlag, de még a Budapesti agglomeráció részeként népességfogadó Pilisvörösvári kistérség viszonylag jó korstruktúrájúnak mondható lakosságánál is kedvezőbb a korösszetétel. A fiatal (35 év alatti) korosztályok aránya rendre magasabb a községben, mint a kistérségben, míg az ennél idősebbeké pedig Pilisjászfalun elmarad a térségi átlagtól.



A vitalitási index (a 0-14 éves gyermek korosztály és a 60-x éves idősek aránya) messze meghaladja az 1,0 egészet, 2007-ben 2,2 volt, miközben a kistérségben megegyezett az idősek és a gyermekek száma: a kistérségi vitalitás éppen 1,0, az országos pedig ez alatt marad.

Pilisjászfalun a népesség folyamatosan fiatalodó tendenciát mutat: míg a 2001-es népszámláláskor a gyermek korosztály aránya 23,1 % volt, 2007-re ez az arány 24,7 %-ra nőtt. A 60-x évesek 2001-ben 11,6 %-ot képviseltek, de a gyors népességnövekedés következtében 2007-ben részarányuk már csak 11,2% volt. Emiatt a vitalitási index az ezredforduló óta emelkedett: 1,99-ről 2,21-re. Ez elsősorban a beköltözők fiatal korösszetételének – és a velük költöző vagy már itt megszülető relatív magas gyermekszámnak - köszönhető. A népesség ötévenkénti korcsoport megoszlásából készített korfán is látszik, hogy a gyermekek és a 25-35 éves fiatalkorú felnőttek száma a 2001-es népszámlálás idején igen jelentős volt. Sokan voltak az ezredfordulón a 45-55 évesek korcsoportjában is, ez arra hívja fel a figyelmet, hogy ez a korosztály a mostantól számított egy évtizeden belül a munkaerő piacról távozik, nyugdíjba vonul, azaz a pilisjászfalui népesség – magyarországi viszonylatban jelenleg még igen magas - aktivitási szintje csökkenhet.

A népesség iskolai végzettsége

A lakosság iskolai végzettsége az azonos nagyságú és Pilisjászfaluval megegyező státuszú (község) települések országos átlagához viszonyítva nem kedvezőtlen, de elmarad a Pilisvörösvári kistérség átlagától, annak ellenére, hogy a diplomások aránya eléri az országos szintet, ami falvakban ritkán fordul elő. Ez egyértelműen a fővárosi agglomerációs elhelyezkedésnek és a szuburbanizációs hatásoknak tulajdonítható. Ugyanakkor az érettségizettek – kistérségi átlaghoz viszonyított - relatív alacsony aránya arra utal, hogy a település lakosságának képzettségi szintje széles skálán széthúzottan jellemezhető. A következő táblázat a község és a kistérség iskolai végzettségi arányait hasonlítja össze a megfelelő korúak %-ában.

Megállapítható, hogy a község lakosságának 10,5 %-a nem rendelkezik 8 osztályos végzettséggel sem, de valószínűsíthető, hogy ez elsősorban az idősebb korosztályt terheli. Viszonylag alacsony - a népesség alig több mint egyharmada – az érettségivel rendelkezők aránya, ez jelentősen elmarad a kistérségi szinttől, ahol a lakosság közel fele érettségizett. A diplomások aránya 14,4%, megegyezik a magyarországival, de alatta marad a kistérséginek (19,7%). Érzékelhető, hogy a középfokon végzettek (érettségizettek) között több a nő, a diplomások között azonban a férfiak aránya magasabb.

2001 Népszámlálás	10–X éves			15–X éves			18–X éves			25–X éves		
	összesen	férfi	nő	összesen	férfi	nő	összesen	férfi	nő	összesen	férfi	nő
	általános iskola első évfolyamát sem végezte el			legalább általános iskola 8. évfolyam			legalább középiskolai érettségivel			egyetem, főiskola stb. oklevéllel		
	a megfelelő korúak százalékában			a megfelelő korúak százalékában			a megfelelő korúak százalékában			a megfelelő korúak százalékában		

Kistérség	0,6	0,5	0,6	92	94,8	89,6	48	44,8	50,8	19,7	21,3	18,3
P.jászfalu	**0,4**	**–**	**0,7**	**89,5**	**91,1**	**88**	**33,9**	**31,4**	**36,4**	**14,4**	**15,4**	**13,4**

A település iskolai végzettsége mind a munkerőpiaci potenciál, mind a község fejleszthetősége, a szolgáltatások iránti igények szempontjából megfelelő, de a magasabban képzettek aránya elmarad a kistérségi átlagtól.

A lakosság gazdasági aktivitása, munkanélküliség és kereseti viszonyok

A gazdasági aktivitás a községben valamivel meghaladja az országost, Pilisjászfaluban 1000 lakosból 428 adózó állampolgár van. Azonban ez is kicsit elmarad a kistérségi szinttől (442 adózó/1000 lakos).

A kereseti viszonyokról ugyanez mondható el, az személyi jövedelemadó adóalapot képező jövedelem a községben 2007-ben éves szinten 804 887 Ft volt, míg a kistérségi ezt meghaladta (974 771Ft). Ennek megfelelően az egy adózó által befizetett szja is alacsonyabb (167 269 FT) volt Pilisjászfalun, mint a kistérség egészében (244 815 Ft).

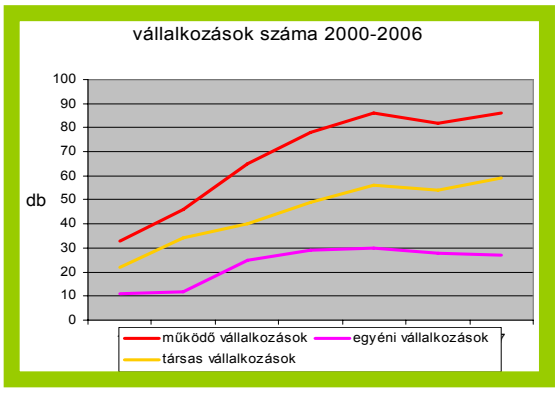
A munkanélküliség szintje az országoshoz viszonyítva ugyancsak kedvező, közelít a fővárosi értékekhez: 2008 elején 4%-os munkanélküliség volt tapasztalható a faluban. Ennél jobb volt a helyzet a kistérségben, ahol csak 2% álláskeresőt tartottak nyilván. A munkanélkülieken belüli tartós munkanélküliség is hasonló képet tükröz: míg Pilisjászfalun az álláskeresők éppen fele a 180 napon túli munkanélküli, a kistérségben ennél valamivel kevesebb: 45,7%. Eszerint a község az országosnál sokkal kedvezőbb helyzetben van, de a fejlett közép-magyarországi régión belül is a jobbak közé számító pilisvörösvári kistérségben nem tartozik a kedvező pozícióban levők közé.

Az életszínvonal – és a motorizáció – jelentős emelkedését jelzi, hogy a községben a személygépkocsik száma a 2000-es 124 db-ról 2007-re 420 db-ra emelkedett.

A gazdaság

Vállalkozások számának és nagyságának alakulása

	Működő vállalkozások száma		Működő egyéni vállalkozások		Működő társas vállalkozások		1-9 fős működő vállalkozások		10-19 fős működő vállalkozások		20-49 fős működő vállalkozások		50-249 fős működő vállalkozások	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
2000	33	100,0	11	33,3	22	66,7	30	96,8	1	3,2				
2001	46	139,4	12	26,1	34	73,9	42	95,5	2	4,5				
2002	65	197,0	25	38,5	40	61,5	59	95,2	3	4,8				
2003	78	236,4	29	37,2	49	62,8	66	90,4	5	6,8	1	1,4	1	1,4
2004	86	260,6	30	34,9	56	65,1	75	91,5	5	6,1	1	1,2	1	1,2
2005	82	248,5	28	34,1	54	63,9	70	90,9	6	7,8			1	1,3
2006	86	260,6	27	31,4	59	68,6	73	92,4	5	6,3			1	1,3



Pilisjászfalun a település méretéhez viszonyítva igen magas a vállalkozások száma, az ezredforduló óta folyamatosan és igen gyors ütemben nőtt: 2000-2006-ig hat év alatt több mint két és félszeresére. Ugyancsak a szokásostól eltér, hogy nem az egyéni vállalkozások dominálnak, hanem a társas vállalkozások részaránya magasabb, általában kétszerese az egyéni vállalkozásokénak. Mindez arra utal, hogy a településbe elsősorban „kívülről" betelepedett vállalkozások működnek, nem a helyi lakosság vállalkozásai határozzák meg a település gazdaságát.

A vállalkozások nagyság szerinti összetétele is eltér a szokásostól. A társas vállalkozások túlsúlyából adódóan is magas a nagyobb, több fős létszámú vállalkozások száma. A legalább 10 főt foglalkoztatók száma és aránya folyamatosan növekszik és megközelíti a 8%–ot, ez meghaladja a kistérségi 10 fő feletti vállalkozási arányt (4,7%). Ez – ismét a település méretéhez viszonyítva – jelentős helyi munkahely meglétét jelzi, ami a helyben-foglalkoztatási lehetőségeket biztosítja.

A gazdaság ágazati szerkezete

A helyi vállalkozások gazdasági ágak szerinti %-os megoszlását 2007-ben a következő (KSH) táblázat mutatja. A táblázat alapján megállapítható, hogy a gazdaság közel 60 %-át a tercier szektor: a (szellemi) szolgáltatások és kereskedelem adják. Az ipar és bányászat, valamint az építőipar azonos súlyt (10,5%) képvisel. A mező- és erdőgazdaság aránya még sokkal nagyobb, mint a kistérség egészében, bár már itt sem meghatározó.

2007	Pilisjászfalu	Pilisvörösvári kistérség
Feldolgozóipar és bányászat, energiatermelés	10,5	11,2
Építőipar	10,5	12,0
Szellemi szolgáltatások	38,4	32,8

Kereskedelem, anyagi szolgáltatások	20,9	28,0
Mező- és erdőgazdaság	8,1	1,4
Egyéb	11,6	14,6

A helyi vállalkozások között dominál a kőbányászat, több külszíni kőfejtő is található a közigazgatási területen. Ezen túl faipari vállalkozások, autóbontó, kertészeti vállalkozások is működnek. Jelentős a gazdasági területek iránti kereslet, a betelepülő vállalkozások száma.

Ellátottság, humán infrastruktúra, lakáshelyzet

A lakásállomány alakulása

év	Lakásszám		Lakónépesség		Fő/lakás
	db	%	fő	%	
2001	323	100,0	981	100,0	3,04
2002	339	105,0	1 031	105,1	3,04
2003	375	116,1	1 081	110,2	2 88
2004	398	123,2	1 143	116,5	2,87
2005	425	131,6	1 251	127,5	2,94
2006	438	135,6	1 305	133,0	2,98

A lakásállomány folyamatos, a népesség növekedését kicsivel meghaladó ütemű gyarapodása figyelhető meg. Ennek következtében az egy lakásra jutó népesség lassú csökkenése jellemző, de a fiatal korstruktúra következtében az átlagos háztartásnagyság még viszonylag nagy, megközelíti a 3 főt. Ez egészséges népesség-összetételre, kevésbé atomizált társadalomra utal.

Lakásállomány komfortossága, közmű-ellátottsági szint

Év	Lakásállomány db	Közüzemi ivóvízvezeték-hálózatba bekapcsolt lakás		Közcsatorna-hálózatba bekapcsolt lakások		Háztartási villamosenergia fogyasztók száma		Háztartási gázfogyasztók		Rendszeres hulladék-gyűjtésbe bevont lakás	
		db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
2001	323	319	98,8	128	39,6	475	147,1	226	70,0		
2002	339	336	99,1	160	47,2	496	146,3	240	70,8		
2003	375	357	95,2	211	56,3	500	133,3	267	71,2	250	66,7
2004	398	371	93,2	257	64,6	525	131,9	303	76,1	398	100,0
2005	425	371	87,3	291	68,5	522	122,8	327	76,9	398	93,6
2006	438	384	87,9	348	79,5	535	122,1	353	80,6	400	91,3
2007	438	438	100,0	376	85,8	541	123,5	381	87,0	388	88,6

A lakásállomány közmű-ellátottsága folyamatosan javul. 2007-re valamennyi lakás be volt kötve a közüzemi vízszolgáltatásba és jelentősen zárult a közműolló is. Még 2001-ben a lakások kevesebb, mint 40%-a volt a közcsatornára rákapcsolva, 2007-re ez az arány 85,8%-ra nőtt, ezáltal csökkent a talajszennyezés veszélye. Ugyancsak javult a vezetékes gázzal ellátottság szintje is, bár lassúbb ütemben: 70 %-ról 87 %-ra. Háztartási villamosenergiát fogyasztók nagyobb számban vannak, mint ahány lakás a településen található, ennek oka, hogy több helyen nemcsak egy villanyóra található. A rendszeres, szervezett hulladék-elszállításba bekapcsolt lakások száma is emelkedett, megközelíti a 90 %-ot. (Egyes adatismétlődések azonban gyanút adnak arra, hogy a KSH adatbázisában hibák, pontatlanságok lehetnek, ezzel az elemzések esetleg torzulhatnak.)

Az intézményellátás szintje

Óvoda (Somvirág óvoda) három csoporttal működik a településen, a 100 óvodai férőhelyre beírt gyerekek száma 103, meghaladja a kistérségi szintet (94,2). Ez a gyermek korosztály átlagosnál nagyobb számának tulajdonítható, hiszen az ezer lakosra jutó óvodás korúak száma a községben 48,2 fő, míg a kistérség átlagában csupán 35,3 fő. A helyben óvodába járó gyerekek száma az ezredforduló óta 61 és 74 fő között ingadozott. Az óvoda épülete és kertje felújítást, a felszereltség gazdagítását és kertészeti rendezést is igényel.

Általános iskola ugyancsak működik a községben, nyolc tanteremmel. Az ezer lakosra jutó általános iskolások száma (76,5) is meghaladja a kistérségi szintet (74,1), de kisebb mértékben, mint az óvodásoknál. A helyben tanuló iskolások létszáma 82 és 108 fő között volt az utóbbi évtizedben, 2002 óta folyamatosan növekedve. Az általános iskolában tanító pedagógusok száma 11 és 15 között változott ugyanezen időszakban. Az iskolaudvar szegényes felszereltsége ugyancsak felveti a felújítás és a minőségjavítás, a környezet és kertészeti rendezés igényét. A Dózsa György utcai sportterület ugyancsak felújításra, a felszereltség gazdagítására vár, jelenleg csupán üres füves terület, csak nevében sportterület.

Az egészségügyi ellátást alapfokon biztosítja a településben egy háziorvos és egy védőnő. Pilisjászfalun fiók-gyógyszertár működik.

A kulturális intézményhálózat ma gyakorlatilag hiányzik, meglevő épület felújításával tervbe van véve egy kulturális célokra is alkalmas közösségi ház kialakítása.

év	Óvodai férőhelyek	Óvodába beírt gyerekek száma (fő)	Általános isk osztálytermek száma (db)	Ált. isk. tanulók száma (fő)	Ált- isk. pedagógusok száma (fő)
2001	75	68	8	90	14
2002	75	61	8	82	11
2003	75	63	8	85	11
2004	75	74	8	86	13
2005	75	71	8	92	13
2006	75	74	8	104	15
2007	66	68	8	108	15

Kereskedelem, vendéglátás

A kiskereskedelmi üzletek száma 2000 óta tizenhatról napjainkra tízre csökkent. A statisztika szerint legtöbb – tizenhét - 2004-ben volt. A lakosság jelentős része az agglomeráción belül, de nem a saját településen dolgozik, így a vásárlás is az agglomerációban zajlik, ahol a kereskedelmi ellátás magas szintű és mindenféle termék megtalálható. A közeli Piliscsaba és Pilisvörösvár is fejlett kereskedelmi hálózattal rendelkezik, kialakulóban van a 10 út mentén is a bevásárlóközpontok rendszere. Ennek ellenére igény lehet a helyi kereskedelmi hálózat fejlesztése, legalább a napicikk szükséglet magasabb színvonalú kielégítése.

Vendéglátásról gyakorlatilag nem lehet beszélni. Idegenforgalmi szállásférőhelyet a KSH a községben nem tart nyilván, pedig mind a főváros közelsége, mind a Pilis vonzereje és a település táji környezetet ezt indokolhatná.

A település fejlődési lehetőségei és korlátai

A település lakosságszámának növekedési üteme nagy távon várhatóan fékeződni fog, bár a népesség gyarapodás folytatódik, de a közelmúltban tapasztalt fokozott tempó mérséklődésére lehet számítani. A korábbi fejlesztési koncepcióban kitűzött 2000 fős népesség elérése – a csökkenő országos demográfiai adatok ellenére – reális, sőt hosszabb távra a 2500 főre méretezés javasolható.

A település fejlődésének területi korlátait a kis közigazgatási terület, a domborzati adottságok, a kőbányák, az ökológiai területek ill. a Kenyérmezei patak völgye alkotják. A beépítésre szánt települési terület észak felé már nem növelhető, mivel a belterület elérte a közigazgatási terület határát. A Ny-i és K-i irányú terjeszkedésnek a domborzati viszonyok ill. a kőbányák és a meglevő/megtartandó erdők szabnak határt, D-felé pedig a 10. sz. út és a túloldalon a Kenyérmezei patak völgyében húzódó ökológiai ill. vízvédelmi terület a korlát.

A község azonban még igen sok belső területi tartalékkal rendelkezik, ezek kihasználása további területek igénybe vétele nélkül is biztosítja a fejlődési lehetőségeket. Az É-i településrészben kijelölt lakóterület beépítése nem fejeződött még be, a Nagy-Somlyó feletti lakótelkek beépítése még el sem kezdődött. Ez a több mint 300 még üres lakótelek nyújt lehetőséget a betelepülő népesség fogadásához a lakásépítések számára és teszi lehetővé a település további kb. 1000 fős népességgyarapodását.

A gazdasági területbe sorolt telkek közül is sok még az üres építési telek, a közigazgatási terület Ny-i csücskében a körforgalmi csomópont környékén kijelölt gazdasági terület még beépítetlen, a Kenyérmezei patak völgyi gazdasági telkek egy része is még használaton kívül van, így a település fejlődéséhez a terv távlatában további gazdasági területek kijelölésére nemigen lesz szükség.

A tulajdonviszonyok vizsgálata

Az önkormányzatot a települési feladatok ellátásában segítheti, ha rendelkezik olyan területek tulajdonjogával, amelyek a lakossági ellátási kötelezettségek megvalósításához területet biztosítanak.

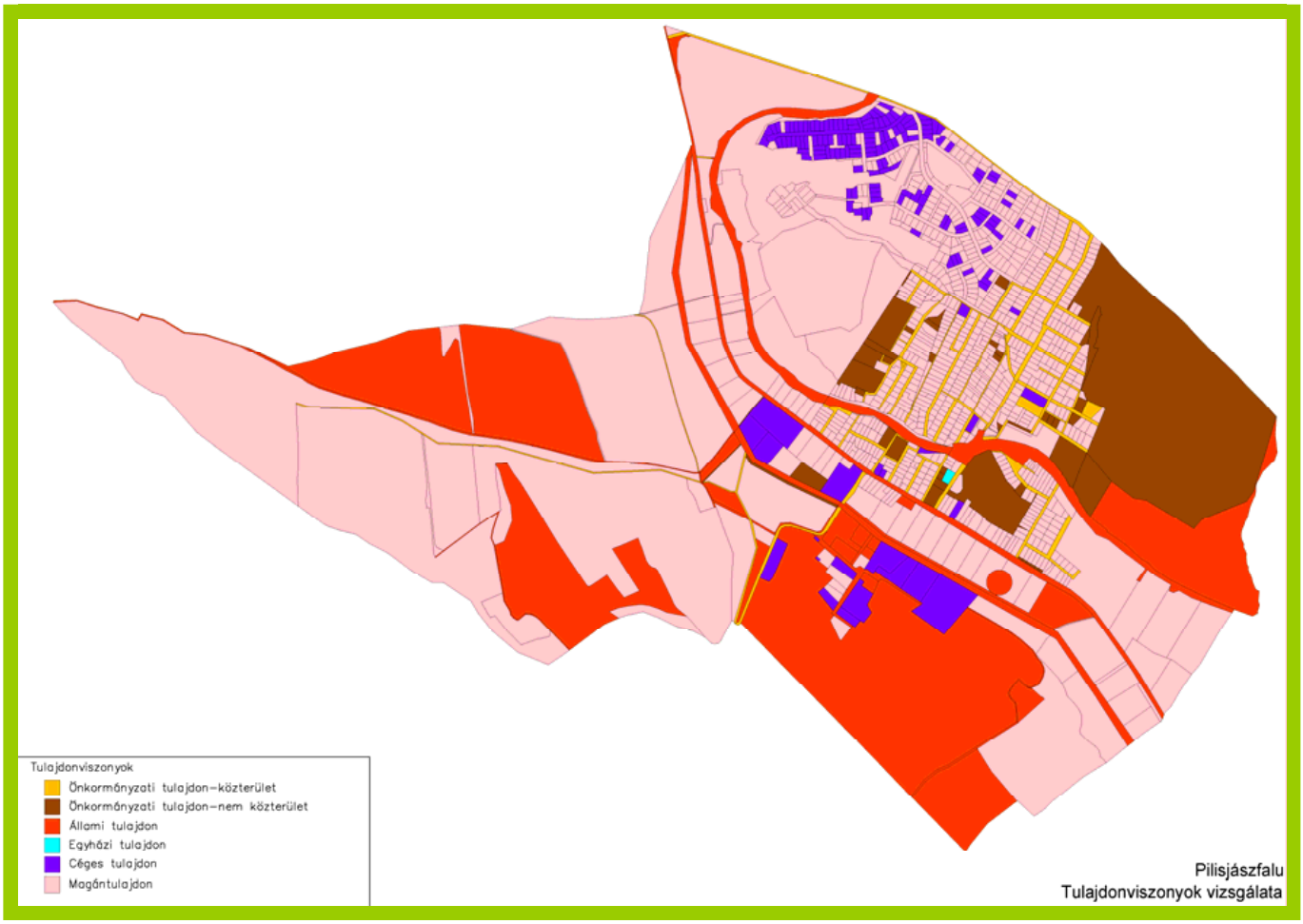
Pilisjászfalu tulajdonjogi térképét a következő ábra mutatja. Látható, hogy a terület többsége – mind a belterületen és a külterületen – magántulajdonban van. Meglepően sok – az állami gazdaság következtében – a külterületi állami tulajdon, melyek zömmel mezőgazdasági területek és nem építési telkek.

Az önkormányzat tulajdonában van a belterületi utak többsége, bár feltűnő, hogy a somlyóvölgyi még be nem épület lakóterület utcái általában magán- vagy cégtulajdonban vannak (forrás: TAKARNET). Ezen utcák közterületi átvétele a beépüléskor rendezendő. (Feltehetőleg földnyilvántartási tévedés, hogy a vasútvonal egy része is önkormányzati tulajdon.)

A közterületeken kívül belterületi önkormányzati tulajdonok a közintézmények, melyek átalakítása, rendezése a településközpont kialakításánál fontos lesz. Szerencsés adottság, hogy az óvodát körülölelő nagyobb – ma elhanyagolt ligetes – terület is a településé. Itt további intézményterület bővítésre (óvoda teleknövelése, stb.) is lehetőség nyílik és a zöldterület rendezésével a közpark igény, közösségi és szabadidős területek kialakítása is reálissá válik.

Az Erdőalja utcai társasházak térségében található önkormányzati területek hasznosíthatósága, további

beépíthetősége a terület meredeksége következtében nehézségekbe ütközik.
A legnagyobb összefüggő önkormányzati tulajdon a belterület ÉK-i határán a Nagy-Somlyó oldalában található. Részben felhagyott kőbánya, részben erdő. Mérsékelt terhelésű, alacsony intenzitású és beépítésű turisztikai fejlesztési területként hasznosítható, de intenzívebb kihasználása a természeti adottságok és közlekedési viszonyok miatt nem lehetséges.



b) Domborzati viszonyok.

Pilisjászfalu domborzati viszonyai

Az alábbi ábra 20 m-enkénti színskálával érzékelteti a közigazgatási területre kiterjedő domborzatot. A legnagyobb szintkülönbség a közigazgatási területen belül csaknem 200 m. A község területét a Kenyérmezői patak völgye szeli ketté. Tőle északra emelkedik a Nagy Somlyó és a Felső Somlyó. Ez utóbbit a kőbányászat erősen megbontotta. A Nagy Somlyó oldalában nyitott kisebb kőbányák kisebb tájsebet okoztak, és ma már a bányászat megszűnt. Rekultivációval a tájsebek orvosolhatók lesznek. Délre nyílik a kisebb Dági –völgy, amelyet két oldalról dombok sora kísér. A település a Kenyérmezői patak völgyétől északra terül el. A település régebbi magja a patakhoz közelebb, az újabb és a tervezett települési részek a hegy-, illetve domboldalakra felkúszva helyezkednek el. A település táji értékét a változatos domborzati viszonyok adják, melyben zavaró tájseb a 2014-ig engedéllyel működő, felszíni kőbánya. A településen áthaladó vasút vonal a völggyel párhuzamos rétegvonalon halad, és a települést gátként szeli ketté.

c) Tervi előzmények áttekintése

Pilisjászfalu joghatályos településrendezési eszközökkel rendelkezik. A képviselő-testület

-- Pilisjászfalu község, a jelen tervfelülvizsgálat keretében elkészített településfejlesztési koncepcióját 150/2011.(VIII.22.) számú határozattal,
-- Pilisjászfalu község településszerkezeti tervét 154/2006.(IX.29.) határozattal,
-- Pilisjászfalu község helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét 10/2003.(IX.12.) számú rendelettel hagyta jóvá.

A ***településfejlesztési koncepció*** legfontosabb elhatározásai:

-- A jelenlegi népességbeáramlási tendenciák mellett 2020-ig mintegy további 1000 fős népesség növekedés várható (2008-évi népessége 1428fő). Az ehhez szükséges lakóterületek már rendelkezésre állnak. További lakóterület kijelölésére nincs szükség.
-- A kijelölt gazdasági területek a terv távlatában elégségesek, a bővítés nem indokolt.
-- Az idegenforgalmi, rekreációs célú létesítmények, azon belül is az ökó és kulturális turizmus fejlesztését irányozza elő, melyek a lakóterületi környezetet nem zavarják. Nagy befogadóképességű és zajos rendezvényturizmus megjelenését nem javasolja.
-- Az intézményközpont (faluközpont) kialakítása szükséges, intézményi területek bővítésével a vasútállomás környékén, elsősorban a vasúttól északra elhelyezkedő volt gazdasági területek funkcióváltásával.

A ***településszerkezeti terv*** elhatározásai:

-- A településszerkezeti tervlap nem terjed ki a teljes közigazgatási területre, annak Ny-i része nem szerepel a terven.
-- A településszerkezeti terv tartalmazza az északi lakóterület bővítéseket és a körforgalmú csomópont környezetében tervezett gazdasági területfelhasználást. Ezen túl szerepel a lakóterület ÉK-i határán a kőbányák vegyes területbe sorolása és turisztikai hasznosítása, a 10. sz. út déli oldalának ipari gazdasági területként, ill. különleges rekreációs területként kialakítása, a Kenyérmezői patak déli partján korábbról meglevő gazdasági területek ipari gazdasági területbe sorolása, ennek Ny-i folytatásában kereskedelmi gazdasági terület kijelölése. A lakóterülettől Ny-ra működő kőbánya továbbra is bányaterület marad.
   -- A településszerkezeti terv kiterjedt területek belterületbe vonását javasolja. A belterületet mintegy megduplázza.
-- A településszerkezeti terv nem tűnteti fel az É-i lakóterületet a körforgalmi csomóponttal összekötő tervezett gyűjtőutat. Készítésének időpontja következtében nem jelöli az országos úthálózat-fejlesztési elhatározásokat, az autópályákat összekötő gyorsforgalmi külső gyűrű nyomvonalát.
   Csak a meglevő vasútvonalat szerepelteti a terven, a tervezett nyomvonal korrekciót még tengelyvonal sem jelzi.

A bevezetésben felsorolt okok miatt is módosítani kell a tervet.

A ***helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv*** elhatározásai.

Pilisjászfalun szabályozási terv készült:

- a település központi belterületre,
- a somlyóvölgyi lakóterületre és
- a közigazgatási terület Ny-i csücskében a körforgalmú csomópont térségében kijelölt gazdasági területre, valamint
- a külterületre.

-- Ezek készítési ideje eltérő. A központi belterületre és a külterületre 2001-2002-ben készültek a tervek. A Somlyó-völgyi lakóterület tervét és a belterület szabályozási tervét 2003-ban módosították. A gazdasági területre vonatkozó terv pedig 2008–ban készült.
A belterület-szabályozási tervlap tartalmazza a Somlyó-völgyi lakóterület szabályozási tervét is. A szabályozási tervlap még az OTÉK módosítás előtti fogalmakat használja, míg az egységes szerkezetbe szerkesztett HÉSZ (helyi építési szabályzat) a jelenleg érvényes, az OTÉK módosítás utáni fogalmakat Hasonló összehangolatlanság több építési övezetben és övezetben is tapasztalható, melyek a jelen tervezés során kiküszöbölendők.

-- A Ny-i gazdasági terület terve Piliscsévvel összehangoltan készült a gazdasági terület a szomszédos települések csatlakozó területein szervesen folytatódik. A tervet az autópályákat összekapcsoló tervezett gyorsforgalmi külső gyűrű nyomvonalának pontosítása még befolyásolhatja. A tervben ellentmondás, hogy bár jelöli a vasút nyomvonal-korrekcióját, azt a szabályozás során mégis figyelmen kívül hagyja.
Ez a hiányosság a készítendő tervben feltétlenül korrigálandó.

-- A külterület-szabályozási terv alig mond többet a településszerkezeti tervnél, a beépítésre nem szánt övezeteken túl szinte csak az értékvédelemmel kapcsolatos kategóriákat tartalmaz, de ezek közül se tűnteti fel a régészeti területeket, nem tér ki a közutak védőtávolságaira, nem jelöli a megtartandó/védendő/létesítendő fasorokat, nem tartalmazza a vasútkorrekció nyomvonalát, stb. Ezeket az új tervben pótolni kell.

-- Egyik szabályozási tervben sem szerepelnek kellő hangsúllyal azok – a már korábban is felvetett - turisztikai, idegenforgalmi fejlesztések, amelyeknek a településben kedvező lehetőségük lenne. A felhagyott kőbánya kulturális hasznosítása vagy a környezetében kialakítható szállásférőhelyek lehetősége nem kellően kiemelt.

-- A joghatályos építési szabályzat és annak mellékletét képező övezeti terv csak a településszerkezeti tervben első ütemként megjelölt területfelhasználásokat jelölte, illetve sorolta építési övezetekbe, övezetekbe.
A második ütemű fejlesztési szándékok előbb jelentkeztek, elsősorban a település keleti szektorában, ahol idegenforgalmi célú vállalkozási, illetve lakóterületi bővítési szándékok jelentek meg. Az építési szabályzat és az övezeti terv átdolgozását elsősorban ez indokolja.

d) Összefoglaló településrendezési vizsgálatok

Területfelhasználási vizsgálat

A település belterülete a 10. sz. úthoz képest féloldalasan helyezkedik el, lakóterületei az út egyik, É-i oldalán fekszenek, a gazdasági területek zöme attól D-re, többségében a Kenyérmezei patak túloldalán. Ezáltal az út forgalma a település lakóterületeit nem vágja ketté, de elválasztja a munkahelyektől. A 10.sz. út forgalma a mellette elhelyezkedő település-részeket környezetileg (zaj) jelentősen terheli. Ha a tervezett M100 gyorsforgalmi út a jelenlegi 10-es úti településektől É-ra tervezett nyomvonalon megvalósul, a távolsági átmenő forgalomtól Pilisjászfalu is nagyrészt mentesül. A 10. út D-i oldalán levő gazdasági területek kiszolgálását azonban az M100 gyorsforgalmi út megépülte után is elsősorban a jelenlegi 10-es úti nyomvonalon lehet biztosítani.

Jelentős településszerkezeti gondot okoz a vasútvonal, mely átszeli a község lakóterületeit. Elválasztó, terület elvágó hatása erős, a vasúton csupán egy teljes értékű – sorompós - és egy korlátozott űrszelvényű – csak személygépkocsik számára alkalmas és egyetlen sáv szélességű - közúti átjárás van. Ezen túl egy nagyon szűk gyalogos aluljáró szolgálja a vasút két oldalának összekötését. Ezáltal a falu lakóterülete két – egymáshoz kevéssé kapcsolódó – településrészből áll. A vasút két oldala közötti kapcsolatot több ponton célszerű lenne biztosítani, ennek lehetősége azonban igen korlátozott. Ez akkor is fontos lesz, mikor az említett M100 gyorsforgalmi út és a településtől Ny-ra tervezett É-D irányú, az M100-at az M1-M7-M6 autópályákkal összekötő külső gyűrű is megépül, hiszen az országos főhálózat útjaival továbbra is a 10. sz. útnak lesz csomópontja.

Tehát a község domboldali lakóterületeiről a 10. sz. út könnyebb elérése a jövőben is fontos marad, még akkor is, ha az É-i közigazgatási határ mentén megépül a tervezett út, mely a meglevő körforgalmi csomóponttal kapcsolja össze az északi lakóterületeket. Az északi településrész jelenleg intézményekkel ellátatlan, a község valamennyi középülete a vasút és a 10. út közötti sávban helyezkedik el, emiatt is fontos a két településrész kapcsolatainak javítása. Ugyanakkor a vasút szerepe az agglomerációs kapcsolatokban, a közösségi közlekedésben – az elővárosi forgalom fejlesztésével és a környezetvédelmi szemlélet előtérbe kerülésével - várhatóan növekedni fog, amire ugyancsak célszerű felkészülni. Ez a vasútállomás-környék rendezésének, az állomásnál a kulturált parkolókapacitás növelésének igényét és szükségességét veti fel.

Pilisjászfalu fejlődési folyamatából eredően nem alakult ki igazi településközpont. A Polgármesteri Hivatal, iskola, óvoda, orvosi rendelő és posta környéke képviseli az intézményi központot, de kedvező lenne – különösen a település gyors fejlődését és a népesség nagyarányú növekedését figyelve – komplexebb, több - kulturális és szabadidős - igényt is kielégítő, a közösségi élet erősítését segítő, magas minőségi színvonalat képviselő központ kialakítása.
Előnyös, hogy a gazdasági területek a lakóterülethez közel, de nem közéjük ékelődve, hanem a 10. út D-i oldalán, az útról jól megközelíthetően, de részben a Kenyérmezői patakon túl helyezkednek el, így a lakóterületekre zavaró hatást nem gyakorolnak. A kőbánya viszont a lakóterületek közelében található.

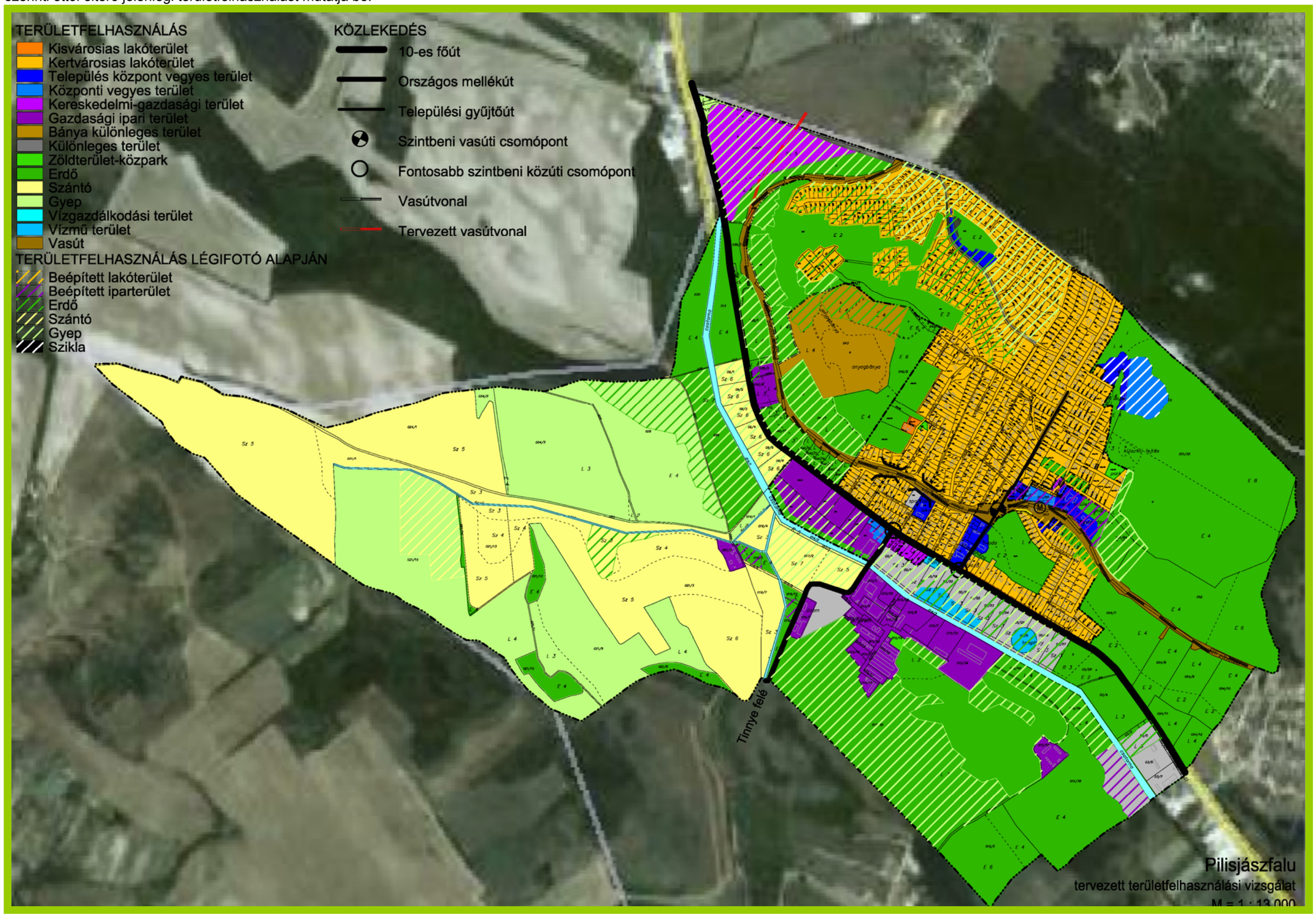
A Kenyérmezei patak völgyének a lakóterülettel szemben fekvő része a vízmű kutak védőtávolsága miatt is és az OTrT ökológiai övezete következtében is beépítetlenül megtartásra javasolt terület. Ez egyben a lakóterületek és gazdasági területek távolságtartását is biztosítja. Ugyanakkor befektetői igény jelentkezett – és önkormányzati döntés született – a Kenyérmezei pataktól D-re új lakópark kialakítására. Ez a jelenlegi lakóterületekhez közvetlenül nem csatlakozik, a településszerkezetbe nem illeszthető be szervesen, különálló egységet alkotna, az intézményellátás megoldása is problémát jelentene. Az előzetes hatósági vélemények szerint több hatóság is ellenzi ezt a fejlesztést, ezért a korábbi – beleegyező - önkormányzati döntés felülvizsgálata javasolható.

A település rendkívül tagolt domborzaton fekszik, így a lejtésviszonyok jelentős hatással vannak a településszerkezetre, az utcahálózatra, a fejlesztési lehetőségekre, a közművesítésre.

Légifelvétel a közigazgatási terület jelölésével

-

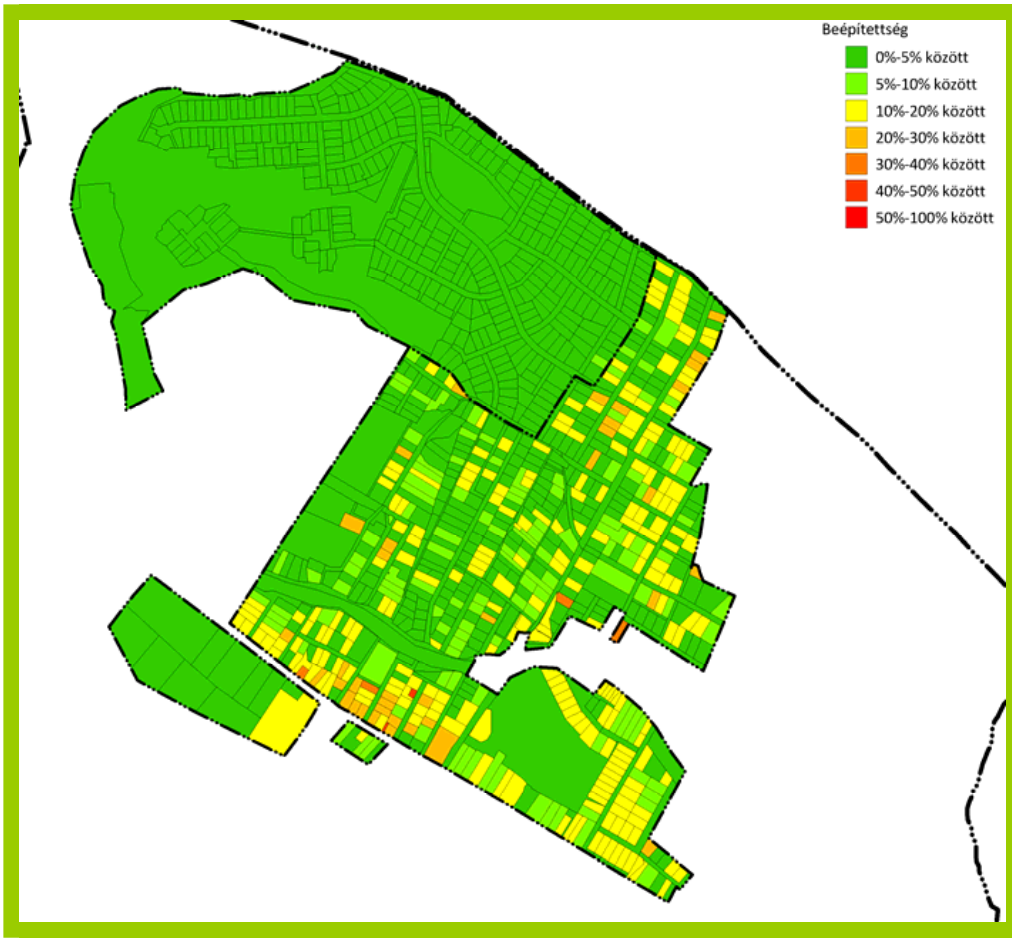
Az alábbi ábra a joghatályos településszerkezeti terv szerinti területfelhasználást és a légifelvétel szerinti ettől eltérő jelenlegi területfelhasználást mutatja be.



Telekszerkezeti és beépítettségi vizsgálatok

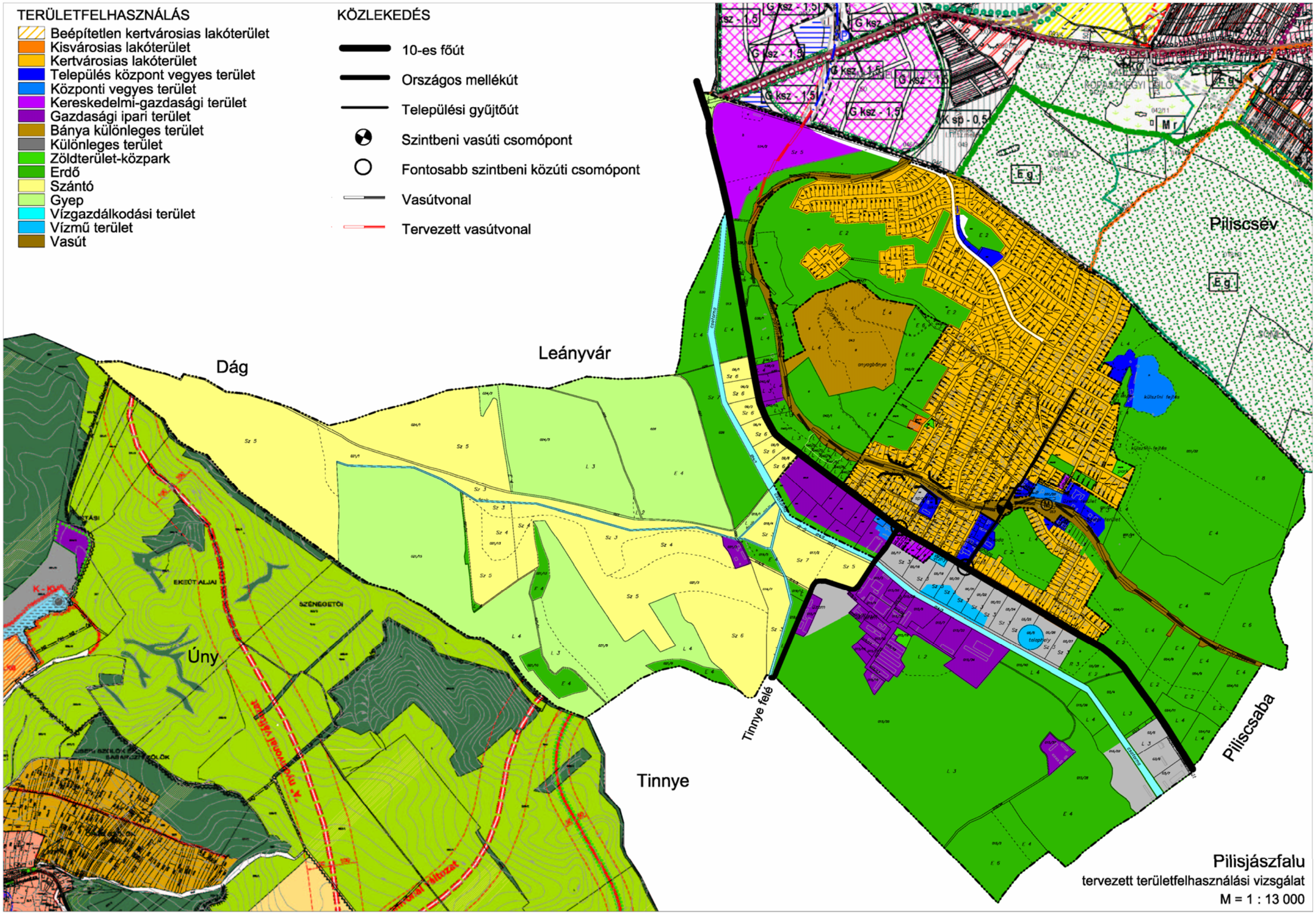
Az alábbi ábrák a teleknagyság struktúrát és a beépítettségi állapotot érzékeltetik.

Teleknagyság szerkezete a belterületen



Beépítettségi viszonyok a belterületen

e) A joghatályos településszerkezeti terv a közigazgatási területre kiterjedően a szomszédos területek ábrázolásával m: 1: 16 000

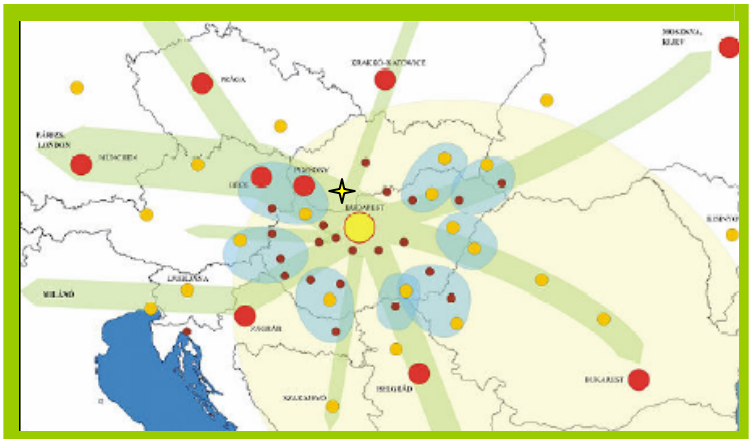


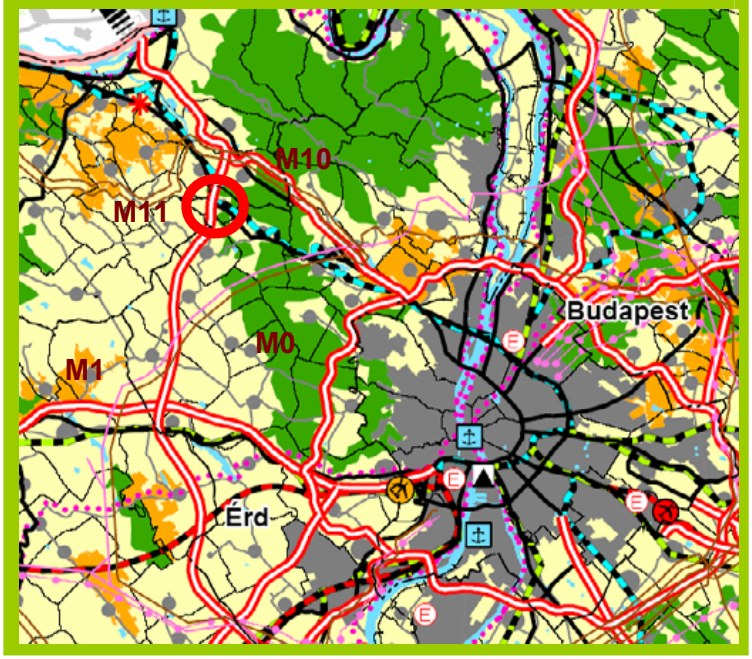
f/1 A joghatályos szabályozási terv a külterületre kiterjedően (a szabályozási tervek egybeszerkesztésével): 1:16 000

f/2 A joghatályos szabályozási terv a belterületre kiterjedően
(a szabályozási tervek egybeszerkesztésével) m:1: 8 000

3.2 PILISJÁSZFALÚ TÉRSÉGI KAPCSOLATAI

a) A település térségi kapcsolatai

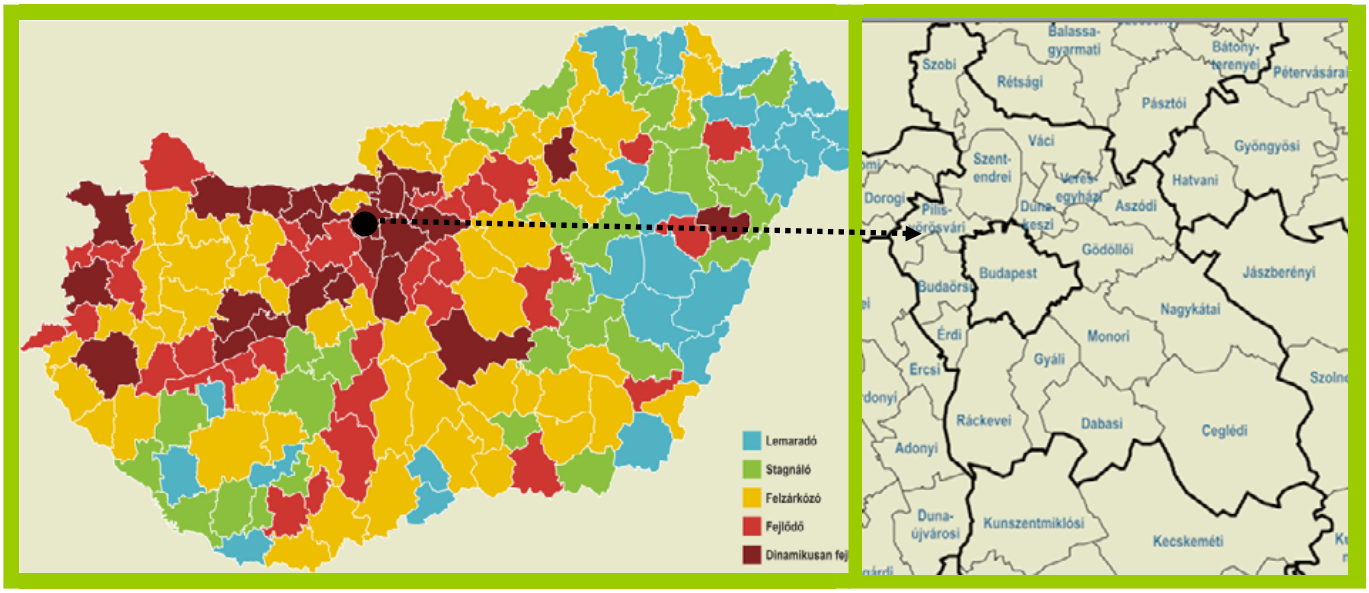




Pilisjászfalu Magyarország legfejlettebb részén, a Közép-magyarországi régióban, annak is legfejlődőbb területén a budapesti agglomeráció Ny-i határán fekszik. A hazánkat átszelő európai fejlődési tengelyek a főváros térségében metszik egymást, fokozva ezzel a régió jelentőségét és tovább erősítve gazdasági lehetőségeit. Pilisjászfalu a fővárosi agglomeráció részeként, a Budapest-Esztergom vonalon fekvő elhelyezkedésével továbbra is a potenciálisan gyorsan fejlődő települések közé sorolható.

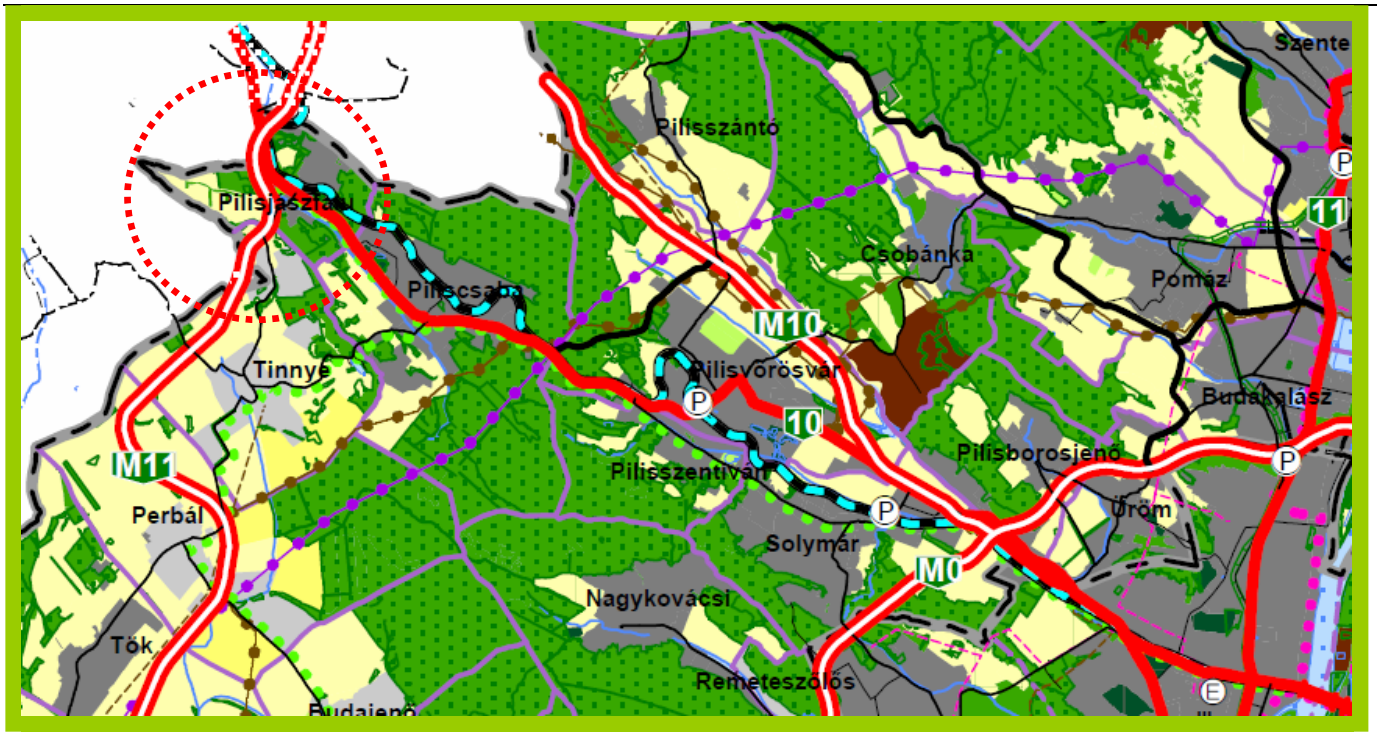
Ezt támasztja alá a rendszerváltás óta bekövetkezett nagyarányú népesség-növekedés, a település méretéhez képest sok vállalkozás és a népesség fiatal korösszetétele is. Pilisjászfalu a dinamikusan fejlődő pilisvörösvári kistérség tagja, a dorogi kistérség kivételével valamennyi szomszédja ebbe a legfejlődőbb kategóriába tartozik. Ez előnyös – és további versenyre ösztönző - gazdasági környezetet biztosít a településnek.

Az Országos Területrendezési Tervben (OTrT-ben) tervezett gyorsforgalmi úti fejlesztések közvetlenül (M10-M1-M7-M6 autópályákat összekötő külső M11 gyorsforgalmi útgyűrű) és közvetve (M10 gyorsforgalmi út) is érintik Pilisjászfalut, ez közlekedés-földrajzi helyzetét (és ezáltal gazdasági potenciálját) tovább javítja.



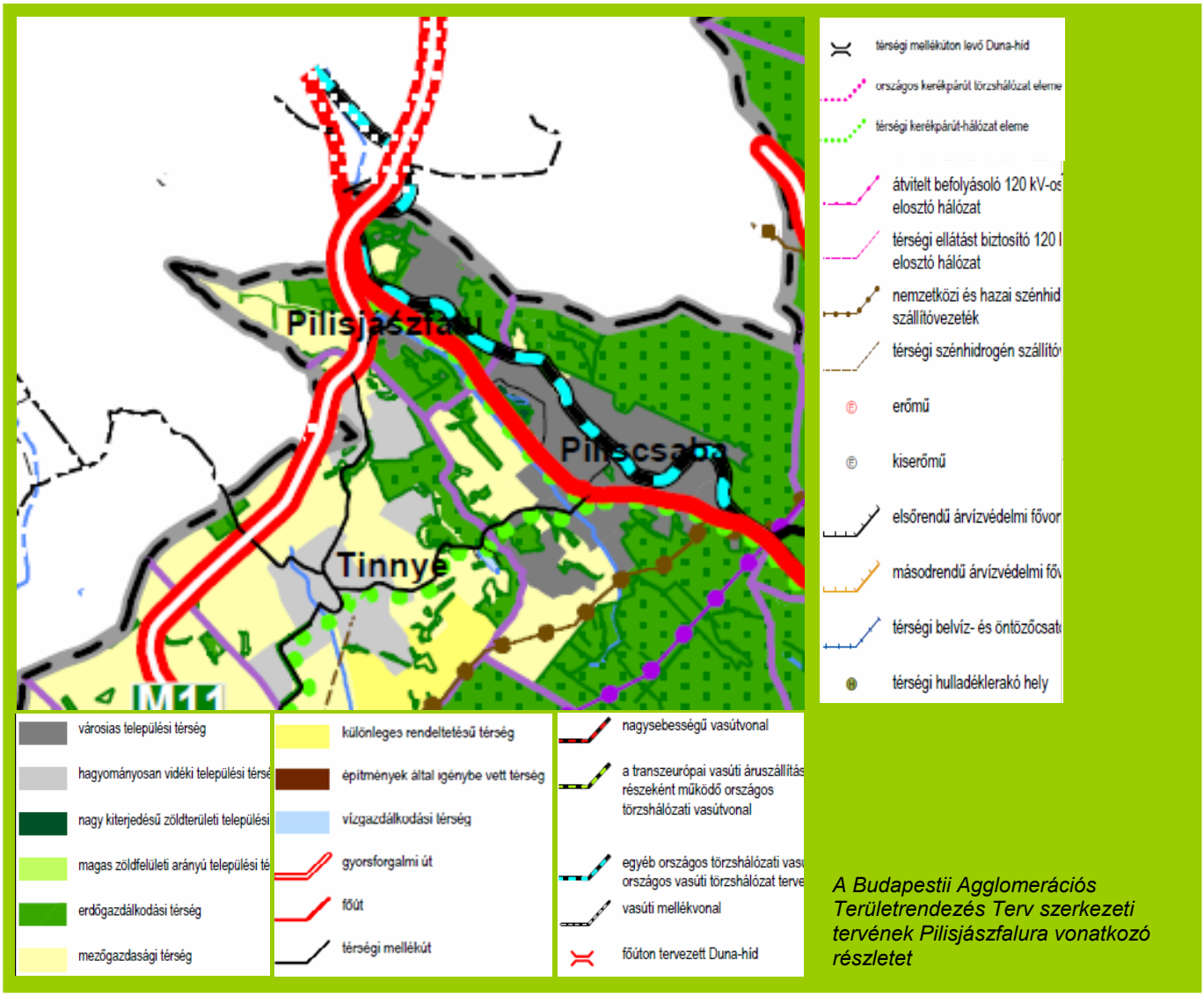
Az ország és ezen belül a Pilisvörösvári kistérség fejlődési aktivitása

A felsorolt térszerkezeti potenciális fejlesztő erők hatására Pilisjászfalu további dinamikus fejlődése várható, és ennek megfelelően prognosztizálható, hogy a népességnövekedés dinamikája a jövőben is fennmarad.



Budapesti Agglomerációs területrendezési tervének szerkezeti terve Pilisjászfalu és tágabb környéke

b) A Budapesti Agglomerációs Terv Pilisjászfalut érintő elhatározásai



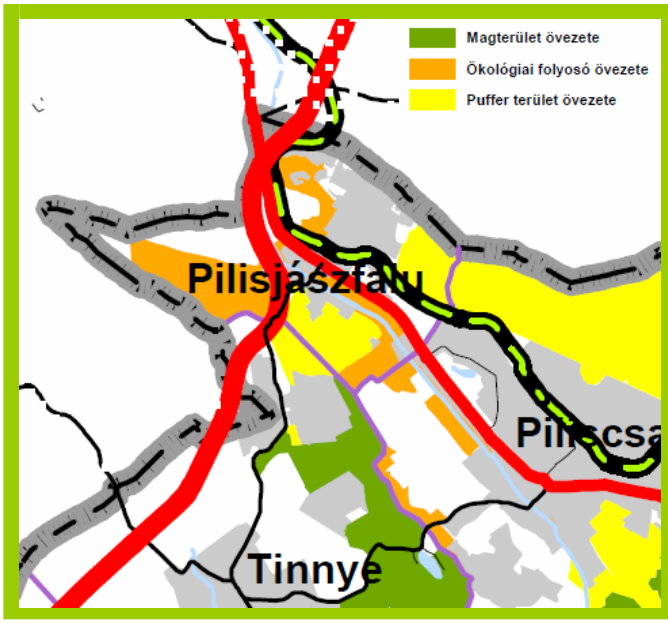
A Budapestii Agglomerációs Területrendezés Terv szerkezeti tervének Pilisjászfalura vonatkozó részletet

Az agglomerációs tervet a Parlament 2011-ben a 2005. évi LXIV. évi törvény módosításaként hagyta jóvá Az agglomerációs terv településre vonatkozó elhatározásait a mellékelt szerkezeti terv és térségi övezeti tervlapok érzékeltetik.

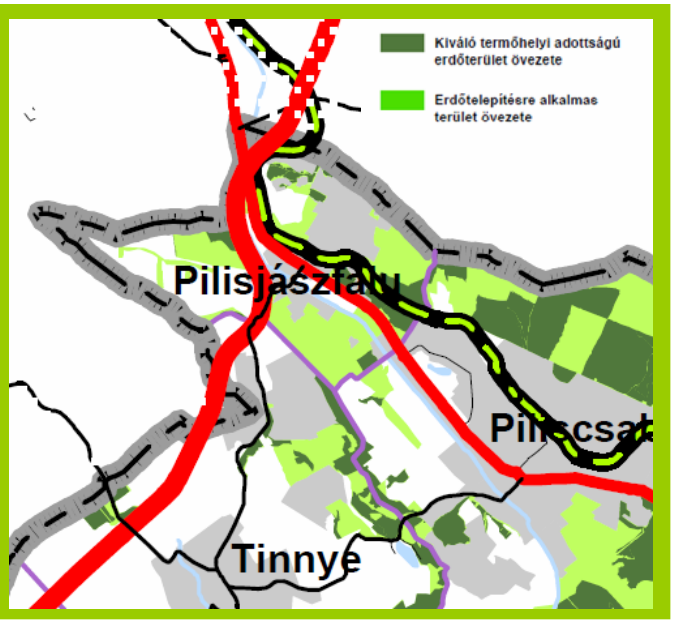
A térségi szerkezeti tervlapon jelölt Pilisjászfalura vonatkozó elhatározások:

A ***szerkezeti tervlap*** közlekedési hálózata jelöli a tervezett M10, M11 autópályákat és a meglévő 10 számú országos főutat. A terv országos és térségi jelentőségű kerékpárutat nem jelöl a közigazgatási területen. A térségi területfelhasználásban a település nagyobbik része városias települési térségbe tartozik (a közigazgatási terület 26,15%-a). A nagykiterjedésű zöldfelületi települési térség (temető, és sportolási célú különleges terület) 1,14%-al, a magas zöldfelületi arányú települési térség (sport, oktatási és egészségügyi különleges területek) 2,32%-al, az erdőgazdálkodási térség 46,37%-al, a mezőgazdasági térség 24,03%-al szerepel a szerkezeti tervben.

Az agglomerációs terv ***övezeti tervlapjai*** közül Pilisjászfalu közigazgatási területét érintő térségi övezeteket mutatjuk be.

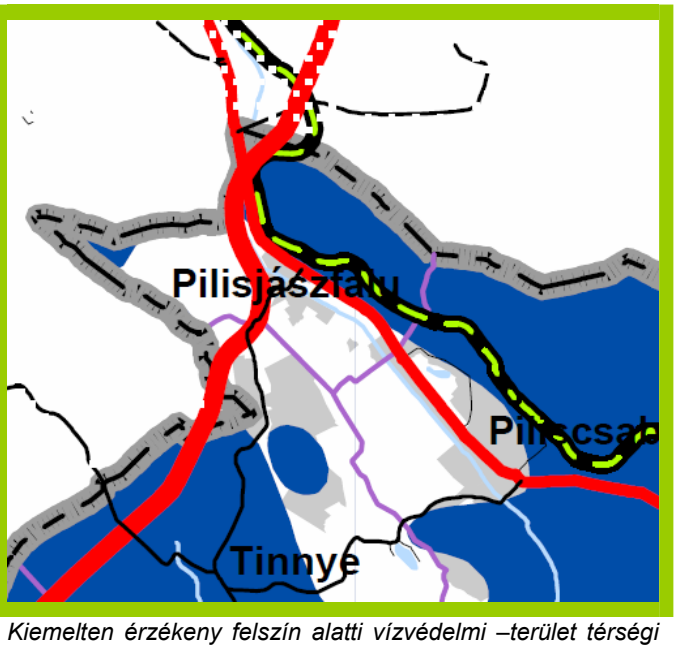


Országos ökológiai hálózat részét képező övezetek

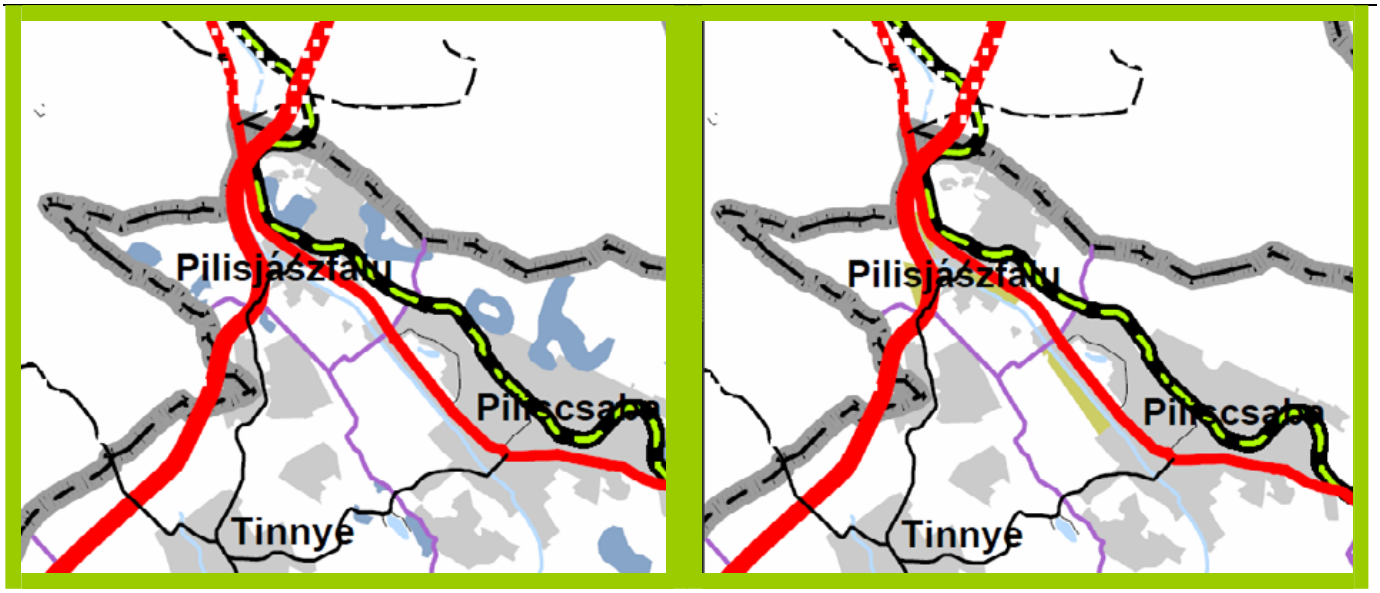


kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és erdőtelepítésre alkalmas területek övezetei

Tájképvédelmi területek térségi övezetei



Kiemelten érzékeny felszín alatti vízvédelmi –terület térségi övezete



Vizi eróziónak kitett terület térségi övezete *Széleróziónak kitett terület térségi övezete*

c) A területrendezési tervek elhatározásainak teljesülése a tervezett településszerkezeti tervben

PILISJÁSZFALU TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

A ***térségi területfelhasználás települési szintű*** teljesülésére vonatkozó 2008-ban módosított OTRT-ről szóló 2003. évi XXVI. Törvény 6§ (3) bekezdése szerint a térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak „az adott területfelhasználási kategória által érintett települések igazgatási területére vetítve, településenként is teljesülniük kell." A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvényt módosító 2004. évi LXXV. törvény 18. §-a kiegészítette az eredeti törvényt egy 23/A §-al. Ennek a (4) bekezdése kimondja, hogy a „megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülnie."

Az ellenőrzést az alábbi területfelhasználási kategóriákban végeztük el:

-- városias települési térség,
-- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség,
-- magas zöldfelületi arányú települési térség
-- erdőgazdálkodási térség,
-- mezőgazdasági térség,

esetében.

A városias települési térségre vonatkozó törvényi előírások a BATrT 5.§ (2)-(6) bekezdése, valamint a 7. § (2) bekezdése szerint az alábbiak:

„5. § (2) Városias települési térségben……új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdekeket, és

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi, vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.

(3) Városias települési térségben……új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 m-nél közelebb csak az állami főépítésznek a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(4) Városias települési térségben……új lakóterületet, illetve vegyes területet csak települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.

(5) Városias települési térségben……5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas lakóterület, vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötöttpályás közösségi közlekedés megállóhelyétől a közfogalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.

(6) Városias települési térségben……új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.

7. § (2) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési9 térség ……. Növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség… területének 2%-át"

-- *ad 5. § (2) bekezdéshez*: A joghatályos településrendezési tervhez képest a felülvizsgált terv új lakóterületet, gazdasági területe és üdülőterületet nem jelöl. Új vegyes terület kijelölésére sor került, de elsősorban funkcióváltással, azaz gazdasági terület, vagy lakóterület rovására. A fejlesztéshez az infrastruktúrák rendelkezésre állnak, táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi érdekek nem sérülnek.

-- *ad 5. § (3) bekezdéshez*: Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület a közigazgatási határt nem közelíti meg 200 m-re.

-- ad 5. § (4) bekezdéshez: Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület a települési területhez kapcsolódik.

-- ad 5. § (5) bekezdéshez: Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület nem éri el az 5,0 ha területi kiterjedést.

-- ad 5. § (6) bekezdéshez: A tervezett vegyes területfelhasználású területhez tervezett közpark kapcsolódik.

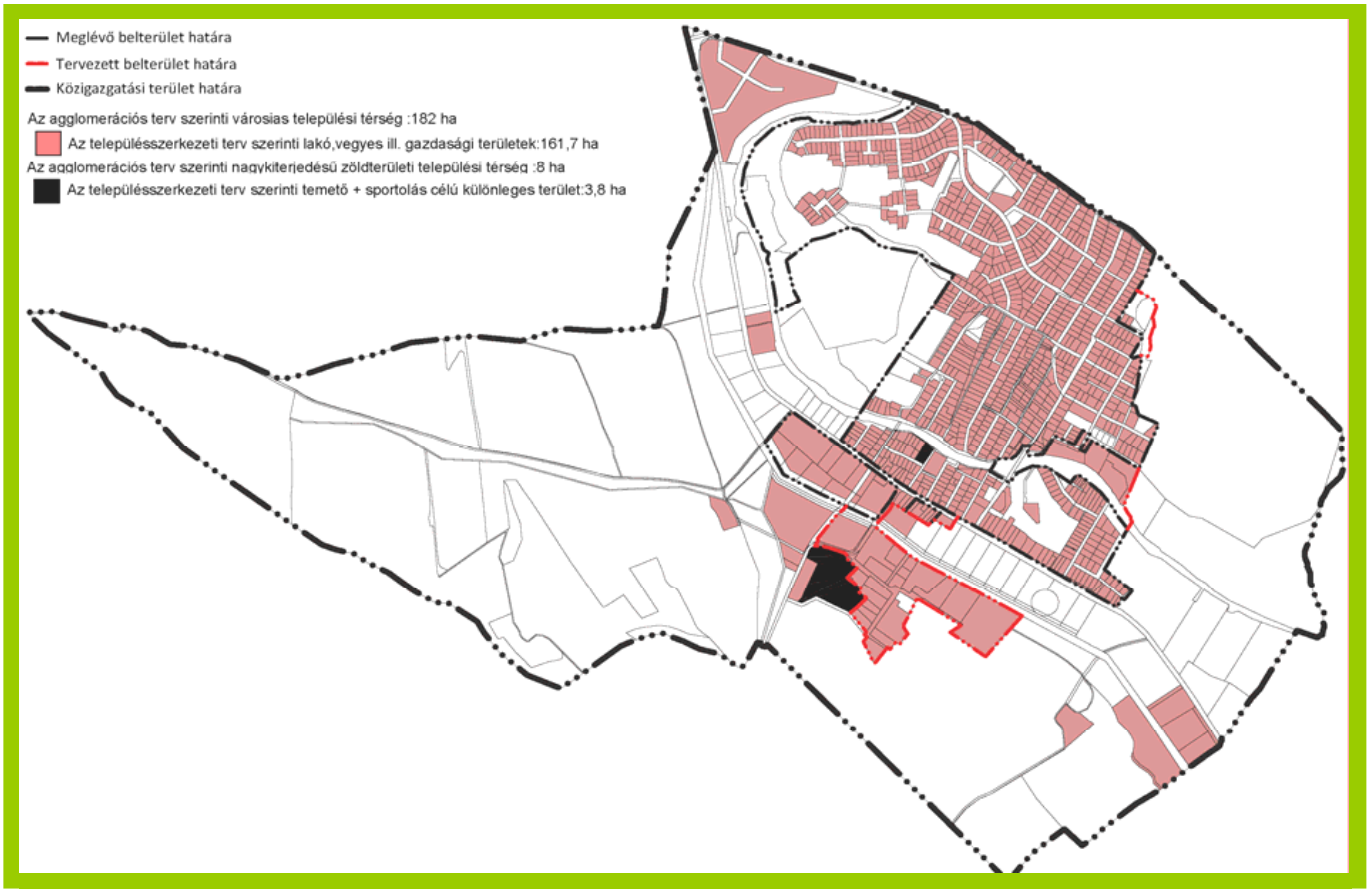
A beépítésre nem szánt területre tervezett lakóterület, illetve vegyes terület növekménye: 1,2 ha.
A hozzá kapcsolódó közpark (zöldövezet) területe:0,2 ha, ami a növekmény 16,6%-a.

Az agglomerációs terv 182,01 ha városias települési térséget jelölt. Az alábbi ábrán bemutatjuk, hogy az e kategóriába tartozó területen a településszerkezeti terv mekkora lakó, vegyes és gazdasági területfelhasználási területeket jelölt ki. Az ábrából kitűnik, hogy a településszerkezeti terven jelölt kategóriák területe kisebb (147,05 ha), mint az agglomerációs tervben meghatározott városias települési terület.

A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségre vonatkozó törvényi előírások a BATrT 5.§ (7) bekezdése szerint az alábbiak:

„(7) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben csak zöldterület, továbbá – beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területfelhasználási egység köréből – sportolási célú terület, valamint temetőterület jelölhető ki.”

Az agglomerációs terv 8,0 ha nagy kiterjedésű zöldterületi települési térséget jelölt. Az alábbi ábrán bemutatjuk, hogy az e kategóriába tartozó területen a településszerkezeti terv mekkora temető területet, illetve sportolási célú különleges területet jelölt ki. Az ábrából kitűnik, hogy a településszerkezeti terven jelölt kategóriák területe 3,8 ha, kisebb, mint az agglomerációs tervben meghatározott nagy kiterjedésű zöldterületi települési terület.



A településszerkezeti tervben jelölt három települési térségi területfelhasználásba tartozó települési területfelhasználási egységek összevont területe

A magas zöldfelületi arányú települési térségre vonatkozó törvényi előírások a BATrT 5.§ (8) bekezdése szerint az alábbiak:

„(8) A magas zöldfelületi arányú települési térségnek

a) legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve – beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – oktatási, egészségügyi és sport célú terület,

b) legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület

alakítható ki.

Az agglomerációs terv 16,0 ha magas zöldfelületi arányú települési térséget jelölt. Az alábbi ábrán bemutatjuk, hogy az e kategóriába tartozó területen a településszerkezeti terv rekreációs célú beépítésre szánt különleges területet nem jelöl. (Üdülőterület nincs a településben). Beépítésre nem szánt rekreációs különleges terület 8,2 ha, ami az agglomerációs tervben meghatározott magas zöldfelületi arányú települési térség területének 70%-ánál kisebb (16,0 ha 70%-a 11,2ha).

Az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó törvényi előírások a BATrT 6.§ (1)-(2) bekezdés a) pontja szerint az alábbiak:

„(1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egysége, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.

(2) Az egyes településeken lévő erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.”

A melléklet táblázat igazolja, hogy a településszerkezeti tervben jelölt erdő terület nagysága megfelel az agglomerációs tervi elhatározásnak.

A mezőgazdasági térségre vonatkozó törvényi előírások a BATrT 6.§ (2) bekezdés b) pontja szerint az alábbiak:

„(1) A mezőgazdasági térséget legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”

A melléklet táblázat igazolja, hogy a településszerkezeti tervben jelölt erdő és természetközeli terület nagysága megfelel az agglomerációs tervi elhatározásnak.

Az alábbi táblázat a követelményeket és a tervezett településszerkezeti tervben szereplő vizsgált területfelhasználási egységek területét hasonlítja össze.

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓS TERÜLETRENDEZÉSI TERV térségi területfelhasználás Pilisjászfalu közigazgatási területén ha										a módosított TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV szerinti terület-felhasználási egység területe Pilisjászfalu közigazgatási területén ha				
tervben szereplő					követelmény, a szükséges települési területfelhasználási egység területére									
városias települési térség	nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	magas zöldfelületi arányú települési térség	erdőgazdálkodási térség	mezőgazdasági térség	nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségnél a lakó, vegyes és gazdasági területfelhasználási területek nem lehetnek nagyobbak	nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségnél a sportolási, valamint temető különleges területek nem lehetnek nagyobbak	magas zöldfelületi arányú települési térség 30%-á üdülő és oktatási, egészségügyi és sport különleges terület jelölhető ki	az erdőgazdálkodási térség min. 85%-a települési erdő területfelhasználási egységbe essen	mezőgazdasági térség min.90 %-a települési mezőgazdaság területfelhasználási egységbe esessen	a lakó, vegyes és gazdasági területfelhasználási területek	sportolási, valamint temető különleges területek	üdülő és oktatási, egészségügyi és sport különleges terület	erdőterület	mezőgazdasági terület
182	8	16	323	167	max.182	max.8	max.4,8 be-építésre sz. max.11,2 beépítésre nem szánt	min.274	min.150	161,7,	3,8	beépítésre sz.0 beépítésre nem .8,2	273,6	197

AZ ELTÉRÉS A KÖVETELMÉNYEKTŐL (a zöld szín a kedvező eltérést jelzi)	-20,3	-4,21	-7,8	±0	+47

A fentiek és a táblázat tanúsága szerint a tervezett településszerkezeti terv teljesítik az agglomerációs terv térségi területfelhasználására vonatkozó előírásait.

A térségi övezeti követelmények teljesülésének ellenőrzése.
Az alábbi táblázat a térségi övezetek településrendezési terven történő jelölésének módját mutatja be.

Pilisjászfalut érintő országos, illetve agglomerációs tervi térségi övezetek	A településrendezési terveken a figyelembevétel módja
ökológiai folyosó területe	A telekhatáros pontosítást a településszerkezeti terven jelöltük
puffer terület övezete	
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	A településszerkezeti terven jelöltük a pontosított övezeti határokat.
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	
országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	A településszerkezeti terven a pontosított határokat jelöltük. A területhez a HÉSZ-ben előírási javaslatot kapcsoltunk. A szabályozási terven korlátozási területként jelöltük.
kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete	A településszerkezeti terven a pontosított határokat jelöltük. A szabályozási terven korlátozási területként jelöltük
vízi eróziónak kitett terület övezete	A településszerkezeti terven a pontosított határokat jelöltük. A területhez a HÉSZ-ben előírási javaslatot kapcsoltunk. A szabályozási terven korlátozási területként jelöltük.
széleróziónak kitett terület övezete	A településszerkezeti terven a pontosított határokat jelöltük. A területhez a HÉSZ-ben előírási javaslatot kapcsoltunk. A szabályozási terven korlátozási területként jelöltük.

Az ökológiai folyosó övezetére vonatkozó törvényi előírások az OTrT 18.§ szerint az alábbiak:

„(1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
a) a települési terület az ökológiai folyosó körülzárja, és
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
(2) Az (1) bekezdésben szeplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület a külön jogszabály szerinti területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
(3) Az övezetben közművezetéket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell helyezni.
(4) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.
(5) Az övezetben új külszíni művelésű bánya nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.”

A településszerkezeti terv az ökológiai folyosó területén nem jelöl újonnan beépítésre szánt területet. A joghatályos tervben tervezett lakóterületek esnek a folyosó területére. E lakóterületeket kialakították és értékesítették.

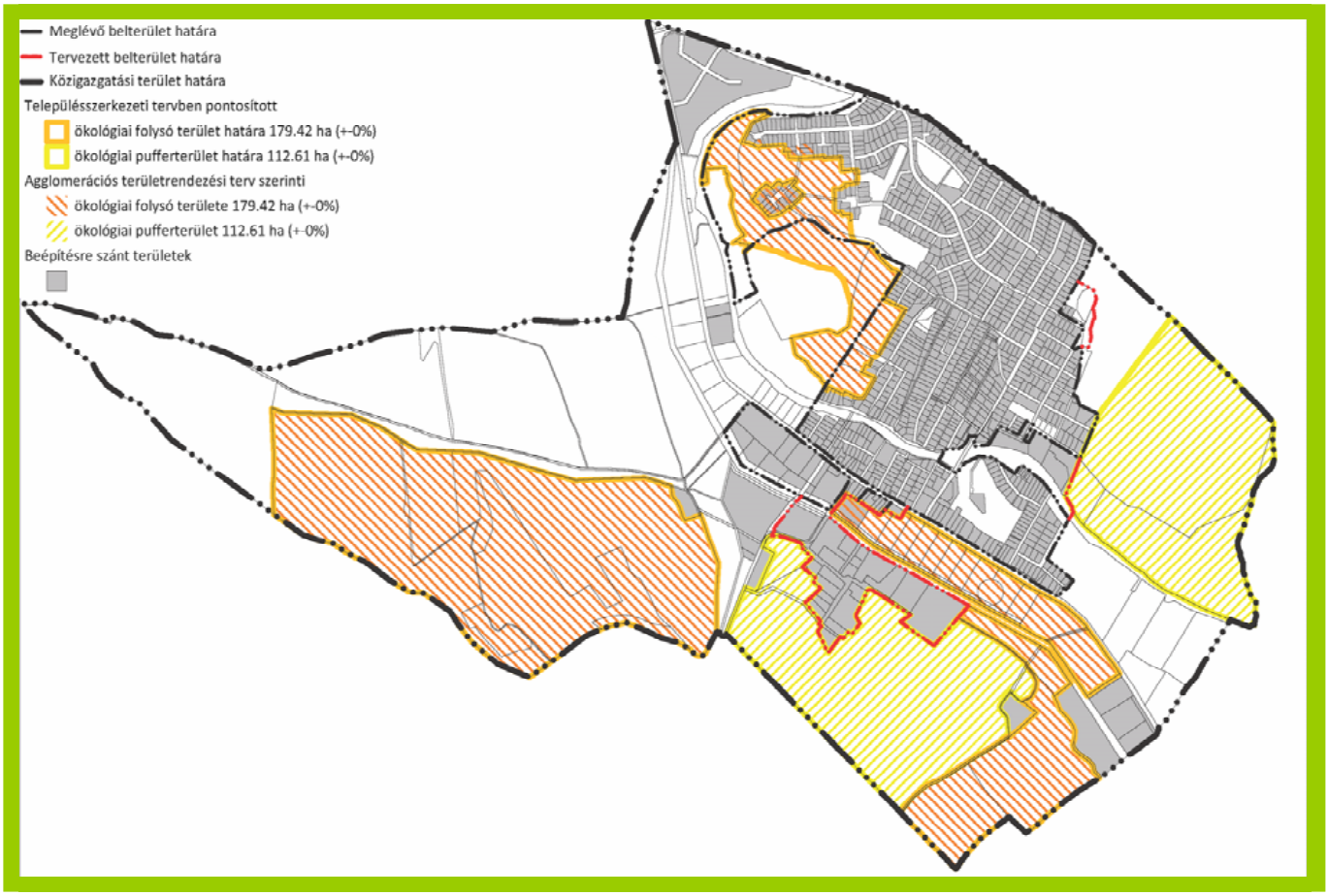
A szabályozási terv tájképvédelmi területként jelöli az ökológiai folyosó területét. A HÉSZ erre vonatkozó infrastrukturális korlátozásokat tartalmaz.
A folyosó területére esik a meglévő külszíni kőbánya egy része is, melynek 2014-ig működési engedélye van. A településszerkezeti terv rekultivációt és erdőtelepítést irányoz elő. A szabályozási terv, még bányaterületként jelöli a területet.

A puffer terület övezetére vonatkozó törvényi előírás az OTrT 19.§ szerint az alábbi:

„Puffer területen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.”

A puffer terület övet területére nem esik tervezett beépítésre szánt terület.

Az alábbi ábrán a tervezett állapot szerinti belterületet és a külterületi beépítésre szánt területet valamint az ökológiai folyosó és a puffer terület övezetét vetítettük egymásra.



Az ökológiai folyosó, a puffer területek térségi övezeteinek és a települési területek (belterület+külterületi beépítésre szánt területek) összevetése

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetére vonatkozó törvényi előírások az OTrT 13/B. § szerint az alábbiak:.

„(1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőségek hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.
(2) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges”

A településszerkezeti terven ábrázolt kiváló termőhelyi adottságú területekre nem esik beépítésre szánt terület

Az erdőtelepítésre alkalmas területek övezetére vonatkozó törvényi előírás az OTrT 19/A. § szerint az alábbi:

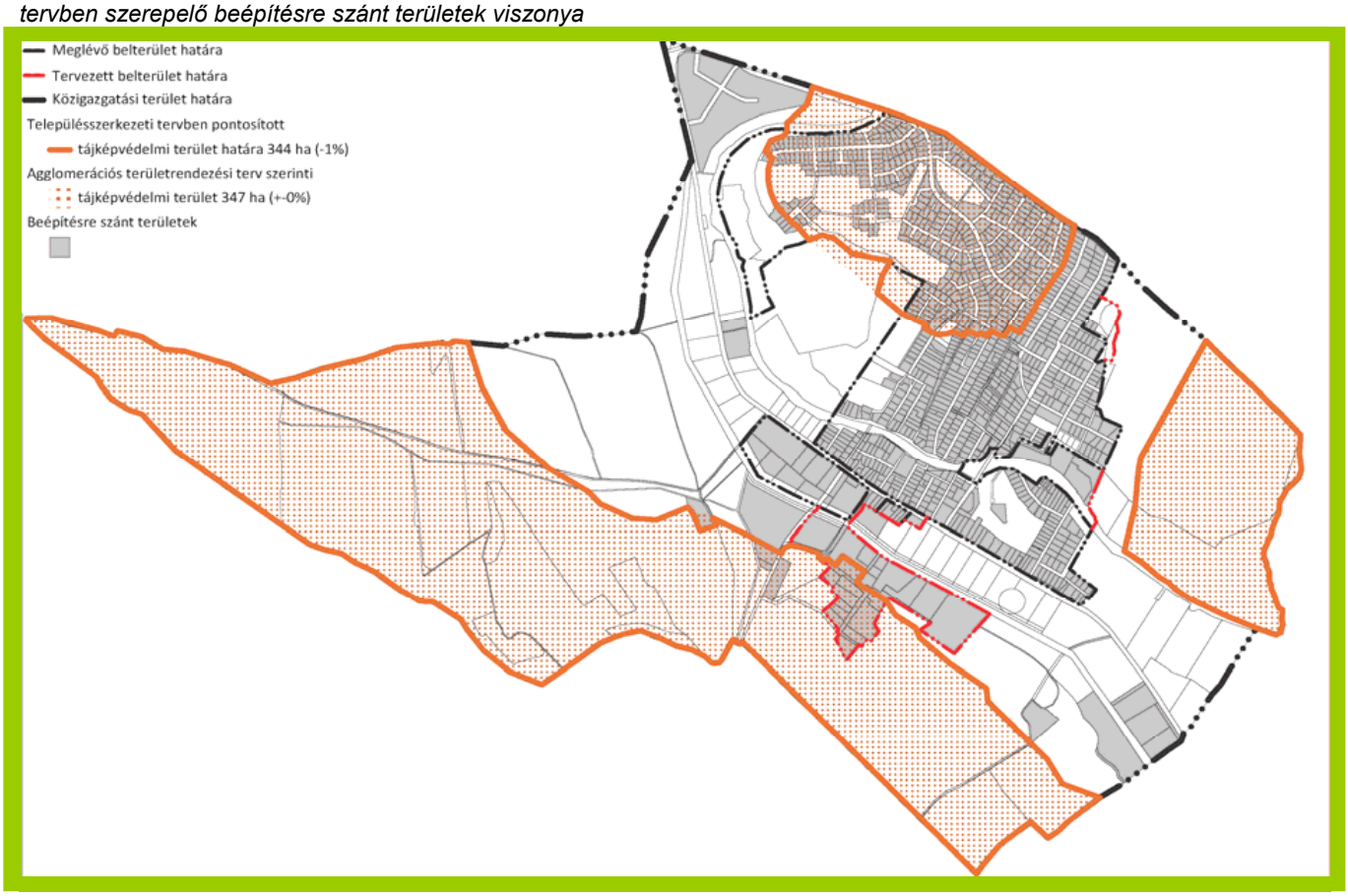
„Az övezetbe tartozó területen beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.”

Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó törvényi előírás az OTrT 14/A. § szerint az alábbi:

„(1) Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória jelölhető ki, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.
(2) Az övezetbe tarozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatban és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.
(3) Az építési övezetre, övezetre vonatkozóan meg kell határozni az ott elhelyezhető építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.
(4) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(5) Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni."

A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és erdőtelepítésre alkalmas térségi övezetek és a tervezett településszerkezeti tervben szerepelő beépítésre szánt területek viszonya



Az országos tájképvédelmi övezet és a településrendezési tervekben javasolt tájképvédelmi terület határai

A helyi építési szabályzatban javaslatot tettünk a tájképvédelmi terület kijelölésére és a területen érvényesítendő - az országos, tájképvédelmi törvényi előírásokat magába foglaló - szabályokra. A területre vonatkozó előírások tartalmilag megegyeznek a fenti törvényi előírásokkal. A javasolt szövege:

(1) A tájképvédelmi területen belül építményt elhelyezni csak az esetben szabad, ha az a tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti. Ennek ellenőrzéséhez az 500 m² szintterületet meghaladó új építés és 200 m² szintterületet meghaladó bővítés esetén az építmények terveihez látványtervet is kell készíteni.

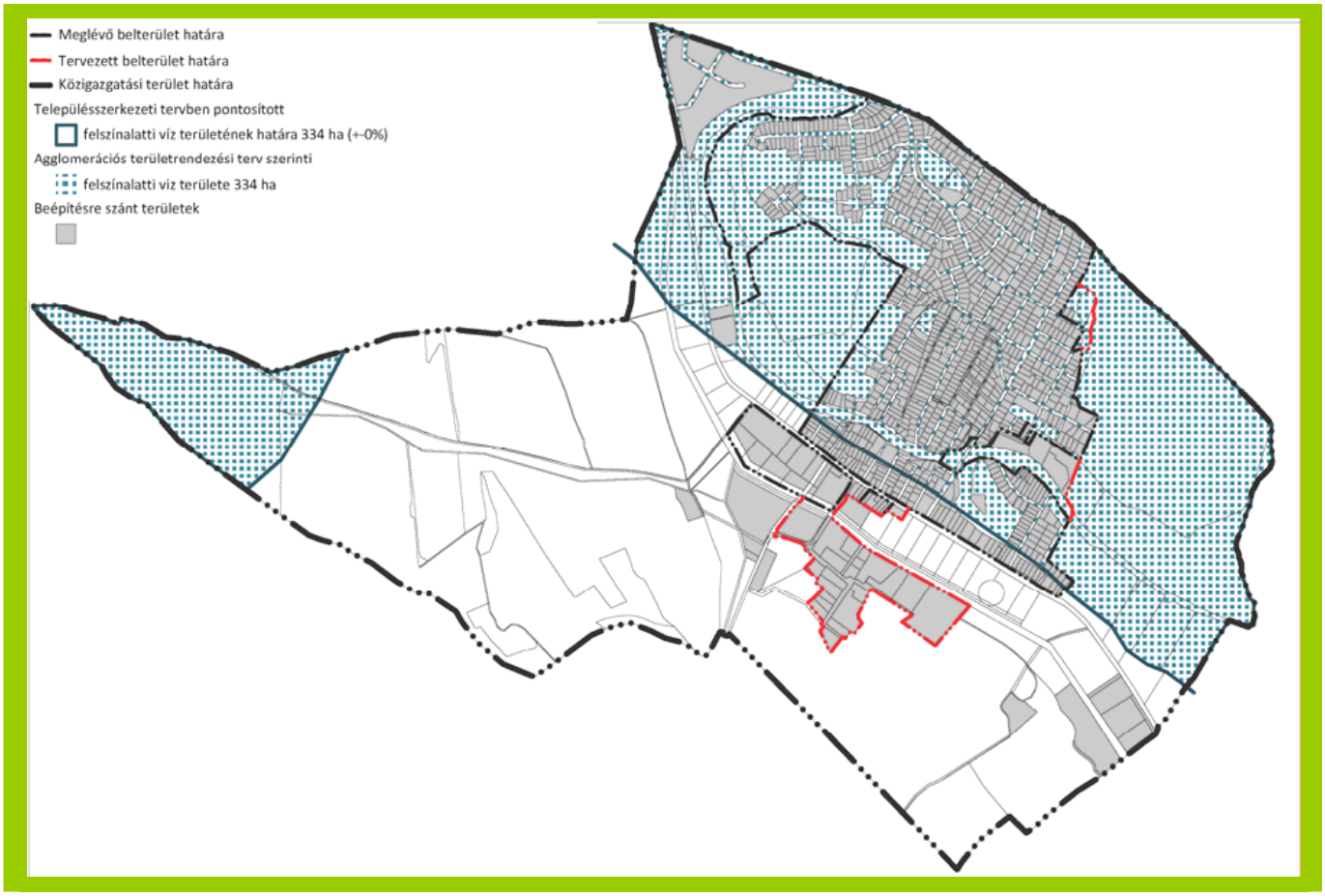
(2) Az eredeti terepalakulatok jellege nem változtatható meg. Ennek érdekében legfeljebb ±50cm-es terepbevágás, illetve feltöltés engedélyezhető.

(3) A területen közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.

A kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó törvényi előírás az OTrT 15. § szerint az alábbi:

„ A kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.”

Az alábbi ábra a vízminőség-védelmi terület övezetének és a bányaterület viszonyát szemlélteti.



A kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete és a bányászati terület viszonya

A vízeróziónak kitett terület övezetére vonatkozó törvényi előírás az OTrT 26. § szerint az alábbi:

„ Vízeróziónak kitett terület övezetébe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni, és a helyi építési szabályzatban olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a vízerózió mértékét csökkenti. „

A helyi építési szabályzatban javaslatot tettünk a vízerózió miatti korlátozási területekre. E területeken az HÉSZ-ben az alábbi előírásokat javasoljuk:

A vízeróziós korlátozási területen belül a jelenlegi növényállomány megtartandó, a művelési ág nem változtatható meg, ha az a növényzettel való fedettséget csökkenti.

Széleróziónak kitett terület övezetére vonatkozó törvényi előírás az OTrT 27. § szerint az alábbi:

„Széleróziónak kitett terület övezetébe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében és helyi építési szabályzatában olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a szélerózió mértékét csökkenti.”

A terület egy része erdőterületre esik. A mezőgazdasági területre eső széleróziónak kitett területekre a helyi építési előírásokban mezsgye- fásítási kötelezettség telepítését javasoltuk.

A településrendezési tervekben jelölt vízeróziónak kitett korlátozási területek és az agglomerációs tervben ábrázolt térségi övezet viszonya

Az agglomerációs tervben jelölt szélerózióval érintett területek és a településszerkezeti terv beépítésre szánt területe, és erdőterülete

A FENTIEK ALAPJÁN MEGÁLLAPÍTHATÓ, HOGY A TERVEZETT FELÜLVIZSGÁLATI TERV MEGFELEL BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓS TERÜLETRENDEZÉSI TERV TÉRSÉGI ÖVEZETI ELHATÁROZÁSAINAK,

d) Tervezői nyilatkozat

Mint Pilisjászfalu Község településrendezési terveinek felülvizsgálatát végző felelős tervezők nyilatkozunk, hogy az általunk összeállított egyeztetési anyag összhangban van az Országos Területrendezési Terv és a Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv elhatározásaival, mind a térségi területfelhasználás, mind a térségi infrastruktúra hálózatok, mind térségi övezetek vonatkozásában.

Nagy Ágnes vezető településtervező

Molnár Attila vezető településtervező

Mezey András vezető közlekedéstervező

Sándor Andrea tájtervező

3.3 AZ ÉTV. 8.§ (1) BEKEZDÉS ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Az alábbiakban az ÉTV 8.§-ában meghatározott követelményeknek való településszerkezeti megfelelést vizsgáljuk a paragrafus egyes bekezdései mentén. A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért az alábbiakban idézett követelmények csak akkor képesek maradéktalanul megvalósulni, ha a rendezés egyéb összetevőiben (mint a közigazgatásban, a fejlesztési beavatkozásokban, a településgazdálkodásban) egyaránt képesek hatni, illetve érvényesülni.
A vizsgálatot elsősorban a most végrehajtandó rendezési beavatkozásokra terjesztjük ki.

A többször módosított az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (1) bekezdése kimondja, hogy

A településrendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a rendezés végrehajtásával bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben, értékrendjében és szociális helyzetében hátrányos következményekkel ne járjanak. Ennek érdekében biztosítani kell a területek a közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel, az emberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét. Ennek során figyelembe kell venni:

a) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,

Az egészséges lakókörülmények kialakítása és a népesség biztonságának javítása érdekében a tervezett beavatkozások többirányúak:

-- A beavatkozások egyik fő iránya a településközpont kialakításához a rendezési tervi feltételek megteremtése. A módosított terv a jelenlegi iskola és a vasútállomás közötti területen településközponti terültet jelölt ki, a joghatályos tervben szereplő területnél nagyabb kiterjedéssel, és a hozzákapcsolódó beépítésre nem szánt területet zöldterületként (közpark területként jelölte.

-- A beavatkozások másik fő iránya távlatban a kőbánya megszüntetése és az erdőterületek növelése. Ennek érdekében a településszerkezeti terv a kőbányát rekultivációs területként és ezt követően és erdőterületként jelölte. A szabályozási tervben a kőbánya még beépítésre nem szánt bányászati célú különleges területként szerepel.

-- Az egészséges környezet erősítését szolgálja, hogy a tervfelülvizsgálat során további erdőterületek kijelölésére tettünk javaslatot.

-- Új lakóterületeket nem jelöl a terv. A korábban kialakított, de még be nem épített lakóterületek egészséges, kedvező táji környezetbe kerülnek. Az infrastruktúrák kiépítése a feltétele a telkek beépíthetőségének.

b) a népesség demográfiai fejlődését, a népesség lakásszükségletét,

Pilisjászfalu népességszáma az utóbbi évtizedben, a budapesti közelség agglomerációs hatására dinamikusan emelkedő. A település népességvonzó képessége jó. Elegendő lakóterület áll rendelkezésre hosszútávon, így annak bővítése nem szükséges..

c) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési feltételeinek lehetőségeire,

-- A felülvizsgálat keretében, összhangban a jóváhagyott hosszútávú fejlesztési koncepcióval a javasolt tervi megoldások lehetővé teszik a település intézményi ellátottságának fejlesztését, a településközpont területeinek bővítésével.
-- Az új lakóterületeken belül a terv tartalékol közösségi létesítmények számára területeket, hogy az újonnan odatelepülő lakók, illetve a környéken élők alapfokú intézményi ellátottsága javuljon.
-- A felhagyott bányatelkek rekreációs és idegenforgalmi célokra hasznosíthatók.
-- A terv kerékpárutakat jelöl, melyek csatlakoznak a regionális és az országos hálózathoz.

d) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,

Az alátámasztó munkarészek önálló fejezete foglakozik a település épített örökségével, a régészeti és építészeti értékek megőrzésével. A tájrendezési fejezet pedig a tájképi értékekre hívja fel a figyelmet. A településrendezési terveken, mind a településszerkezeti tervlapon, mind a szabályozási tervlapokon jelöltük a védelem objektumait. Pilisjászfalu alig rendelkezik jellegzetes építészeti értékkel, országos védelem alatt álló épület nincs a településben. Eddig helyi értékvédelmi rendeletet nem alkotott az önkormányzat testülete. A jelen felülvizsgálat keretében javaslatot tettünk értékvédelmi szabályozásra. A helyi értékvédelem a településközpontra koncentrál.

e) a környezet-, a természetvédelem, a tájhasználat és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,

Az alátámasztó munkarészek két fejezete foglalkozik a környezetvédelemmel és a természeti táji értékek védelmével.

A település értékes természeti és táji környezettel rendelkezik. A tájképi értékek védelmére javaslatot tettünk tájképvédelmi terület kijelölésére, melynek előírásai a helyi építési szabályzatban rögzítésre kerültek.

Pilisjászfalu közigazgatási területén halad át távlatban az M11. számú autópálya, mely bizonyos mértékű zaj és porszennyeződést fog okozni. A nyomvonal a dombvidék jellegzetes területét szeli át és ezzel átalakítja annak értékeit is. A település felöl tervezett erdőterületek részben enyhíteni fogják a tájalakító, illetve a keletkező levegő és zajszennyező környezeti hatásokat.

A településben kevés a parkosított zöldfelület. Az utóbbi években a beépített területek a belterületen belül növekedtek, de új a zöldfelületek, sport területek nem épültek ki. Ennek ellensúlyozására, a fenntartási, városüzemeltetési problémák mellett is, újabb zöldfelületek kijelölését javasoljuk, amelyek helyi klímaviszonyok javításához járulhatnak hozzá.

A fenti törekvések az élővilág védelmét is szolgálják. Törekedtünk arra, hogy a tervezett területfelhasználásokkal folyamatos élőhelyi láncolatok alakuljanak ki.

f) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és az erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és a vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és – kezelés , valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,

A településrendezési tervek felülvizsgálata során a felsorolt összes követelménnyel számoltunk. Az alátámasztó munkarészek ezt a komplex szemléletet tükrözik.

A helyi gazdaság fellendítése érdekében újabb gazdasági területek kijelölésére nem volt szükség, a joghatályos terv jelentős területi tartalékokat tartalmaz.

g) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,

Pilisjászfalun nincs honvédelmi terület. A katasztrófavédelem szempontjait a közlekedési hálózat tervezett fejlesztése érvényesíteni tudja. A vasút vonal újabb nyomvonalon történő szint alatti keresztezésével, havária esetén a település egyes területei biztonságosan megközelíthetők lesznek.

h) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

A joghatályos tervhez képest a belterületeket, illetve a beépítésére szánt területek nagyságát csökkentettük.

A területekkel való takarékos gazdálkodás elvét érvényesítettük. A belterületi alulhasznosított, illetve használaton kívüli területek ésszerű felhasználására törekedtünk.

i) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,

Pilisjászfalun természeti adottságokra épülő elsősorban turisztikai, biológiai ismeretterjesztő idegenforgalmi hasznosításra van lehetőség. A felhagyott kőbányák ilyen célú hasznosítást is kínálnak. Ezért a tervben a Nagy Somlyó hegyi volt kőbánya-területek mellett rekreációs célokat szolgáló különleges területeket jelöltünk ki.

j) a közlekedési kényszer (lakóhely-munkahely, nyersanyag kitermelés-feldolgozás stb. viszonylatában) csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását.

A közlekedési hálózatok fejlesztésénél a jelenlegi úthálózatok joghatályos tervben szereplő továbbfejlesztését átvettük. A település külső megközelítése szempontjából, mind a tervezett 10-es mind az M11 –es autópályák jelentős változásokat fognak eredményezni. A belső úthálózat fejlesztésénél fontos követelmény, hogy a vasútvonal által kettévágott települési terület közlekedési együttműködése javuljon. A településrendezési tervek ennek rendezési tervi feltételeit megteremtették.

A többször módosított az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2) bekezdése kimondja, hogy

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a természetes (felszíni és felszín alatti) vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a) a települések rendezése során a település közigazgatási területére hulló felszíni csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását vagy szakszerű és ártalommentes elvezetését, kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével biztosítani kell,

Ezt a követelményt egyrészt a településszerkezeti terv leírása, másrészt a helyi építési szabályzat előírás formájában tartalmazza. Az előírás normatív módon javasolja a csapadékvizek hasznosítási kötelezettségét előírni.

b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,

A biológiai aktivitás értéket a településszerkezeti terv módosítása alapján számítottuk. A joghatályos tervhez képest minimális az eltérés.

módosítási területek	joghatályos terv			tervezett állapot			eredmény (aktivitási érték + -)
	terület ha	érték-mutató	vizsgált érték	terület ha	vizsgálati érték-mutató	vizsgált érték	
lakóterületek	104	3,0	312	104,6	3,0	313,8	
vegyes területek	5,7	2,7	15,4	6,3	2,7	17,0	
gazdasági területek	37,3	0,3	11,2	50,8	0,3	15,2	
általános mezőgazdasági területek	97,7	3,0	293,1	88,7	3,0	266,1	
korlátozott használatú mezőgazdasági terület (rét, legelő)	111,7	6,0	670,2	108,3	6,0	649,8	
erdőterületek	269,0	6,0	1614,0	274,0	6,0	1644,0	
zöldterületek	1,4	6.0	8,4	1,6	6.0	9,6	
vízgazdálkodási területek	9,9	6,0	59,4	9,2	6,0	55,2	
bánya különleges terület	15,6	0,1	1,6	15,6	0,1	1,6	
szennyvíz tisztító különleges terület	0	0,3	0	0,5	0,3	0,2	
egyéb 5% beépítettséget nem meghaladó különleges terület	17,8	3,5	62,3	11,9	3,5	41,7	
egyéb közlekedési és közmű területek	25,9	0,6	15,54	24,5	0,6	14,7	
Település egészén	696,0	4,4	3063,1	696,0	4,35	3028,9	-0,05

c) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt és igénybe vett területén belül nincs megfelelő terület,

Összességében javasoltuk a beépítésre szánt területek csökkentését a joghatályos tervekhez képest. Ennek egyik okát az agglomerációs tervben jelölt ökológiai folyosó beépítésmentes követelménye ösztönözte, másik okát a joghatályos tervekben szereplő tervezett belterületek részbeni indokolatlansága adta.

d) a tervezés időszakában a 20 000 fő lakosságszámot meghaladó, valamint a tervezett létszámmal azt elérő települések, a kiemelt üdülőterületek, a gyógyhelyek meglévő, illetőleg bővített belterületét a közigazgatási területükön belül - eltérő területrendezési tervi előírás hiányában, és ahol ez fizikailag lehetséges - legalább 200 m szélességű, beépítésre nem szánt (mező-, erdőgazdasági, közlekedési, vízgazdálkodási) területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, amely területen csak közlekedési, közmű, hírközlési és vízvédelmi építmények helyezhetők el. Új belterületet, beépítésre szánt területet úgy kell kijelölni, hogy legfeljebb tízezer tervezett lakost befogadó településrészt (illetőleg az üdülőterület valamint a gyógyhely jellegéhez igazodó területegységeket) ugyanilyen, beépítésre nem szánt területekből álló gyűrű vegye körül. Két terület közötti gyűrű - a természeti adottságok és a környezetvédelmi előírások figyelembevétele mellett - egymásba metszhet."

Pilisjászfalu népességszámát 2020-re a településfejlesztési koncepció szerint várhatóan 2000 lesz a 2008 évi 1428 fővel szemben. A törvényi előírás Pilisjászfalura nem vonatkozik.

3.4. TÁJRENDEZÉSI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

3.4.1 Táji, természeti adottságok

A tervezési terület a főváros közelében, a Pilisi hegyek tövében, Pest megye és Komárom-Esztergom megye határán, a 10-es főközlekedési út mentén, a Kenyérmezei-patak völgyében fekszik. A Dunántúli-középhegység nagytáj Dunazug-hegyvidék középtájon belül a Pilis-hegységhez, azon belül a Pilisi medencék kistájhoz tartozik a település.

Domborzat és talajviszonyok

A Pilisi medencék mozaikos, töréses aljzatai igen eltérő mélységben helyezkednek el. A laza üledéken dombsági jellegű térszínek formálódtak. A felszín egyenetlenségeit vékony lejtőlösztakaró borítja. A dolomitrétegekkel váltakozó dachsteini mészkőrögök változatossá teszik a felszínt.
A község területén a magasabb térszíneken a barna erdőtalaj jellemző, a dombok lábánál homoktalajok találhatók, míg a Kenyérmezői-patak völgyében a réti öntéstalaj jellemző. A Kis- és Nagy-Somlyó barlangjai gazdag kalcitkristály lelőhelyek.

Éghajlat

A vizsgált terület mérsékelten hűvös-mérsékelten nedves. A napsütéses órák száma mintegy 1950 óra, melyből nyáron 760-780 óra, télen 200 óra körüli fénytartam éri a térséget. A hőmérséklet évi átlaga 9,0 C° körüli. Az évi csapadékösszeg 700-750 mm, a tenyészidőszaké 350-370 mm. Hő 40-45 napon át borítja a talajt. Az uralkodó szélirány az ÉNY-i. Az ariditási index 0,94-1,00.

Vízrajz

A terület mérsékelten vízhiányos. Árvizek a nyári nagy csapadékok alkalmával keletkeznek, míg ősszel a kisvizek a gyakoriak. A völgytalpakon 2-4 méter mélyen találjuk a talajvizet, a lejtőkön 4-6 méter között. A rétegvízkészlet 1-1,5 l/s.km2.

Növényzet

A Pilis-Gerecse flórajárásba (Pilisense) tartozó kistáj jelentősebb potenciális erdőtársulásai a cseres kocsánytalan tölgyes, a gyertyános kocsánytalan tölgyes és a tölgy-kőris-szil ligeterdő. Az erdészetileg hasznosított területeken vegyeslombú keménylombos erdők találhatók. A Kenyérmezei-patak mentén mocsári és lápnövényzetet található.

Állatvilág

Az erdők kedvelt helye a fácánoknak, vaddisznóknak, őzeknek.

A jelenlegi tájszerkezet, külterületi területfelhasználás

A fővároshoz való közelsége, kellemes táji adottságai és helyzetéhez képest szolidnak mondható ingatlanárai folytán a település lakosságszáma az elmúlt időszakban jelentősen megnőtt. Ez a növekedés jól nyomon követhető a településszerkezetben. A lakott területek terjeszkedése a település magasabban fekvő, de mégis völgyi részeire irányult, jelentős mértékben alakítva a tájat és a településképet egyaránt.

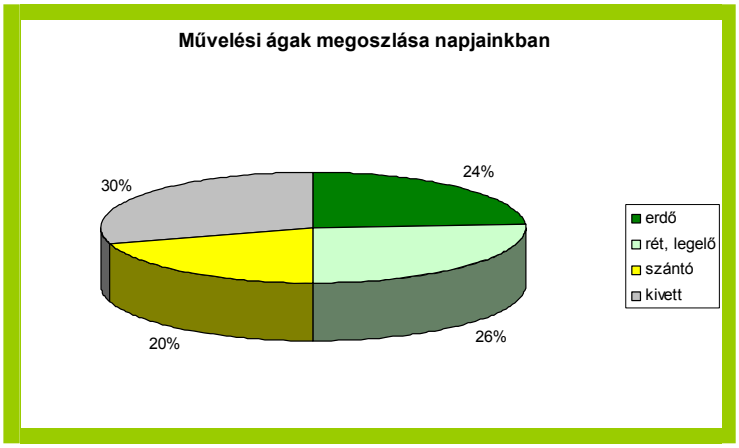
A működő kőbánya hatalmas tájsebként jelenik meg

A felhagyott kőbánya napjainkban

A Kis-Somlyó völgyi mészkőbányában az ország legfehérebb Dachsteini mészkövét bányásszák. A bánya - méretéből és elhelyezkedéséből adódóan- a völgy és a szomszédos magaslatok nagy részéről uralja a látképet, jelentős vizuális konfliktust okozva ezzel.
A Nagy-Somlyó hegyen az 1980-as években megszűnt a bányászat. Az egykori bánya területe még

rekultiválatlan, a beton létesítmények függetlenül a terület további hasznosításától további rendezést igényelnek.

A település közel 1/3-a művelésből kivont terület, melyből a beépített lakó- és gazdasági területeken túl jelentős területeket foglal el a két bánya, valamint a mintegy 100 telket érintő tervezett Somlyó völgyi lakóterület bővítés.



Az erdők aránya a teljes közigazgatási terület mintegy ¼-e. Az erdőterületeken jórészt természetközeli állapotokat figyelhetünk meg, az emberi beavatkozás csekély. A cseres kocsánytalan tölgyesek és a cseres molyhos tölgyesek mellett a termőhelytől függően karsztbokorerdők (kőris, cser, tölgy) és fajgazdag, értékes sziklagyepek is találhatók. A gyepek aránya ennél valamivel magasabb (26%), azonban ezek egy része fásodó terület, így a jövőben várhatóan az erdőterületek aránya a természetes folyamatok révén is emelkedni fog, de ezt a folyamatot gyorsítják a tervezett erdősítések is. Az Kis- és Nagy Somlyó erdőterületein túl kisebb erdőfolt található Piliscsaba határában, de a település déli, délnyugati határán húzódó gyepek is különböző mértékben ugyan, de fásodó területek.

Fásodó legelő

Mezőgazdasági területek a Gyertyános-patak mentén

A szántók aránya mintegy 20%, elhelyezkedésüket tekintve nagyrészt Dág irányába egy tömbben, kisebb részt a Kenyérmezei-patak mentén találhatók.

Emlékhely

Elhanyagolt temető

A patakot kísérő területhasználatok igen változatosak, sajnos azonban a természetközei növénytársu-

lások, nádasok mindössze csekély területeket foglalnak el a szántó és a gazdasági területek mellett. A patak medre sok helyen elhanyagolt, csakúgy, mint a Gyertyános-patak közvetlen part menti sávja.A település külterületén, gazdasági területek mögött megbújva található a jászok emlékhelye, valamint a település elhanyagolt temetője. Az közútról alig észrevehető az emlékhelyhez vezető kis kőzúzalékos út.A külterületi beépítés az iparterület kivételével nem jellemző, mindössze a lovarda és a Séti tanya található a Kenyérmezei-pataktól délre.

Tájfejlődési folyamatok, tájtörténeti összefüggések értékelése

A település területe régészeti leletek tanúsága szerint már mintegy 2000 éve lakott terület volt. A jász ősök a 13. század első felében érkeztek a térségbe, de első szöveges említésük csak 1325-ből való. A királyok jász testőreinek török időkben elnéptelenedő faluja később a Misky család birtokába került.
Az 1780-as években lezajlott első katonai felmérés tanulsága szerint a település magasabban fekvő területeit jórészt vadban gazdag erdő borította, míg a völgyek helyenként pangóvizes részeit mocsaras területek borították.
A 19. század első felében készült második katonai felmérésen a terület még mindig jórészt természetes állapotokat tükröz, a jól kirajzolódó szomszédos nagyobb települések mellett Jászfalu még alig néhány házból áll, azonban az 1870-es évekre lakóinak száma 226 fő. Tekintve, hogy a nagybirtok ezen a területen nem volt jelentős, az ember tájalakító munkája is jóval mérsékeltebben jelentkezik, mint ahogy ez a szomszédos, nagyobb települések környezetében megfigyelhető.

III. katonai felmérés ↑

← *II. katonai felmérés*

Kivétel ez alól a mészkőbányászat, mely nem csak a természetes növényzetet pusztította, de maradandó tájsebet ütött a hegyek oldalában, és a vasútépítés, melynek munkálatai az 1890-es években érték el a település területét. A gyenge termőtalajú mezőgazdasági területeken 1948-ban állami gazdaságot létesítettek. A 70-es években –a gazdaság adta munkalehetőség miatt- jelentősen megnőtt a település lakossága, a községet azonban hamarosan Piliscsabához kapcsolták, melynek következtében fejlődése lelassult, fejlesztési lehetősége minimalizálódott, a tájhasználatok változása lelassult. A település önállóságát csak 1994-ben kapta vissza.

Táji, természeti értékek

A település a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található. A tervezési területen egyedi jogszabállyal védett, országos jelentőségű természeti terület (nemzeti park, tájvédelmi körzet, természetvédelmi terület, természeti emlék) nem található.
A közigazgatási területen több ex lege védett barlang található:

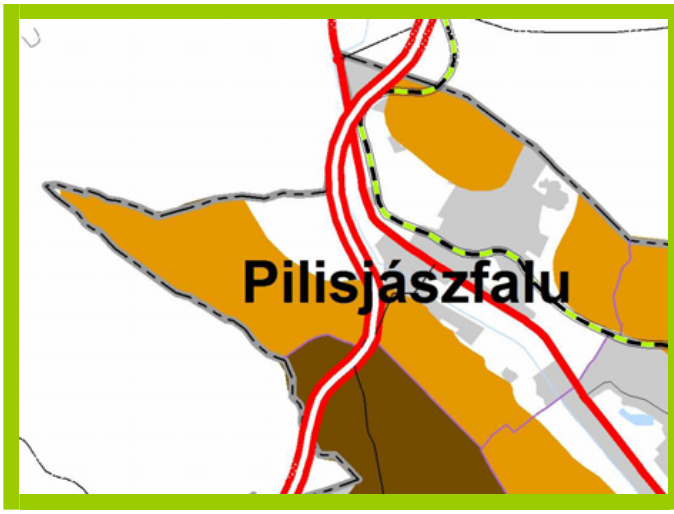
	Név	Hossz	Hrsz
1.	Felső-Somlyó I. sz. barlang	2 méter	042/2
2.	Felső-Somlyó II. sz. barlang	8 méter	042/2
3.	Görényluk barlang	5 méter	051/32
4.	Jászfalui barlang	11 méter	042/2

5.	Jászfalui gömbfülkés barlang	2,3 méter	051/32
6.	Jászfalui omladékos barlang	3,2 méter	051/32
7.	Korallos barlang	7 méter	051/32
8.	Nagy-Somlyóhegyi barlang	90 méter	051/32

Jászfalui omladékos barlang

Nagy-Somlyó hegyi barlang

A nemzetközi egyezmény hatálya alá eső területek közül európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (Natura 2000 – név: Pilis-Visegrádi-hegység, jel:HUDI 20039) a következő hrsz-ú területek által érinti a községet: 015/24, 015/31, 015/35, 015/36, 021/3a, 021/3b, 021/3c, 021/3d, 021/8, 021/9, 021/10, 021/11, 021/12, 021/13, 021/14, 021/15, 022, 023, 042a, 042b, 042c, 042d, 051/32a, 051/32b, 051/32c, 051/32d, 051/32f, 051/32g, 051/32j, 051/32k.



Országos jelentőségű tájképvédelmi terület

Ökológiai folyosó és pufferterület

A beépített területek valamint a Kenyérmezei-patak völgyének kivételével a közigazgatási terület szinte egésze az országos jelentőségű tájképvédelmi övezetbe tartozik.
A nemzeti ökológiai hálózat részét képezi a Kenyérmezei patak menti ökológiai folyosó (az ábrán narancs színnel kiemelve) a hozzá kapcsolódó erdőkkel és kiterjedt gyepterületekkel, míg a Nagy-Somlyó erdei Jászfalut keletről, Piliscsabát északról övezve, valamint a község és Makláritanya között húzódó domboldal pufferterületként funkcionál .
A település területére eddig nem készült egyedi tájérték kataszter.

Tájhasználati konfliktusok

A települések élete során az emberi tevékenységek, a táj használata következtében általában kilalkulnak

olyan területek, ahol az emberi beavatkozás konfliktushelyzeteket teremt. Ezek a konfliktusok lehetnek funkcionális, ökológiai valamint vizuális eredetűek, reverzibilisek illetve irreverzibilisek. Pilisjászfalu jelenlegi adottságai, a település kapcsolata a környező tájjal a bányászat következtében ugyan jelentősen megváltozott, összességében azonban harmonikusnak tekinthető. A felhagyott bánya funkcionális és ökológiai konfliktusokkal terhelt ugyan, de ennél jelentősebb, részben a még használatból eredő konfliktusokkal terhelt a működő bányaterület. Itt a vizuális konfliktus mellett elsőrendű a lakóterületek közelségéből eredő funkcionális konfliktus.
Mindezeken túl meg kell említeni a Kenyérmezei-patak völgyébe települt gazdasági területet, melynél a fő problémát a potenciális szennyezőforrások (pl. autóbontó) vízfolyáshoz való közelsége okozza, de megjelenésük miatt tájképromboló hatásúak is.

3.4.2 Tájrendezési javaslat

A tájrendezési javaslat a település adottságaiból kiinduló, a táji és épített elemek harmóniáját a lehető leginkább megteremtő harmonikus fejlődés megteremtését szolgálja.

- Javasolt a gazdasági területeken belül a telkek vízfolyás közeli sávjában növénytelepítési kötelezettség, a szomszédos gyepterületek felé pedig véderdősáv illetve takarófásítás előírása.
- A Kenyérmezei-patak völgyében az intenzív területhasználatokat vissza kell szorítani.
- A gyepterületek megőrzésére hangsúlyt kell helyezni. A már fásodó és erdősítésre kijelölt gyepterületeken honos, vegyes növényállomány kialakítása a cél.
- A közigazgatási területen az elszórt beépítés nem támogatható.
- Tájképi értékei miatt a Gyertyános-pataktól északra és délre található területeken a jelenlegi tájhasználat fenntartása a cél.
- A külterületen, bozótosban található temető környezetének rendezése szükséges.
- A temetőhöz kapcsolódó jászok emlékhelye zöldfelületeinek fejlesztése, majd ennek a zöldfelületnek az intenzív fenntartása elengedhetetlen. Az emlékhelyhez vezető út hangsúlyosabb megjelenítése nem csak az emlékhely méltó környezetének biztosítása, hanem a jobb észrevehetőség miatt is fontos.
- A felhagyott bánya rekultivációja során a terület jelentős részén teret kell adni a már spontán módon megindult beerdősödésnek.
- A Kis-Somlyó hegyi működő bányaterület jövőbeli sorsáról, a művelés befejezését követően a lehetséges hasznosítási formákról valamint a hatalmas tájseb rekultivációja során annak tájbaillesztéséről már most gondolkodni kell, hiszen a település e központi helyet elfoglaló, lakóterületekhez szervesen kapcsolódó részének későbbi hasznosítása meghatározó eleme lehet a község további fejlődésének.

3.4.3 Természetvédelmi javaslat

A fejezetben tett javaslatok célja a még meglévő táj- és természeti értékek megőrzése.

- A település népességének környezettudatos viselkedése célzott programokkal, a környék táji, természeti értékeinek megismertetésével, a kötődés erősítésével tovább fejleszthető.
- A településen található roncsolt felületek rendezését, rekultiválását mielőbb meg kell oldani.
- Erdő- és erdősáv telepítéskor kizárólag honos fajokból álló állományt vegyes erdőállomány alakítható ki.
- A mező-, erdőgazdálkodás során biztosítani kell a fenntartható használatot, a természetkímélő módszerek alkalmazását és a biológiai sokféleség megőrzését. Ennek részeként az organikus gazdálkodási módszerek alkalmazását előnyben kell részesítni a hagyományos nagyüzemi gazdálkodással szemben.
- Javasoljuk a településtől nyugatra fekvő gyepek legeltetésének ösztönzését.
- A vízfolyások menti vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell előnyben részesíteni, a vizes élőhelyeket meg kell őrizni.

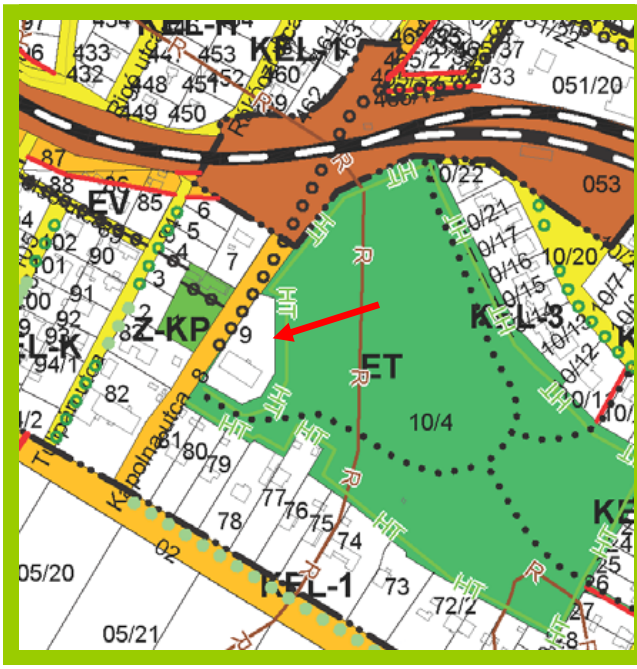
3.5 KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

3.5.1 A rendezés koncepciója, a módosítás indoklása

Az alábbiakban a jelen módosítás keretében szereplő tervezett elemek indoklását mutatjuk be. A tervezett elemek az alábbiak:

1. A faluközpont kiépítése érdekében javasolt településrendezési beavatkozások:

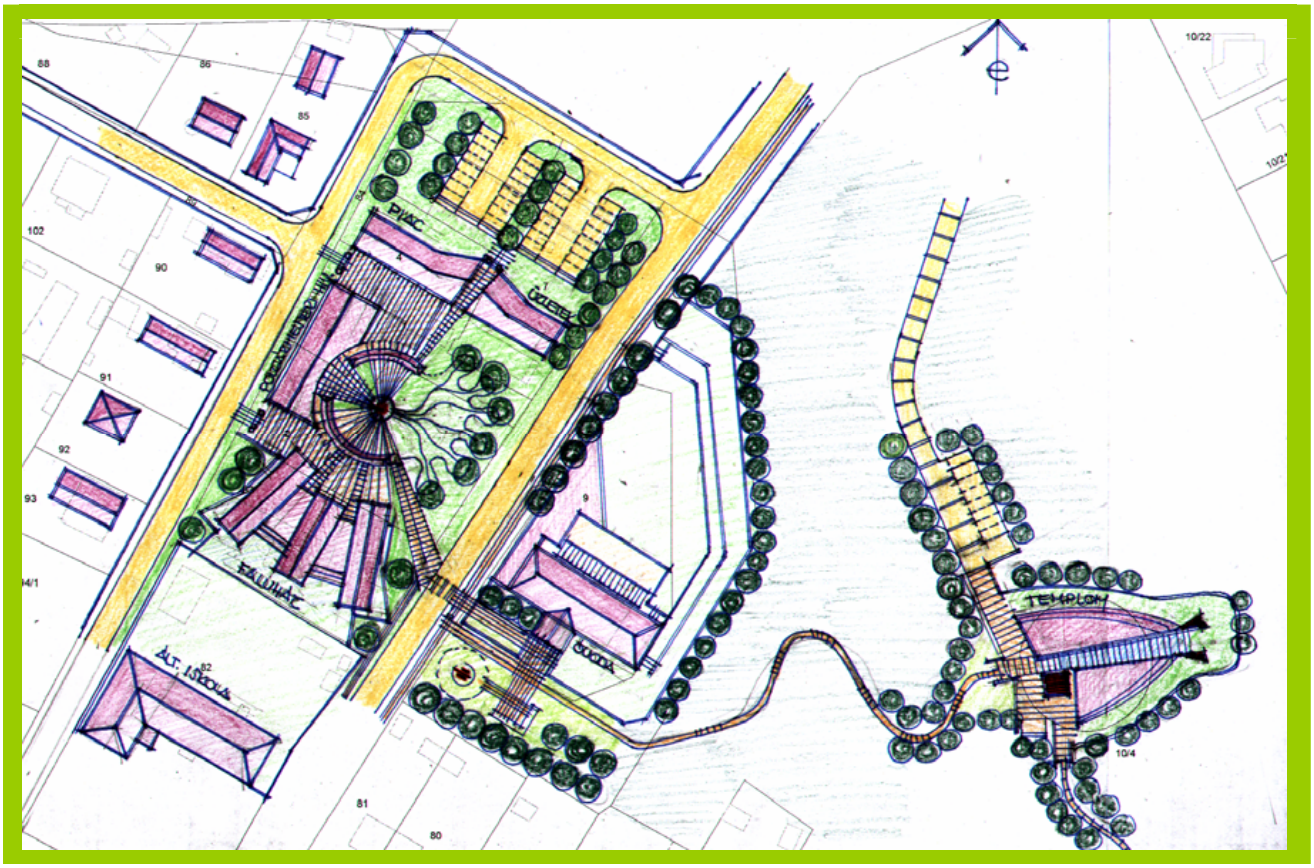
A község jelenlegi intézményei bár közel egy helyen csoportosulnak, mégsem jelölnek ki központi helyet. Javaslatunk, hogy a kápolna lebontásával és a Kápolna utcától keletre, az óvoda feletti dombtetőn templom építésével, lehetőség nyílna a községi közintézmények központi tér köré szervezésére. Kétségtelen ehhez további lakótelkek igénybevételére is szükség lenne.



A joghatályos szabályozási terv részlete

A javasolt módosítás szerinti szabályozási terv részlete

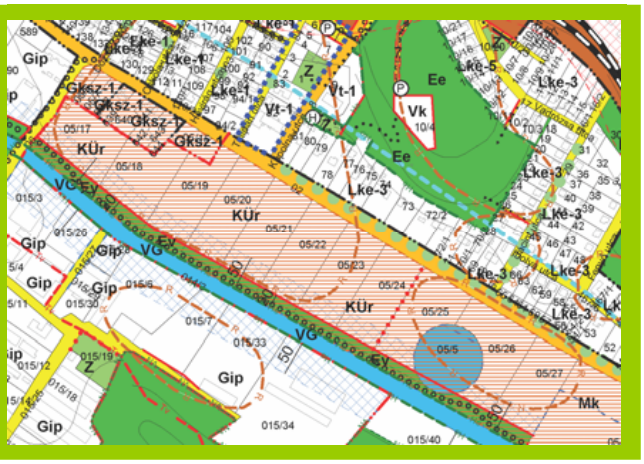
Az alábbi beépítési javaslattal egy lehetséges faluközpont megoldást mutatunk be.



Beépítési javaslat a faluközpontra.

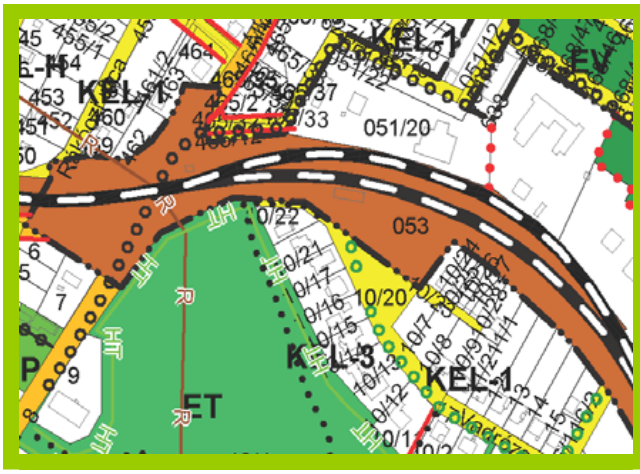
2. A joghatályos településrendezési tervekben a Kenyérmezői patak mentén beépítésre szánt rekreációs célú különleges terület került kijelölésre. Javasoljuk, hogy az ökológiai folyosó védelme érdekében e területek beépítésre nem szánt rekreációs célú, minimális beépítettséget megengedő különleges övezetbe kerüljön. Az övezet elsősorban pihenő, kiránduló terület lehetne. Ehhez azonban a patak szemben lévő gazdasági terület fásítására lenne szükség, hogy a csarnok épületek látványa ne legyen zavaró. Ezért a gazdasági területeken belül legalább 10 m széles háromszintes növénytelepítést javaslunk a szabályozásban előírni.

A joghatályos szabályozási terv részlete



A javasolt módosítás szerinti szabályozási terv részlete

3. A vasút megálló környékének rendezésére szükség van.
A mai állapotban a megállóhoz tartozó parkoló a megállóhellyel ellentétes oldalon van. A MÁV terület kiszabályozásával a megálló mellet kialakítható lenne mintegy 10 fh-es parkoló terület és a megálló esőbeálló helyett igényesebb mintegy 21-30 m²-es megálló építmény létesítése.
Ennek érdekében javasoljuk a közterületek szabályozásának módosítását.



A joghatályos szabályozási terv részlete

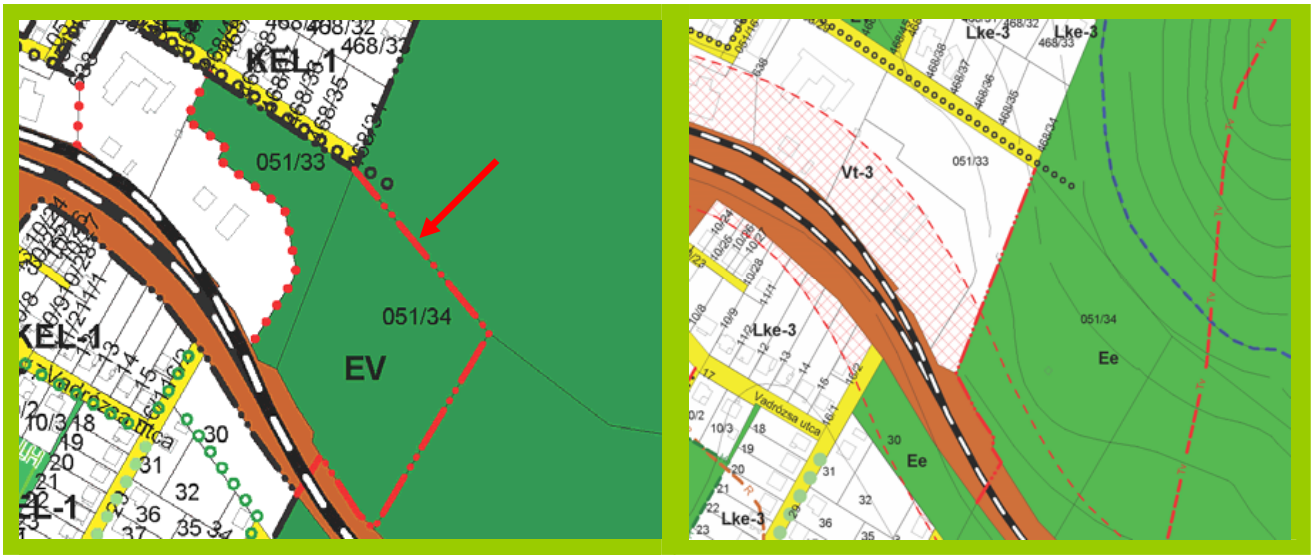
A javasolt módosítás szerinti szabályozási terv részlete

4. A Tinnyei út mellett javasoljuk egy emlékpark és temető kialakítását. A községnek jelenleg nincs temetője. A területen helyezkedik el a Jászok köve és a Milleneumi emlékmű. A joghatályos tervben szereplő temető terület nagyobbításával az említett funkciók befogadhatók lennének.

A joghatályos szabályozási terv részlete

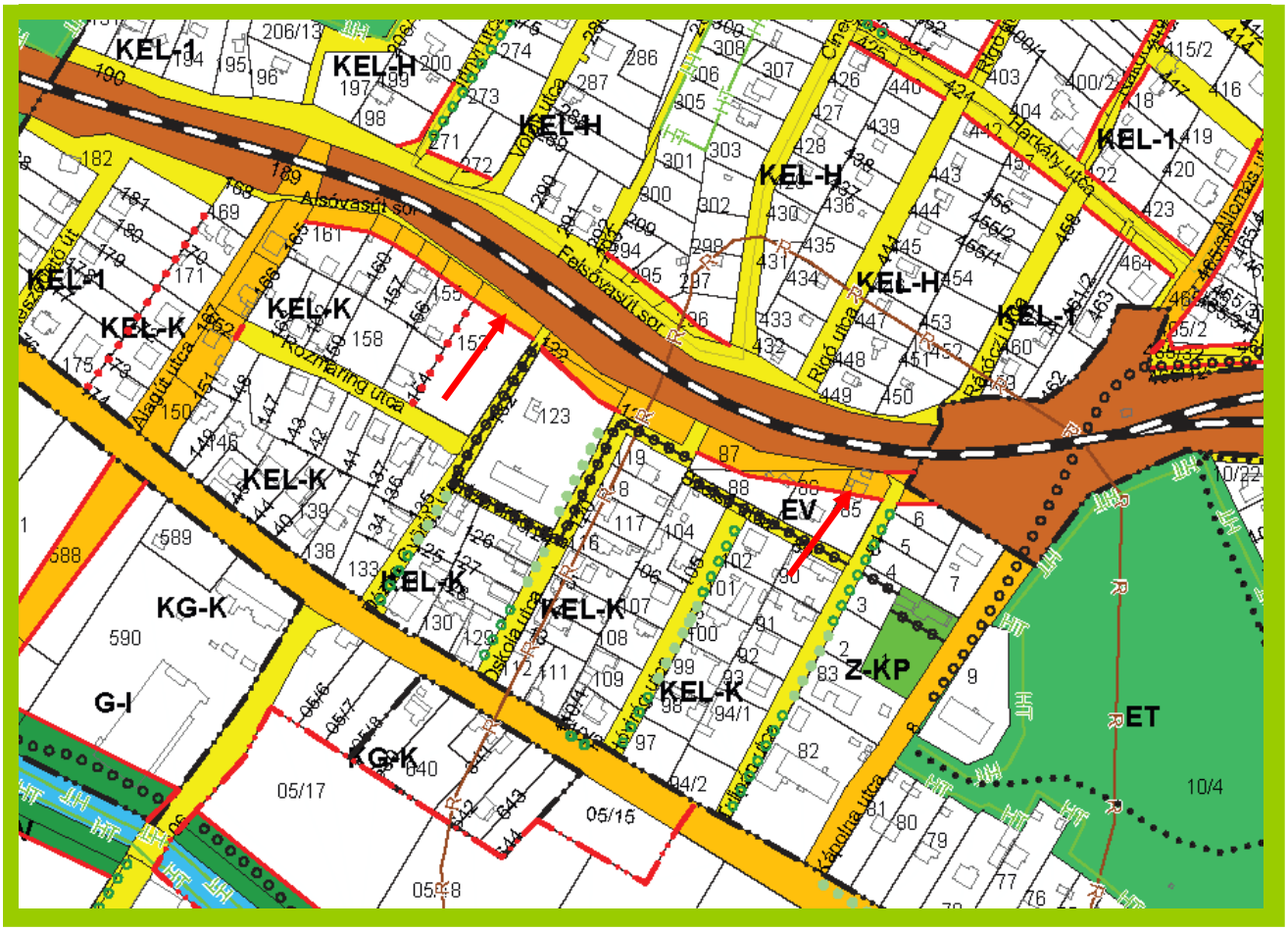
A javasolt módosítás szerinti szabályozási terv részlete

5. A belterület keleti határán a vasútvonal felett a tervezett belterület csökkentését javasoljuk. Semmi sem indokolja a belterület kiterjesztését erdőterületre.



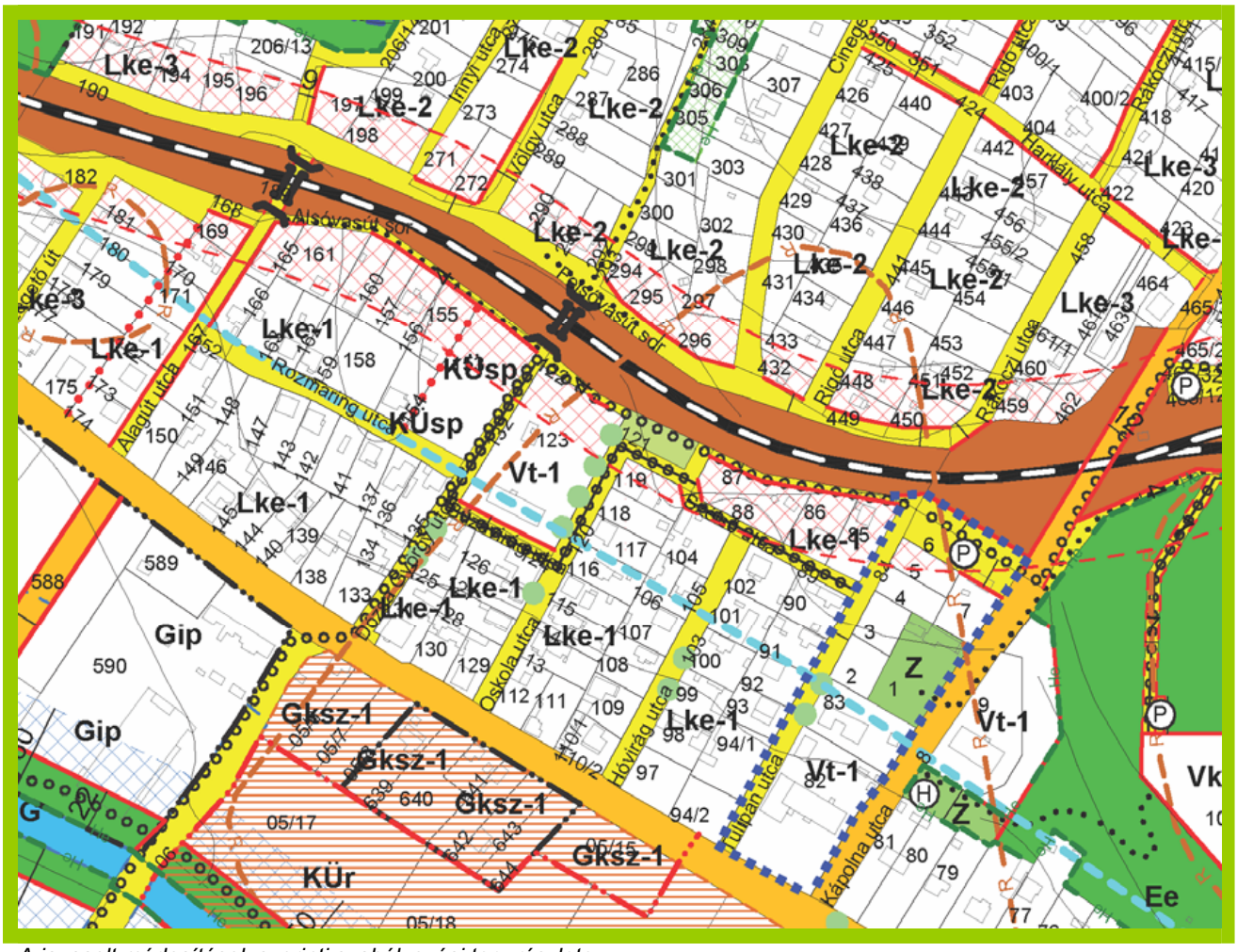
A joghatályos szabályozási terv részlete *A javasolt módosítás szerinti szabályozási terv részlete*

6. Javasoljuk a tervezett úthálózat felülvizsgálatát, a realitások érvényesítése miatt. A Tinnyei út korrekciója után annak továbbvezetése az Alagút utcába nem reális, ugyancsak nehezen lenne végrehajtható a vasúttal párhuzamos déli út gyűjtőútként való kiszabályozása is.



A joghatályos szabályozási terv részlete

Ezzel ellentétben a meglévő utcahálózat kihasználásával, helyenkénti szélesítésével javasoljuk a lakóutcák összekötését, mind a vasút északi, mid a déli oldalán, de csak lakóutca funkcióval.
Szerényebb, mintegy 6-9 m-es szabályozási szélesség kialakításával ez a törekvés elérhető. Nem szorgalmaznánk az Alagút utca folytatásában megépült közúti aluljáró, tervezési távlaton belüli kiszélesítését sem. A Kápolna utca - Állomás utca vasúti keresztezésében a MÁV területek rovására egyértelmű közterületi szabályozást javaslunk.



A javasolt módosítások szerinti szabályozási terv részlete

7. A Sényi tanya lakótelkeinek kialakíthatóságát kérte az önkormányzat. A joghatályos településrendezési tervek gazdasági területként jelölik. A meglévő lakóépületekhez tartozó telkek kiszabályozására és a lakótelkek beépíthetőségének szabályozására tettünk javaslatot. A javasolt építési övezet Lke-1. Ennek megfelelően a teleknagyság 600 m², a beépíthetőség 30%, a megengedett építménymagasság 4,5 m lenne. A lakóterületen kívüli területet mezőgazdasági üzemi építési övezetbe javasoljuk sorolni.

A joghatályos szabályozási terv részlete

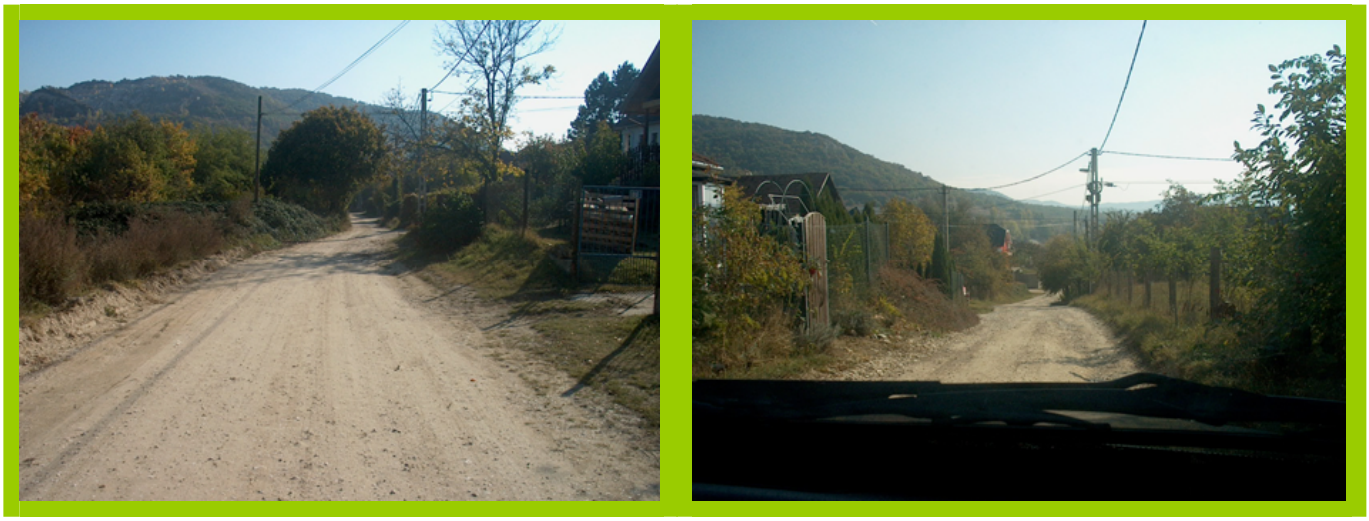
A javasolt módosítás szerinti szabályozási terv részlete

3.5.2 Zöldfelületi vizsgálat és javaslat

Zöldfelületek állapota és rendszere

A völgyben fekvő település lakóterületei harmonikusan belesimulnak a Kis és a Nagy-Somlyó erdővel borított lankái közé. A három oldalról erdőkkel szegélyezett községet dél-délnyugatról a patakvölgy gyepei szegélyezik, melyeket a 10-es út választ el a településtől. A kül- és a belterületek zöldfelületei közötti közvetlen kapcsolatot - csakúgy, mint a települési zöldfelületek túlnyomó többségét – a családi házakhoz tartozó kertek, udvarok növényzete alkotja.

A közterületi zöldfelületek hiányosak, esetlegesek. Az utcák jórészt kopárak, legtöbb esetben rendezetlenek, mindössze néhány rövid szakaszuk nyújt esztétikai élményt. Az utakat alig néhány helyen kísérik fák, fasorok, igaz sok utca olyannyira szűk, hogy a gépkocsi forgalom miatt nem is férne el fasor.



Piliscsaba felől érkezve a településre a 10-es út mentén körülbelül a falu közepéig egységes fasor kíséri az utat, ezt követően azonban kopárrá válik az utcakép. A másik egységes utcafásítás a Tulipán utcában található. Ezeken kívül mindössze a sportpálya melletti gyalogutat kíséri egységes fasor a településen.

Vegyes növényzettel beültetett, kellemes összképet nyújtó, rendezett utcakép is mindössze néhány rövid utcaszakaszon lelhető fel.

Az Orom köznél található kis köztér szépen fenntartott, rendezett, csakúgy, mint az itt megbúvó hangulatos kis játszótér. A Vadrózsa utca vasút felöli kiteresedő vége már kevéssé rendezett, azonban az itt található játszótér is jó állapotú. Sajnálatos, hogy a vasútállomás környezete igen elhanyagolt.

Az iskola és az óvoda kertje gondozott, bár utóbbiban sok játék szorul cserére (főként a felső kertrészben található játékok közül). A karbantartott sportpályát keletről a fentiekben már említett fasor és az alatta lévő pihenőhelyek teszik kellemes találkozóhellyé.

A település lakóterületének egy jelentős része még nem beépített. E területet részben még a természetes, erdős vegetáció borítja.

A tervezett zöldfelületi rendszer

A tájba harmonikusan simuló települést táji, tájképi és ökológiai szempontból egyaránt értékes erdők, néhol gyepterületek határolják. Pilisjászfalu zöldfelületi rendszerének fejlesztésekor ezeknek a kiváló adottságoknak a megőrzésére kiemelt hangsúlyt kell helyezni, miközben összefüggő települési zöldfelület-hálózat kialakítására kell törekedni Ennek alapját a közterületek minőségi és mennyiségi fejlesztése adhatja, lehetővé téve a kellemes, esztétikus falukép mielőbbi kialakítását.

A fenti célok elérése érdekében az alábbi zöldfelület fejlesztési javaslatokat fogalmazzuk meg:

- A 10-es út menti fasor pótlása, meghosszabbítása, egységes karakterfásítás
- A szélesebb lakóutcák – amennyiben a szélességük engedi kétoldali – utcafásítása, mely történhet egységes fasorokkal, de vegyes fajösszetételű azonban egységes hangulatot teremtő növényanyaggal is.
- A keskeny, fásításra alkalmatlan, szinte minden esetben rendezésre (útburkolat hiányzik, vízelvezetés megoldatlan) szoruló utcák mielőbbi műszaki rendezése, és ezt követően vegyes, cserjékkel, évelőkkel és egynyáriakkal történő esztétikus kialakítása. Még a legszűkebb utcákban is lehetőség van a kellemes, növényzettel tagolt utcakép kialakítására például sövénykerítésekkel és az eléjük ültetett alacsony cserje, évelő vagy egynyári foltokkal, vagy ezek vegyes alkalmazásával.
- A lakóterületi fejlesztéssel érintett Somlyóvölgy utcáinak előfásítása a későbbi lakókörnyezet minőségét javíthatja.
- Különösen a még beépítetlen településrészen törekedni kell arra, hogy a telkeken található fás növényzet értékesebb egyedei ne essenek áldozatául az építkezési, terepalakítási munkáknak.
- Szükséges az óvodakert fém játékainak cseréje.
- Javasolt a Vadrózsa utca végén található közterület parkosítása.
- Szükséges a vasútállomás és környezetének rendezése változatos, magas esztétikai értéket képviselő növénykiültetések (virágágy is) alkalmazásával.

- A felhagyott kőbánya spontán megkezdődött rekultivációját (beerdősülését) rekultivációs terv alapján folytatni kell.

3.6 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

3.6.1 A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése

A tematika a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. sz. melléklete alapján készült. A rendeletben előírt általános tartalmi követelmények főbb pontjait követtük, az alpontok közül a jelen tervre értelmezhetőek kerültek kidolgozásra.

A környezeti értékelés kidolgozása során figyelembe vettük a környezet védelméért felelős szervek előzetes véleményét is.

A környezeti vizsgálat során figyelembe vettük a fenntarthatóság alapelveit: a fenntartható fejlődés a fejlődés olyan formája, amely a jelen igényeinek kielégítése mellett nem fosztja meg a jövő generációit saját szükségleteinek kielégítésének lehetőségétől.

3.6.2 A terv és előzményeinek ismertetése

A terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése, kiemelve a környezeti értékelés szempontjából fontos részeket

A település településrendezési terveinek elkészítésére a megbízást az önkormányzat adta.

A község rendelkezik településrendezési tervekkel, de a településszerkezeti és szabályozási tervek valamint a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat nem voltak egymással szinkronban. Az eredeti szándék a meglevő tervek javítása és nem új tervek készítése volt, azonban a település előzőektől eltérő fejlesztési szándékai szükségessé tették új, komplett tervsorozat készítését.

A tervezett területhasználatok szempontjából a két terv között csupán kismértékű eltérés található. Közülük legjelentősebb a Nagy-Somlyó hegyen felhagyott bánya területének beépítésre szánt területe helyett annak erdőterületként történő szabályozása, a Kenyérmezei-patak völgyében a gazdasági területek kiterjedésének növekedése, valamint külterületen a tervezett területhasználatok táji adottságokhoz igazítása.

A jelenlegi, valós területhasználatok és a tervi elhatározások már lényegesen nagyobb különbséget mutatnak. Ilyen a településhez északról kapcsolódó tervezett lakóterület ahol a valóságban még nem kezdődött meg az építkezés, vagy a jelenleg gyepterületként, legelőként nyilvántartott, de a szukcesszió során már részben spontán fásodó területek erdőterületbe sorolása.

A település területén országos jelentőségű tájképi valamint természeti értékek találhatók, melyek megőrzésére a fejlesztési elképzelések, valamint a tervezett területhasználatok meghatározása során figyelemmel kell lenni.

A terv összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal

A tervi hierarchia vizsgálata rendkívül fontos amiatt, hogy a magasabb rendű terveknek az alacsonyabb rendű települési tervek (településfejlesztési koncepció, településrendezési terv stb.) valamint tervi tanulmányok megfeleljenek.

Jelen terv a területre vonatkozó magasabb rendű tervek –Budapest Agglomeráció Területrendezési Terve- valamint a szomszédos települések településszerkezeti terveinek figyelembevételével készült.

3.6.3 A környezeti állapot feltárása (a terv megvalósulása előtti vagy a terv meg nem valósulása esetén)

A település környezeti elemeinek és rendszereinek ismertetése, a környezetállapot ismertetése, természeti területek bemutatása

A környezetterhelés vizsgálatakor az egyes környezeti elemekre irányuló hatásokat vizsgáljuk, mivel ezek állapota határozza meg a környezet minőségét.

A település közel ¼-e (23%) belterület, azonban ennek jelentős része - annak ellenére hogy beépítésre szánt terület- még nem került beépítésre. Az erdőkkel több oldalról körülölelt települést - védett elhelyezkedése miatt a külső zavaró hatások jelentős része elkerüli. A zaj- és légszennyezést főként a település szélén húzódó főút forgalma, a lakott területektől mindössze néhány száz méterre üzemelő kőbánya valamint zaj szempontjából a közelben található motorpálya okoz.

A mezőgazdasági területek kiterjedése nem jelentős, az ezek műveléséből adódó állandó (pl. műtrágyázás okozta) valamint időszakos (pl. mezőgazdasági gépek okozta zaj, por, károsanyag kibocsátás) terhelések nem számottevőek. A gazdasági területek –elhelyezkedésükből adódóan- főként a felszíni és felszín alatti vizeket veszélyeztetik, a szennyezések azonban megfelelő körültekintéssel elkerülhetők. A terület jelenlegi hasznosítása összességében nem okoz területén túlmutató környezeti hatást.

Ipari eredetű légszennyező pontforrás a mészkőbánya.

A település kertvárosias beépítésű lakóterületei nem zavaróak, az innét eredő esetleges alkalmi légszennyezés (pl. kerti hulladék égetés) nem számottevő.
A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) kormányrendelet alapján kiadott „a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról" szóló 27/2004 (12.25.) KvVM rendelet 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelettel történt módosítása értelmében Pilisjászfalu felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny területen lévő település.
A felszíni vizek közül a tervezési területen a Kenyérmezei-patak a meghatározó vízfolyás. A település területén a patakmeder és a part sok helyütt teljesen elhanyagolt, a vízfolyás vízminősége az egyes szennyező anyagok tekintetében igen eltérő, összességében azonban szennyezett. A patak partján található gazdasági területen működő vállalkozások (pl. autóbontó) potenciális veszélyforrásnak tekinthetők. A Kenyérmezei-patakba ömlő Gyertyános-patak vízminősége hasonlóan kedvezőtlen.
A Duna–Ipoly Nemzeti Park állásfoglalása szerint a patak völgye védett fajok lelőhelyéül szolgáló természetközeli terület, ahol értékes patakparti vegetáció, mocsári- és lápnövényzet, ligeterdők, vízparti füzesek találhatók. Más források szerint élővilága szinte teljesen kipusztult. A helyszíni vizsgálatok igazolták az értékes élővilág visszaszorulását, a patakvölgy folyamatos feltöltését és beépítését.
Az önkormányzatoknak a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. tv. előírásai szerint a hulladékok kezelésével kapcsolatosan kötelező feladataik vannak. Ennek értelmében a településen szervezett hulladékgyűjtés van, melynek keretében heti rendszerességgel szállítják el a tervezési területen most keletkező kommunális hulladékot. A településen keletkező veszélyes hulladékok csak a vonatkozó jogszabályok betartása mellett tárolhatók, rendszeres elszállításukról –erre engedéllyel rendelkező vállalkozóval- gondoskodni kell.
Természet- és tájképvédelmi szempontból a vizsgált terület érzékeny helyen fekszik.

A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképesség, terhelhetőség)
A terület jelenlegi környezeti állapota jó, további terheléseket a szomszédos természetvédelmi értékek figyelembe vételével is elbír. Az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldek művelésből való kivonása ellen termőföld-védelmi szempontból nem emelhető kifogás.

A fennálló környezeti konfliktusok, tájhasználati konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg
A területen a helyszíni vizsgálatok a felhagyott és a még működő bányaterületek kivételével nem tártak fel funkcionális, tájökológiai vagy vizuális konfliktusokat. Ezek a bányaterületek azonban jelentős méretű tájsebek. Közülük a már felhagyott Nagy-Somlyó hegyi bánya védett elhelyezkedése miatt tájképi konfliktust csak kis mértékben jelent, de a meredek sziklafalak, az ipari hasznosítás maradványaként ott található lepusztult műszaki létesítmények megkövetelik a terület rendezését. A Kis-Somlyó völgyi működő mészkőbánya lakott területektől való közelsége miatt funkcionális konfliktust okoz, a domborzati adottságok miatt pedig vizuális konfliktusokkal terhelt. Mindezektől eltekintve a településen a környezeti elemek állapota jó. A terv elhatározásainak megvalósulásával a felhagyott bányaterület rendezése megtörténhet, azonban a működő kőbányával kapcsolatos konfliktusok várhatóan hosszabb távon megmaradnak. A bánya vizuális terhelése a tervezett erdősítések megvalósításával némileg csökkenthető, e hatalmas tájseb megnyugtató rendezése azonban a művelés felhagyását követően képzelhető csak el.

3.6.4 A terv környezeti hatásainak, következményeinek feltárása
Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben
A környezetvédelem nem csupán védekező jellegű tevékenység, hanem olyan tervszerű környezetfejlesztés, amely környezetünket szükségleteink szerint, de egyben az ártalmak megelőzésével biztosítja. Így célja a társadalmi-gazdasági fejlődés biztosítása mellett a károkat megelőző védelem, az okozott károk, szennyeződések felszámolása, a természeti erőforrásokkal való ésszerű gazdálkodás. A terv szem előtt tartja a területrendezés és a környezetvédelem összehangolásának szükségességét, javaslatai –a lehetséges keretek között- minden esetben a környezeti terhelések minimalizálására törekszik.

3.6.5 megvalósítása nyomán várható környezeti konfliktushelyzetek, környezeti hatások feltárása
Környezeti terhelések, következmények előrejelzése a környezeti elemekre (föld, levegő, víz, élővilág, épített környezet)
A várható környezeti terhelések két nagy csoportra oszthatók. Egyrészt számolni kell a megváltozó területhasználatok miatt megjelenő folyamatos terhelésekkel, másrészt gondolni kell az egyes területek beépítése közben felmerülő ideiglenes hatásokkal. Utóbbiak –pl. ideiglenes zaj és légszennyezés- jól

kezelhetők és nem maradandóak.
Az újonnan beépített területeken a kommunális hulladék szervezett elszállítását haladéktalanul meg kell kezdeni annak érdekében, hogy káros hatások a környezeti elemeket nem érjék. Az esetlegesen keletkező egyéb hulladékok szakági előírások szerinti kezelése biztosítja a szennyezések kiküszöbölését. Az építés során keletkezett inert hulladék hatása csak közvetett, mivel azt –az előírások szerint- a közeli inert hulladéklerakóba szállítják.
A talaj az építési, tereprendezési munkák során károsodik. A káros hatások elfogadható szinten tartása illetve mérséklése érdekében szükséges óvintézkedések a környezetvédelmi javaslatok között találhatók.
A gépjármű forgalom várhatóan jelentős mértékben megnő.
Az épített környezetre negatív hatást nem jelent a tervezett beruházás, megvalósítása azonban lehetőséget teremt új épített értékek létrehozására.

Környezeti terhelések, következmények előrejelzése a környezeti elemek rendszereire, különös tekintettel a tájra, településre, ökológiai rendszerre, biodiverzitásra
A településrendezési eszközök elhatározásainak megvalósítása során az új beépítések esetén számolni kell a tájkép jelentős megváltozásával. Az építési munkák során fellépő átmeneti tájképromboló hatás (építőgépek látványa, átmenetileg roncsolt felületek) az építkezés befejeztével megszűnik. A kenyérmezei-patak jelenlegi összefüggő, beépítetlen területei miatti tágas térérzet, a kellemes tájkép a völgy részleges beépítésével jelentős mértékben megváltozik. Az újonnan beépülő lakóterületek elhelyezkedésükből adódóan ilyen mértékű tájképi hatást nem váltanak ki. Lehetséges problémaként merül fel a terület csupán részleges, elszórt beépítése, mely a településkép szempontjából lenne kedvezőtlen. Erre lehet megoldás a terület ütemezett beépítése. A jelenleg három oldalról erőkkel körülölelt lakóterület a továbbiakban is megőrzi védettségét.
A módosítások a településökológiai viszonyokat a lakott területeken lényegében nem változtatják meg.

Az élőhelyek, fajok, valamint a védelem alatt álló területek természetvédelmi helyzetének megmaradása, fenntartása, fejlesztésük lehetőségei
A természeti értékek közelsége –főként havária esetén- bizonyos szintű kockázatot jelent ugyan, ám éppen ez a közelség biztosíthatja azt, hogy a tervezett beépítések megvalósítása, használata illetve üzemeltetése során már a kezdetektől komoly szerepet kapnak a természet- és környezetvédelmi szempontok, s azok nem csak javaslatként jelennek meg a tervben, hanem betartásuk ellenőrizve lesz.
Természetesen a tervezett beépítések területi kiterjedésük, mértékük, léptékük miatt a zöldfelületek mennyiségi és minőségi kialakítása ellenére is bizonyos mértékű ökológiai gátként jelennek majd meg e területek, azonban a természetvédelmi oltalom alatt álló területeket nem veszélyeztetik közvetlenül.
Az ex lege védett barlangok veszélyezettsége nem változik.
A tervezési terület főként déli és keleti részeit érintő Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet a tervi elhatározások nem érintik hátrányosan.
Az országos ökológiai folyosót a patak menti területeken ugyan közvetlenül érintik a tervi elhatározások, de a terv összességében inkább a folyosó és pufferterület funkcióinak megőrzése irányába semmint ellene hat.

A várható hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében várhatóan fellépő változások
A módosítások várhatóan a lakókörnyezet pozitív irányú változásait okozzák. Az igényesen kialakított lakóterületek és a közterületek mainál magasabb nívójú kialakítása az itt élők számára kedvezőek. A lakóterület növekedése a lakosságszámot is emeli. A várhatóan főként fiatal, kisgyermekes családok letelepedésével Pilisjászfalu közösségi élete fellendülhet, a lakosságszámhoz viszonyított magas gyermekszám az oktatási intézmények számára kedvező fejlődési lehetőséget adnak, a fiatal, agilis új lakók bevonása a közösség életébe (képességeinek, adottságainak, ötleteiknek felhasználásával) építő jellegű lehet.
Hosszabb távon várhatóan javul a jelenlegi település képe, rendezettsége, a gazdasági területekre vállalkozások települnek, mellyel az itt élők munkalehetőségei javulnak, az építés során és azt követően is jelentős munkahelyteremtő hatása lesz a beruházásoknak.
A gazdasági élénkülés jobb megélhetést teremt, melynek pozitív pszichológiai hatásán túl a lakosság egészségi állapotában, életminőségében is várhatóan pozitív változást jelent (az egészségügyi szolgáltatásokat igénybe vétele napjainkban egyre inkább anyagi kérdés is).

A közvetett módon hatást kiváltó tényezők feltárása
A lakosság növekedésével megnövekedő igények kielégítése csak a forgalom további növekedésével, az ellátást biztosító létesítmények kapacitásának növekedésével, így a környezetterhelés további növelésével érhető el.

A területfoglalással a tervezett beépítések korlátozzák a természeti erőforrások megújulását.
A gazdasági területekre betelepülő vállalkozások a területfoglalás negatív hatásai mellett részben tovább növelik a közlekedési eredetű szennyezést, azonban helyi munkahelyteremtő hatásukkal némileg csökkentik is a közlekedési igényeket

A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok

A fentiekben alkalmazott értékelési módszer becslésekre, tapasztalatokra alapozott és szöveges formában kidolgozott. A környezeti vizsgálat során a környezeti állapot jellemzésére pontos mérési adatok csak korlátozottan álltak rendelkezésre.
Az alkalmazott szöveges értékelés (becsléses módszer) korlátai hogy csupán a változás tendenciáit képes bemutatni, részletes, pontos adatokkal nem tud szolgálni. Környezeti szempontból bizonytalanság a beruházás során a környezetvédelmi szempontok megfelelő előtérbe helyezése, a választható technológiák közül a környezetre kisebb terhet jelentő módszerek alkalmazásának biztosítása, hiszen ezek jelentős mértékben módosítják az egyes területhasználatok környezetterhelését.

A környezeti következmények alapján a terv értékelése

A tervben megjelenő elképzelések hosszú távon, irreverzibilis módon megváltoztatják a település egyes –újonnan beépítésre kerülő- részeit, míg másutt a változások inkább csak a komfortérzet, a minőség irányába hatnak. Az intenzív területhasználatok során sok új terhelés éri a területet, ezek mértéke azonban –tekintettel a terület jelenlegi jó kondíciójára is- megfelelő természet- és környezetvédelmi intézkedések betartása mellet nem okoznak a környezet számára elfogadhatatlan mértékű terhelést. A feltárt várható környezeti következmények egy része időszakos, a terv elhatározásai megvalósításának időszakában jelentkező hatás. A hosszú távon jelentkező hatások tervezhetők.
Összegezve a terv a település fejlesztési elképzeléseit és a környezetvédelmi, valamint természetvédelmi érdekek összehangolását a terv jól megvalósítja, szabályozási előírásai valamint szakági javaslatai a környezetterhelések mérséklését célozzák.

3.6.6 A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésre

Környezetvédelmi javaslatok

A környezetvédelem célkitűzése a jelenlegi környezetállapot romlásának, szennyezések kialakulásának megakadályozása.
A *levegőminőség* megóvása, javítása érdekében a közlekedési eredetű emissziót jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok, ólom és telítetlen szénhidrogének alkotják. Ezek közül az ólom és a telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le. Ezért passzív módon, az utakat kísérő zöldsávok, fasorok telepítésével csökkenthető a közlekedésből származó levegőszennyezés hatása, mivel a növényzet megköti a szennyezőanyagok egy részét. A község területét érintő jelentős mértékű erdősítés nem csak a települési szennyeződések megkötésében, hanem a környező területekről érkező esetleges szennyezések megkötésében is segít.
A *felszíni vizek* védelme, *talaj- és vízbázisvédelmi* szempontból is elengedhetetlen:

- az esetleges diffúz szennyezések időben történő feltárása, megszüntetése,
- a fejlesztési területek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be,
- a csapadékvíz és felszíni vízelvezető rendszerek megfelelő kiépítése és karbantartása,
- a keletkező szennyvizek megfelelő elvezetése,
- a csapadékvíz megfelelő összegyűjtése, kezelése, a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Főigazgatóság engedélye szerinti elvezetése,
- az építkezések megkezdése előtt a termőtalaj felső humuszos rétegének letermelése és megfelelő deponálása, vagy felhasználási helyre szállítása,
- A hulladékkezelési előírások betartása,

A *tájképvédelem* érdekében a beépítésre kerülő területek tájbaillesztését, az újonnan kialakuló településperem –különös tekintettel a völgyben elhelyezkedő gazdasági területekre- növényzettel történő lezárását meg kell valósítani, szükség esetén látványvizsgálatot kell végezni.
Településképi szempontból különösen indokolt az újonnan beépítésre kerülő lakó övezetek esetén -a szétszórt beépítések elkerülése miatt- a beépítés ütemezése, a közterületi növénytelepítések mielőbbi megvalósítása.

3.6.7 Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv által befolyásolt más tervben figyelembe kell venni amelyeket a terv által befolyásolt más tervben figyelembe kell venni

A területre készítendő engedélyezési és kiviteli tervek készítése során az itt előírt zöldfelületeket be kell építeni a tervbe. A növényállomány megfelelő kialakítása (a biológiai aktivitásérték megtartásán kívül) meghatározza a környezetminőséget, valamint ökológiai és környezetvédelmi szempontból is fontos.

3.6.8 Monitoring

Tekintettel arra, hogy a település tájképi és természetvédelmi szempontból értékes területen, illetve azok határán fekszik, valamint hogy a rendkívüli szennyezések kockázata –pl. terepmotorozásból és bányászatból adódó zaj- por- és rezgésterhelés, vízfolyások külső szennyeződése, stb.- teljesen nem zárható ki, javasolt lokális monitoring kialakítása.

A monitoring hálózat elemei:

- levegő imisszió állapotának ellenőrzése (szennyező anyagok, por);
- zajterhelés mérése a mértékadó pontokon;
- talaj és talajvíz szennyezés mérése
- felszíni vizek szennyezettségének ellenőrzése
- felszín alatti vizek minőségének figyelemmel kísérése;
- ökológiailag értékes területeken rendszeres élőhely állapotfelmérés valamint fajdiverzitás vizsgálat.

3.6.9 Összefoglaló

A tervezési terület a Pilisi-medencében, környezeti szempontból jó állapotú területen fekszik. A kedvező táji, természeti és környezeti adottságok miatt közkedvelt település és annak környezete a terhelhetőségi vizsgálatok értelmében további fejlesztéseket is elbír.

A tervezett új beépítéseknek a tervben szereplő közművesítési előírások betartása mellett is lesz negatív környezeti hatása –a forgalom várható növekedése miatt- a zaj- és légszennyezettség várhatóan nő, a gazdasági területek beépítésével a Kenyérmezei-patak völgyében a tájkép jelentős mértékben módosul. Szintén tájképmódosító hatással bírnak a tervezett erdősítések. A negatív hatások mértéke a szabályozási előírások betartása mellett elfogadható, a javasolt monitoringgal pedig az esetlegesen fellépő váratlan szennyezések időben felismerhetők, kezelhetők.

A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS EREDMÉNYEINEK MEGFELELŐEN, A TERV ELFOGADÁSÁT A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTŐI JAVASOLJÁK.

3.7 TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSVIZSGÁLAT ÉS HATÁSTANULMÁNY

3.7.1. Vizsgálat

a) Történeti leírás

A település megközelítőleg a földrajzi szélesség 470 39' 17" és a földrajzi hosszúság 180 47' 43" fekszik: ezek a jelenlegi Községháza bemért koordinátái.
A Kenyérmezői-patak völgyében, a Pilis hegység lábánál, Piliscsabától északnyugatra található Pilisjászfalu község, Pest megye és Komárom-Esztergom megye határán, a 10-es főközlekedési út mentén. A Budapest - Esztergom vasútvonal szintén összeköti a falut a környező városokkal.

A település határain belül az alföldi és a középhegységi felszíni formák egyaránt fellelhetők. Az emelkedő dolomitrétegekkel váltakozó un. dachsteini mészkőrögök változatossá teszik a tájat. A dombokon barna erdőtalajok, a lábaknál homoktalajok, a völgyek helyenként pangó-vizes területein öntéstalajok alakultak ki, ahol az első katonai térképek mocsaras területeket jelöltek. A Kis- és a Nagy-Somlyó jelenleg is feltárás alatt lévő barlangjai gazdag kalcitkristály lelőhelyek. A Kenyérmezői-patak mentén mocsári és lápnövényzetet találunk.

A falu közigazgatási területének valaha kétharmadát borító erdők csökkenésével egyenes arányban nőtt a szántók, illetve beépített területek aránya. A természetes növénytakarót azonban a mészkőbányászat utóbbi százötven éve is pusztította, maradandó sebeket ütve a hegyek oldalában.

A vasútépítés 1894. évi munkálatai során honfoglalás kori köznépi temetőt találtak a Kis-Somlyó oldalában. A leletanyag Vásárhelyi Géza tinnyei birtokos gyűjteményébe került, később azonban megsemmisült.
Régészeti ásatások folytán az i.sz. I.-III. századból római kori villa épületmaradványait tárták fel. Az 1970-es években III. századi cserépedény töredékeket találtak a régészek. A falu területén előkerült leletek egy töredékét régészeti kiállítás mutatja be 2000. augusztus 18-tól az általános iskola épületében.

A jász ősök 1239 körül, a tatárok által megveretve érkeztek az országba. IV. Béla király telepítette le őket a Duna-Tisza közére, de a kunokhoz hasonló, azonos jogokat csak 1323-ban Károly Róbert királytól kaptak.

> "Mi -Károly Róbert Isten Kegyelméből Magyarország, Dalmácia, Horvátország, Kunország, Bulgária Krisztushoz leghűségesebb Királya hű szolgálatukért Örök adományul adjuk a Jászoknak e földet, hogy királyukat vitézül védelmezzék és szaporodjanak ezen a földön. Daban horz"

A pilisi jászok első említése ("...ac Chywach Jazones circa Chabam commorantes...") 1325-ből való. Pilisjászfalu, mely nevében végig megőrizte iráni-oszét eredetét, azonban még valamiről nevezetes: egy 1422-es okiratról, mely hátoldalán - a máig egyedülálló- jász szójegyzéket tartalmazza. A (feltehetően) székes Fehérvárról pilis Jászfaluba induló küldöttség kaphatta a szótárt, hogy meg tudja magát értetni a király jász testőreivel.
A letelepített jászok faluja a török alatt lakatlan területté vált, később a szomszédos Tinnye és Úny községek földjeivel együtt a Buda visszafoglalásában vitézkedő Miskey család birtokába került. Az 1870-es években lakóinak száma 226 fő, akik közül 146 római katolikus, 80 helvét vallású.

A nagybirtok ezen a területen nem volt jelentős. A második világháborút követő első szövetkezetesítés kampányai viszonylag érintetlenül hagyták a vidéket. 1948-ban Pilishegyi Állami Gazdaság néven megalakították a gyenge termőhelyi adottságú állami területek művelését összefogó üzemet. Az állami gazdaság az 1970-es években Piliscsaba-Jászfalu akkori lakosságához képest nagyarányú betelepítést végzett. Nyírségi, hajdúsági családok érkeztek a gazdaságban való munkavállalás lehetősége miatt.
Mint a település egyetlen nagyüzeme hozzájárult az óvoda, az orvosi rendelő, a négyosztályos általános iskola építéséhez. Sajnos a települést összevonások következtében Tinnyével együtt Piliscsabához csatolták. Fejlődése lelassult, pl. 1965-ben az országban az utolsók között építették ki a villanyhálózatot. A területfejlesztési lehetősége - az érvényben lévő rendeletek alapján - minimális volt.
Az 1994. február 12-én megtartott választások alkalmával a helyi választók 86 %-a szavazott a Piliscsabától történő leválásra. Ennek eredményeként a köztársasági elnök 1994. augusztus 25-én Piliscsaba-Jászfalut Pilisjászfalu néven önálló településsé nyilvánította. A lakosság lélekszáma 2004-re meghaladta az 1350 főt. Az itt élők jelentős része Budapestre jár dolgozni.

A község életében egyre nagyobb szerepe van a helyi civil szerveződéseknek (Nyugdíjasok Egyesülete /1994/, Faluvédők Egyesülete /1995/, Polgári Kör /1996/, Hagyományőrző Egyesület /1998/, Szövetség Pilisjászfaluért /2000/, Pilisjászfalui Tájvédelmi Közhasznú Egyesület /2000/, Pilisjászfalui Polgárőr

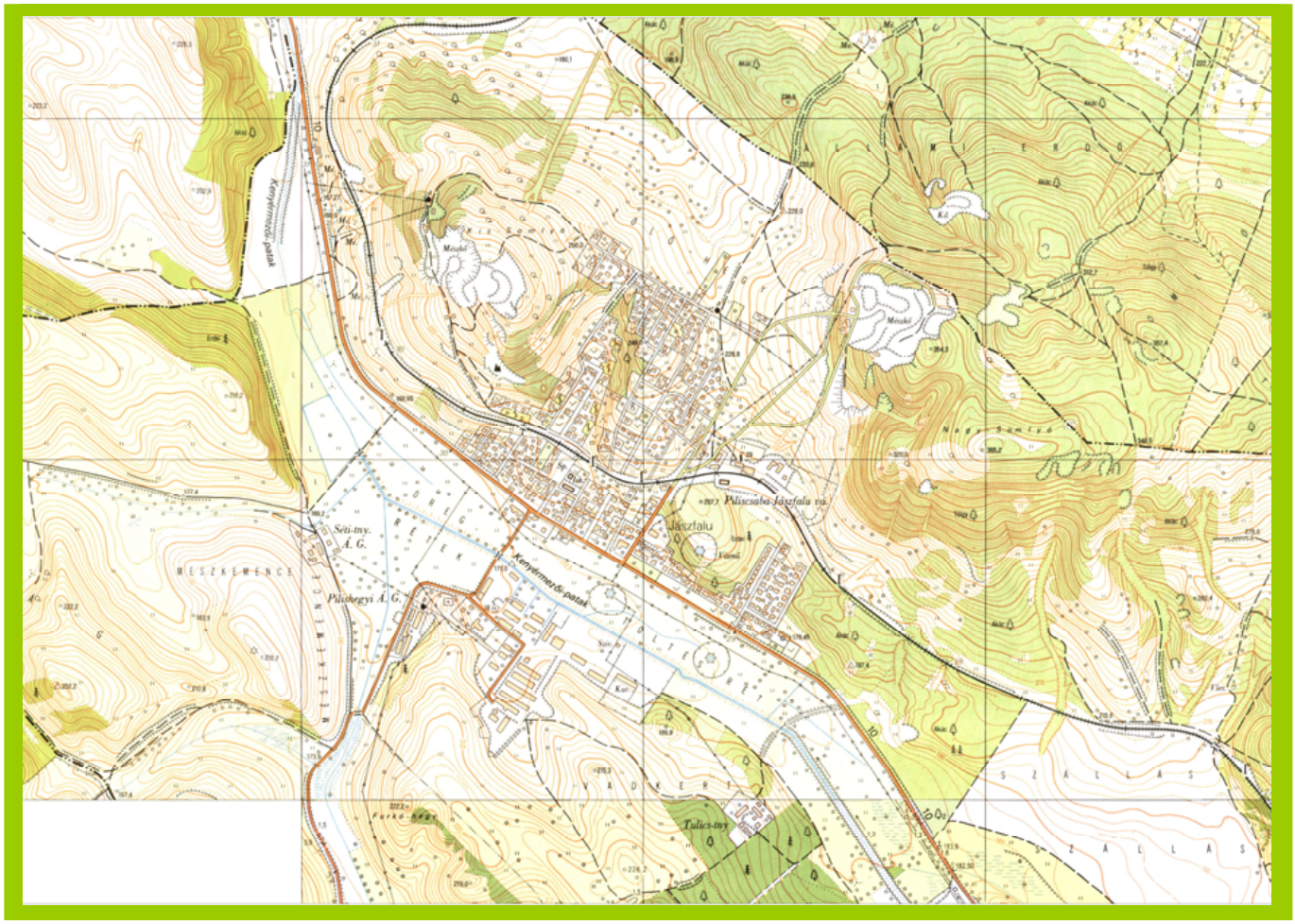
Egyesület /2003/), melyek ápolják a falu jeles lakóinak emlékét, összefogják a fiatalságot és az időseket, vagy őrzik a rég elfeledettnek hitt hagyományokat.

Az első katonai ferlmérés

A második katonai ferlmérés

A harmadik katonai ferlmérés

A 1920-27-es katonai térkép



Az 1984-es katonai térkép

Hadtörténeti Múzeum térképtárában található **első katonai felmérésen (1783-84)** Pilisjászfalut a még nem jelöli, de Piliscsév, Piliscsaba és Tinnye felismerhető. A térkép jól tükrözi a domborzati viszonyokat, kivehető a Nagy és a Kis-Somlyó, a Kenyérmezei patak és a Dági völgy. Láthatók a főbb – máig megmaradt nyomvonalú –utak: a jelenlegi 10-es út vonala, a Tinnyei út, a Csévi út. A szomszédos települések lakótelkes tömbjei is felismerhetők.

Második katonai felmérésen (1840-1845) a Pilisjászfalu felirat már megtalálható, a település kezdeményei láthatók, de mérete még nem jelentős, a szomszédos településekhez képest kevés telket és házat mutat a térkép és rendezett telektömbök se vehetők ki a rajzon. Jól látható a domborzat, a patakvölgyek és a településeket összekötő utak vonalai

Harmadik katonai felmérésen (1882-1883) már látszik a megépített vasútvonal, jól kivehető a vasútállomás helye, de Tinnye (és nem Pilisjászfalu) vasút-állomásaként szerepel. Már látható a Kápolna – Állomás utcák nyomvonala, de a 10-es út mentén beépítés még nincs. A déli hegyoldalakon szőlőművelést, a Kenyérmezei patak völgyében vizes-mocsaras területeket, a vízfolyás mentén folyamatos fasort jelöl a térkép. Az utak a korábbi nyomvonalakon haladnak

Az **1920-27-es katonai térképen** Jól kivehető a 10-es út és a vasút közötti területen a beépítés megjelenése és az első utcák vonalai a mai Kápolna, Tulipán és Hóvirág utcák nyomvonalán.

Az **1984-es katonai térkép** a korábbi katonai térkép felújítása és az EOV rendszerbe átdolgozása a település nagymértékű növekedését mutatja, de hiányoznak még a rendszerváltást követő dinamikus fejlődés által elfoglalt lakóterületek: az Állomás utca K-i fele még beépítetlen, mint ahogy a Vadrózsa utca sem alakult még ki, a Kis-Somlyó utcától É-ra fekvő területek is üresek még. A Jácint és Fenyő utcák azonban már láthatók és sűrűsödött a beépítés a volt zártkerti területeken, az Állomás utca és Erdőalja utca között.

A mai gazdasági (ipar)terület állami gazdaságként már megépült a Kenyérmezei patak déli oldalán, jelölve van a Séti tanya is, de a patak és a 10. számú főút közötti terület kevésbé beépített, mint jelenleg.

b) Természet, táj, tájhasználat – településhálózat és településszerkezeti összefüggések

A községnek mai is jelentős a természeti és táji értéke. A hajdan volt dús erdőség egy része még ma is megvan, ha nem is olyan összefüggően, mint az az első és a második katonai felmérésen látható volt.

Táj és természetromboló tevékenységet elsősorban a vasútra épülő nagymérvű bányászat és mészégetés fejtettek ki, melyek közül a Felső Somlyó hegyi bányára gazdasági okokból az önkormányzatnak továbbra is szüksége van. Ezért fennmaradásával még jódarabig számolni kell. A többi bánya művelése már megszűnt.
A község elsősorban kedvező táji környezetének és budapesti közelségének köszönheti az utóbbi évek népességnövekedését. A volt zártkertek fokozatosan lakóterületté alakultak, és északon jelentős kiterjedésű új lakóterület kezd kialakulni.

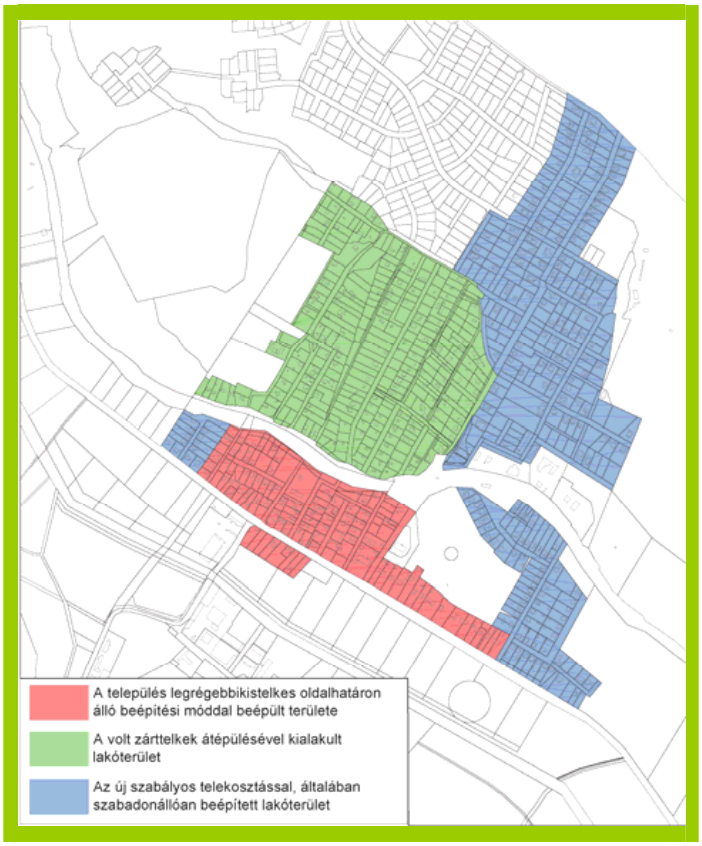
c) Település és utcaképek

A településnek nincs történelmi magja és nem alakult ki központja. A község az önállósodást követően indult fejlődésnek. Intézményi ellátottsága szerény, az utak többsége burkolatlan, de a közművek nagy része kiépült. A betelepülők többsége a korábbi lakosoknál tehetősebb. Ez az új lakóépületeken szembetűnően látható. Az új épületek kertvárosias jelleget mutatnak. A falusias utcakép teljesen hiányzik.

d) Településszerkezet és területhasználat

A település legrégebben kialakult utcái a vasút és a 10. számú főút mentén találhatók. Az utcák vonalvezetése jellemzően a 10. számú főútra merőleges.
A vasút megállójának a település központi részével való kapcsolata esetleges, kiépített közút sem vezet a megállóhoz. A vasút a település régebbi területeitől elválasztja a később kiépült részeket. A vasúton át, illetve alatt egy szintbeni és egy keskeny szintben elválasztott közúti, valamint egy keskeny alagúton átvezetett gyalogos kapcsolat épült ki.
A volt zártkerti területek fokozatosan alakulnak át lakóterületté, ahol a betelepülők új lakóépületei válnak a településkép maghatározó elemévé. Az új telekhasználat mellett a kiskertes használt sem tűnt el nyomtalanul. Sok helyen a korábbi használtra jellemző kis teleknagyság és szabálytalan telekformák nehezíti az átépülést. A volt zártkerttől keltre szabályos telkekkel kialakított új lakóterület az utóbbi években már nagyrészt beépült. A közigazgatási terület északi határáig terjedően újabb parcellázások történtek, de még hasznosításuk nem kezdődött el.
A 10. számú főúttól délre a Kenyérmezei patak és a Tinnyei út mentén gazdasági területek épültek ki, melyeknek a magját a volt állami gazdaság telephelye jelöli ki.

e) Településkarakter, telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok



A település telekszerkezet és beépítési mód szerinti tagozódása

A település karaktere kiépülő kertvárosias, ahol helyenként a volt zártkerti telekhasználatra utaló jegyek is megtalálhatók, mint a szerény megjelenésű épületek, és a jelentős zöldfelületek.
A telekszerkezetre az előző fejezetben már utaltunk. Ebből a szempontból három elkülöníthető településrész jelölhető ki. A 10 számú főút menti kistelkes lakóterület, a vasúttól északra a volt zártkertek, ahol a szabálytalan nagyméretű és kisméretű telek keveredése a jellemző, és a zártkertektől keletre és északra kiosztott szabályos egyöntetű teleknagysággal kiépült terület.
A beépítési módok is ilyen tagozódás szerint jellemezhetők. A 10 számú főút mentén, az oldalhatáron álló, a volt zártkerti területeken, az oldalhatáron álló és a szabadonálló beépítési mód keveredése, míg az új telekosztásoknál a szabadonálló beépítési mód a jellemző.
Az épülettípusoknál hasonló a területi különbség. A régebbi településrészeken a szerényebb megjelenésű sátortetős, vagy nyeregtetős épületek találhatók, a vasúttól északra az új épületek magastetővel, igényes anyaghasználattal épülnek.
Összességében megállapítható, hogy települési

hagyomány nem mutatható ki. Követendő hagyományos települési értékek, melyek az új beépítéseknél is alkalmazhatók lennének nincsenek.

f) Védettségek, műemléki, területi, helyi, utcaképi, egyedi

Műemléki védelem alatt álló épület, illetve objektum nincs.

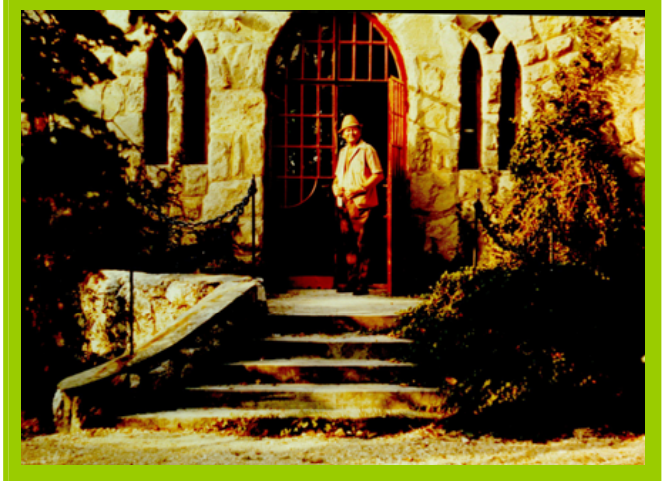
Helyi védelem alatt álló épület a joghatályos Helyi Építési Szabályzat szerint kettő van, illetve volt, mert mindkettőt időközben lebontották.

Az alábbiakban bemutatjuk a volt Prinner villa korábbi és a jelenlegi állapotát érzékeltető fotókat. Prinner Vilmos Pilisjászfalun élő festőművész volt, aki elsősorban vallási témájú és templomi képeket festett.

Prinner villa kis épülete 1930-ban.

Az 1970-es években állapota a nagy épületről

A kisépület állapota a 70-es években



A nagy épület bejárata 70-es években

A nagyház oldala a 70-es években

Prinner villa kis épületének jelenlegi állapota. A nagy épület lebontásra került, csak a bejárati fal áll.

A képeket Ször Gábor legújabb tulajdonos bocsátotta rendelkezésünkre, aki a kis épület helyreállítását tervezi.

HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT OBJEKTUMOK

sor szám	cím	hrsz	épülettípus, telepítés	értéke	kép szám
1.	Jászok emlékköve	015/35	emlékmű, mészkősziklában elhelyezett emléktáblával. Az emléktábla felirata: Jászok emlékköve 1325-1995	Az emlékkő nem képvisel művészi értéket, de mint helytörténeti emlék helyi védelemre érdemes	1-3.
2.	48-as emlékmű	10/4		Az emlékmű jó állapotban van. A tágabb környezet rendezésére lenne szükség	4.

A VÉDELEMRE JAVASOLT OBJEKTUMOK FOTÓI

1-2. Jászok emlékköve

3. A Jászok emlékköve és a Milléneumi emlékhely

4. 48-as emlékmű

g-h) Örökségi értékek elemzése

A település örökségvédelmi szempontból települési örökséget gyakorlatilag nem tartalmaz.

A településszerkezete örökségvédelmi értéket nem képvisel. A legrégebbi településrész jelenlegi utca és telekstruktúrája is csak az 1920-as évek után épült ki, és többé-kevésbé jellegtelen utcaképet mutat.

A település legértékesebb adottságát a táji környezet adja, melynek megőrzésére nagy gondot kell fordítani.

A településben korábban két helyi védelemre érdemes épület volt található, ezek közül a vasút melletti ipari épületet már lebontották. Egyedül a Prinner villa áll még, eléggé romos állapotban. Az erre vonatkozó védelmi javaslatot a helyi építési szabályzat települési érték fejezete tartalmazza. Helytörténeti jelzésszerű emlékként kezelhető még a Jászok emlékköve, az emléktáblával, mely utal a település valamikori jász származású lakóira. Ennek írásos bizonyítékai ugyan nincsenek, de a települési tudatban megőrződött, így az emlékkő helyi védelemre számot tarthat.
Továbbá javasolható helyi védelemre a két emlékmű is, melyek egy-egy közösségi teret kijelölve, kiemelik a település egy-egy pontját.

3.7.2 Változtatási szándékok

a) Településhálózati és tájhasználati változások

Pilisjászfalu része a fővárosi agglomerációnak, ennek köszönhetően fejlődése erősen kötődik Budapesthez. A helyi gazdaság fellendülése nem várható, de a kedvező táji környezet és Budapest közelsége a betelepülők számát tovább fogja növelni. Ennek következtében település ellátottsági viszonyainak javulása várható. A lakókörnyezetek közterületei kulturáltabbá fognak válni. (Jelenleg az utak jelentős része burkolatlan)

b) Településszerkezeti, területhasználati, beépítettségi változások

A fejlesztések elsősorban a tervezett lakóterület beépítésére valamint az utcahálózat kiépítésére, korszerűsítésére, a települési megközelítési viszonyok javítására irányulnak. Jelenleg nincs igazi települési központ. A jövő egyik fontos fejlesztési feladatra a faluközpont létrehozása. A településnek nincs saját temetője. A terv új temető kijelölésével és kiépítésével számol.

c) Infrastrukturális változások.

A településben a legjelentősebb változást az úthálózat fejlesztése fogja jelenteni. A vasút által két részre tagolt község közötti közúti közlekedési kapcsolat hiányosságait mielőbb fel kell számolni. A kulturált lakókörnyezet kialakítása érdekében az utak burkolását mielőbb meg kell oldani.

d) Népesség, életmód, társadalom, kultúra változásai

Az előzőekben már említetteknek megfelelően a terv távlatában várható a népesség jelentős mértékű növekedése, mely döntően a bevándorlásból fog származni. A településfejlesztési koncepció szerint a várható népesség 2020 körül 2500 fő lesz, a mai mintegy 1450 fővel szemben. A fejlesztések hatására, a jövőben tovább fog erősödni a településben a városi életforma.

3.7.3 Hatáselemzés

a) Történeti településhálózati követelmények

A község településhálózatban betöltött szerepét az agglomerációs terv határozta meg. A település az agglomeráció része, így közösségi ellátó funkciói nagy részben továbbra is a kistérségi munkamegosztásból következnek. Az előzőekben prognosztizált folyamatok eredményeként Pilisjászfalu község településhálózati szerepköre a jelenlegihez képest jelentősen nem fog változni, csak a községen belüli alapellátás színvonalában várható javulás. Kevésbé fog rászorulni a szomszédos települések alapfokú ellátására. A tervezett beavatkozások, a jelen módosítások ezt a fejlődési irányt erősíteni fogják.

b) Természeti, táji hatások

A tervezett módosítások, illetve az előirányzott területi fejlesztések messzemenően figyelembe veszik a természeti és táji értékeket, azok megőrzésére negatív hatással nem lesznek. Erre vonatkozó elemzéseket tartalmaznak a 3.6 pont alatti környezeti vizsgálat és javaslat, valamint a 3.4 pont alatti tájrendezési és természetvédelmi vizsgálat és javaslat című alátámasztó munkarészek.

c) A településkép feltárulásának változásai

A hagyományos településképben a jelen tervmódosítás nem jelent változást. A korábban elhatározott és részben végrehajtott lakóterület fejlesztések még nem jelentek meg a településképben. A területek beépítésével érzékelhető változások prognosztizálhatók. A Felső-Somlyó északi lejtői beépülnek. Ez azonban a 10 sz. út felöl csak a közigazgatási határ mentén lesz látható. További jelentős változást eredményezhet az észak-nyugati közigazgatási határmentén korábban tervezett gazdasági terület beépítése. De ezt a területet tervezett erdőterületek fogják elválasztani a beépülő lakóterülettől.
Összességében megállapítható, hogy a jelen módosítás keretében végrehajtandó beavatkozásoknak a településképre kisebb mértékű, de pozitív hatásai lesznek. A faluközpont kiépítésével, a vasútmegálló mögötti erdőterület tisztásán, mely a falu fölé emelkedik, templom számára telek kerül kijelölésre. A kőbánya megszüntetése igen pozitív hatással lenne a településkép feltárulására, de a településrendezési tervek távlatában nem várható változás.

d) Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának, vagy pusztulásának lehetőségei
Önálló fejezet keretében foglalkozunk a régészeti örökség hatásvizsgálatával és hatáselemzésével.

e) Történeti térbeli rendszerek alakulása
Történeti térbeli rendszer nincs Pilisjászfalun. Ezért ennek védelméről sem beszélhetünk.

f-g) Műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása, a műemlékek megújulásának, fenntarthatóságának gazdasági esélyei.
A településben műemlék nem található.

h) Településkarakter változásának hatásai
Ugyanaz mondható el, mint a c) pont alatt. A település karakterét a jelen terv keretében tervezett módosítások pozitívan érintik.

i) A környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései.
A környezetet jelenleg jelentős por, zajterhelés éri egyrészt a 10. számú országos főút átmenő közlekedési forgalmából, részben a kőbánya működéséből, részben a burkolatlan utakból származóan. A távlatban tervezett M10-es M11-es utak kiépítésével, és az útburkolatok elkészítésével a környezeti terelések csökkenni fognak. Így a tervezett faluközpontot érő terhelések is enyhülni fognak.

j-k) A folyamatok iránya, visszafordíthatósága, a kárenyhítés lehetősége.
A folyamatok iránya egyértelműen pozitív. Olyan tervezett beavatkozások nem történnek, melyek káros hatással lennének, ezért kárenyhítésre nincs szükség.

3.7.4 Nyilatkozat

A hatástanulmány készítőiként kijelentjük, hogy a tervezett módosítások megfelelnek az örökségvédelmi jogszabályoknak, a hatósági előírásoknak és az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezünk

Budapest 2011. 11. 15.

Molnár Attila okl. építészmérnök vezető településrendezési tervező (TT1 01 0140)

3.8 RÉGÉSZETI ÉRTÉKEK HATÁSVIZSGÁLATA ÉS HATÁSTANULMÁNYA

3.8.1 Vizsgálat

BEVEZETÉS

A jelenlegi hatástanulmány Pilisjászfalu település Szerkezeti és Szabályozási Tervének módosításához és a helyi Építési Szabályzathoz készült a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet alapján. Fontos megjegyezni, hogy a régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok csak a készítés időpontjában rendelkezésre álló kutatási adatokat tükrözi. Újabb régészeti jelenség, lelőhely esetleges előfordulása nem kizárható, mely új helyzeteket eredményezhet.

PILISJÁSZFALU TELEPÜLÉS RÉGÉSZETI EMLÉKEINEK RÖVID BEMUTATÁSA:

A Pilist és a Budai-hegységet elválasztó völgyben a 210 méter magasan megtelepült falu határában annak északi felében a Pilis 300–447 méter magas hegyi Kis-Somlyó, Nagy-Somlyó, Nagy-Kopasz hegy; a terület déli részén a Budai-hegységben hasonló magas hegyek találhatók. A Csaba-hegy, A Kis-Szénás és a Sós-hegy. A terület nyugati sávjában a Gerecse hegység részeként a területen 220–250 méter magasan agyagos dombok találhatók. A területen lévő kenyérmezői-patak északi irányba szeli át a területet. A patak Esztergom irányába haladva folyik bele a Dunába. A terület jelenleg sok kopár területtel rendelkezik, ahol szántóföldek találhatók. A patak völgye több helyen vizenyős.

Őskor

A bronzkori emlékek közül a településtől északnyugatra, 1 km-re, a Kenyérmezői-patak keleti partja melletti domboldalon egy 30 x 50 méteres területen késő bronzkori kerámiatöredékek kerültek elő. A lelőhely az urnasíros kultúra időszakára keltezhető. A Kis- és a Nagy-Somlyó közötti domb délnyugati lábánál a Kenyérmezői-patak északkeleti partján lévő domboldalon barnássárga őskori oldaltöredékek is előkerültek. Jászfalu központjától délkeletre, mintegy 600 méterre a Kenyérmezői-patak északkeleti partján, a domboldalon bronzkori emlékek voltak. Az urnasíros kultúrához tartozó leletek a terepbejárások során kerültek elő. A település központjától északnyugatra a Kenyérmezői-patak északkeleti partján, a domboldalon szintén késő bronzkori emlékek kerültek elő. A területen urnasíros emlékek voltak.

Vaskori leletek a Töltési-réten kerültek elő, ahol falu központjától 600 méterre délkeleti irányba a Keyérmezői-patak északkeleti partján kelta edénytöredékek voltak.

Római-kor

A területen számos római kori emlék ismert. Az Öregséti pusztán, a Kenyérmező-patakba torkolló Melegvölgyi-forrásból eredő mellékág nyugati oldalán, a domb alján egy 40 m x 200 méteres sávon a terepbejárások során kőtörmelékek kerültek elő. A lelőhelyen tegulákat is találtak. A területen kelta és római emlékek is előkerültek. A 2. századi emlékeken kívül 3. századi szélesen bordázott világosszürke emlékek és 4. századi töredékek is előkerültek. A területen istenszobor is előkerült. A másik lelőhelyen a tinnyei vasútállomástól délkeletre lévő dombháton római kori és Árpád-kori kerámiatöredékek kerültek elő. Az 1–2. századi finoman iszapot kerámiatöredékeken kívül terra sigillata maradványok is előkerültek. A leletek a Drag. 36. típusba sorolhatók és a 2–3. századra keltezhetők. A terület délkeleti részén 13. századi Árpád-kori kerámiatöredékek is előkerültek. Jászfalu keleti szélén a 10. számú út 29 km-es kövétől északnyugatra lévő területen 1977 nyarán egy épületalapozás során késő római téglasírok kerültek elő. A feltárt két sír Constans 340-es években vert éremlelete keltezte. A 3. sír a szomszédos telken került elő, s a sír a 4. század második felére keltezhető.

A Kis- és a Nagy-Somlyó közötti domb délnyugati lábánál a Kenyérmezői-patak északkeleti partján lévő domboldalon számos alkalommal kerültek elő leletek. Az 1900-as évek elején a területen rigolírozás során csontvázas sírok kerültek elő. A római kori sírokban korsó maradványok, mécses került elő. 1963 őszén a 10. számú főút szakaszán tegulatöredékek kerültek elő, valamint római omladékréteg volt. 1970-ben Boros János telkén római kori szórványleletek kerültek elő. A 3. századi korsótöredékek és mécsesmaradványok kerültek ekkor elő. 1973–1974-ben szürke homokos anyagú horpasztott falú mécsestöredékek kerültek elő. A lelőhely déli részén a patakparti területen a szántóföldön római kori edénytöredékek kerültek elő. A terepbejárások során ugyanitt tegulatöredékek is előkerültek. A leletek közt 4. századi kerámiatöredékek is voltak. A területen 1989-ben szántás során római kori emlékek kerültek elő. A feltáráson római kori faragott kövek, épületmaradványok kerültek elő. A Pilis Állami Gazdaság főépületével szemben a 10-es út túloldalán előkerült emlékek közül kiemelkedik az in situ feltárt terazzopadló. A lelőhelyen szórthamvas sír is előkerült. A római kori épületegyüttes részeként egy hypocaustum része is előkerült.

A népvándorlás kora

A területről népvándorláskori emlékek közül a legjelentősebb együttes a honfoglalás kori sírleletek. 1894 őszén Jászfalu puszta területén a Budapest–Esztergom vasútvonal építésekor a Kis-Somlyó oldalán a

vasúti bevágásban 4 méter mélységben 15–30 sír került elő. A lelőhelyről 2 darab vaskengyel és egy csikózabla maradt meg. A leletanyaga 10. századi temető jórészt elpusztult.

Középkor

A pilisi jászok valószínűleg zárt közösségben éltek, megőrizve sajátos kaukázusi nyelvüket. Valószínűleg a Jászságban élők is beszélték még a 16. században a jász nyelvet, de minden bizonnyal ekkorra már jól beszélhettek magyarul is. Ide kapcsolódik az a szójegyzék, amit 1957-ben találtak meg. Az említett jász vezetővel kapcsolatban eddig összesen három oklevél ismert. A három oklevelet Visegrádon állították ki ahol Sándor a pilisi jászok kapitánya volt, sem pedig az hogy a királyi testőrség tagja volt. A harmadik oklevél épp az ellenkezőjére utal, hisz ha királyi testőrként Visegrádon tartózkodott volna, akkor nem kerüli el a bíróságot.

A Pilisben lakó jászokra vonatkozó források közül a legkorábbi az-az 1325-ös oklevél, melyben a Csaba körül lakó jászok (*Jazones circa Chabam*) és a margitszigeti apácák közti perről esik szó. A per oka az apácák birtoka elleni kártétel volt. A jászok saját földjeik mellett a kolostor területét is művelés alá fogták. A pilisi jászokat említő másik oklevél a Kesztölc 1333-as határjárásban is az szerepel, hogy a határ két pontját a jászok művelték.

Moys tárnokmester 1274-es rendelkezése, melyben öröklött birtokai közül a piliscsabait szolgájával együtt a margitszigeti apácáknak engedte át. Az apácák így ezt a birtokrészt is hozzácsatolhatták a királyi uradalomból számukra átengedett Tinnyéhez. Moys adománya nyomán az esztergomi káptalan határjárásával egybekötve beiktatják az apácákat új birtokukba. A határ leírásából kiderül, hogy Chaba mellett ekkor még nem létezett a jászok faluja. A területen végzett terepbejárások is erősítik az oklevelekből levonható konklúziót. A legkorábbi töredékek a 13. századra keltezhetők, s jórészt inkább annál későbbi emlékek maradtak fenn a későbbi falu belterületéről. A jászokat tehát minden bizonnyal 1274 után telepítette az uralkodó erre a vidékre, a még királyi kézben lévő területre. A Csaba mellé költözött jászok sem a Pilis rengetegeiben bolyongtak, hanem saját falujukban laktak. Jogállásuk egy 1350-es oklevél alapján, melyben Becsei Töttös királyi ajtónállót és pilisi főispánt, mint a jászok bíráját említi az oklevél, hasonló lehetett, mint az Alföldön élőké. Töttös minden bizonnyal a pilisi jászok bírája volt, s mint pilisi főispán viselte ezt a tisztséget. Az oklevél szerint a sági konvent 10 évre átadta Töttösnek Iva és Hacak nevű birtokát, hogy benépesítse azokat.

Jászfalu a 15. században megőrizte folyamatosságát. Az itt élők, amint a szójegyzék is tanúsítja, még ismerték ősi nyelvüket és használták is. Maga a falu, hasonlíthatott a környék más településeihez. A területen előkerült 14-15. századi kerámiatöredékek, köztük ausztriai import kerámia jól jelzik Buda és Visegrád közelségét. A falu lakosai keresztény módra a templom köré temetkeztek. A települést megemlíti egy 1414-ben kelt oklevél, amelyben Chewi Miklós fia Miklós maga és rokonai nevében 40 forintért elzálogosít egy házat János esztergomi érseknek. Az érsek pedig kötelezte magát arra, hogy a Jászfal (*Jazfalw*) felé eső házat épségben megőrzi. Egy 1455-ös oklevél a település bíróját említi, mint tanút egy birtokba iktatás kapcsán. A század második felében már az itt élő jászok is elvesztik korábbi jogállásukból fakadó előnyeiket, hasonlóan a Zagyva partján élőkhöz. Egy 1477-es oklevél már úgy említi a jászfalusi Thynos Jánost, mint aki György pilisi apát jobbágya volt. A falu az oszmán előretörés hatására válhatott lakatlanná. Az esztergomi szandzsák 1570-ben készült deftere már pusztaként említi, s csak a visszafoglaló háborúk után vált újra lakottá. A 17. században a margitszigeti apácáké lett, Miskey-család birtoka volt a település. Ha különállását még őrizte is, már csak a neve emlékeztetett régi lakóira, mindaddig, míg elő nem került az Országos Levéltár egy poros polcáról ismert szójegyzék.

RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDETTSÉGE

A település területén az MRT 7. kötetének készítése kapcsán az 1970-es években történeti, adattári gyűjtésen, valamint terepbejáráson alapuló régészeti topográfiai kutatás történt.

Azonosított régészeti lelőhely

A település területén a régészeti kutatások, valamint az adattári adatok vizsgálata alapján **11 db azonosított, a KÖH közhiteles nyilvántartásában is szereplő** régészeti lelőhelyről van adat. Ezek közül az MRT 7. kötetében külön tárgyalt, de rajzilag egybevont 5-6. lelőhelyek (MRT 7./16/9-10) a KÖH nyilvántartásában a közös területi lehatárolás miatt összevonva csak a 11149 KÖH azonosító alatt szerepelnek, mint egy lelőhely.

Meg kell jegyezni, hogy a 11150 KÖH azonosító alatt nyilvántartott 4. lelőhely lehatárolás a KÖH nyilvántartásában hiányzik, ezért azt az MRT 7. kötetében ábrázolt térkép alapján határoltuk le.

Pilisjászfalu régészeti lelőhelyeinek jegyzéke:

Nr	*Lelőhely neve*	*KÖH*	*MRT*	*Helyrajzi szám*
1.	Öregséti puszta	11147	7/16/1	019/7; 021/3
2.	Jászfalu	11148	7/16/2	034/2; 036/1
3.	Pusztatemplom	11151	7/16/5	10/4, 27–29; 45–46; 63; 66–71.
4.	Jászfalu	11150	7/16/8	02; 05/6-8; 05/15; 041; 1–9; 10/4; 17–23; 63; 75–83; 85–94/2; 97–121; 123–132; 110/2; 189; 295–297; 336; 430–435; 446–451; 640–644.
5-6.	Jászfalu	11149	7/6/9–10	20–27; 29; 10/1–10/4; 10/12–10/22; 053
7.	Jászfalu	11152	7/16/11	40/6–7; 041; 042/1
8.	Töltési-rét	11153	7/16/12	02; 05/5; 05/25–28
9.	Jászfalu	11154	7/16/13	054/7; 48–49; 53–55; 476/1-4; 476/6
10.	Jászfalu	11155	7/16/14	171–172; 175–183; 185–188
11.	Furkó-hegy	11156	7/16/15	015/6-7; 015/25; 015/33-35

A VIZSGÁLT TERÜLETEN TALÁLHATÓ RÉGÉSZETI LELŐHELY VÉDELMÉNEK KATEGÓRIÁI:

-- Nyilvántartott régészeti lelőhely

A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény alapján a KÖH által nyilvántartásában szereplő lelőhelyek **általános régészeti védelem** alatt állnak.

1. lelőhely

Lelőhely neve: **Pilisjászfalu–Öregséti puszta**
Lelőhely KÖH azonosító száma: 11147
A lelőhely MRT száma: 7/16/1
Lelőhely koordinátái: 630170–256572
Lelőhely térképszelvény száma: EOV 75-334
Lelőhely helyrajzi száma: 019/7; 021/3
Lelőhely típusa: település, temető
Lelőhely kora: római kor
Lelőhely védettsége:
KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.
Lelőhely leírása: A Kenyérmező-patakba torkolló Melegvölgyi-forrásból eredő mellékág nyugati oldalán, a domb alján egy 40 m x 200 méteres sávon a terepbejárások során kőtörmelékke kerültek elő. A lelőhelyen tegulákat is találtak. A területen kelta és római emlékek is előkerültek. A 2. századi emlékeken kívül 3. századi szélesen bordázott világosszürke emlékek és 4. századi töredékek is előkerültek. A területen istenszobor is előkerült.
Lelőhely kutatása:
1971: Dinnyés I – Hellebrandt M. – Tettamanti S. terepbejárása
Irodalom, forrás:
MRT 7. A budai és szentendrei járás Budapest 1989, 145–146.

2. lelőhely

Lelőhely neve: **Pilisjászfalu–Jászfalu**
A lelőhely MRT száma: 7/16/2.
Lelőhely KÖH azonosító száma: 11148
Lelőhely koordinátái: 630134–258237
Lelőhely térképszelvény száma: EOV 75-334
Lelőhely helyrajzi száma: 034/2; 036/1
Lelőhely típusa: település
Lelőhely kora: bronzkor
Lelőhely védettsége:
KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.
Lelőhely leírása: A településtől északnyugatra 1 km-re, a Kenyérmezői-patak keleti partja melletti domboldalon egy 30 x 50 méteres területen késő bronzkori kerámiatöredékek kerültek elő. A lelőhely az urnasíros kultúra időszakára keltezhető.
Lelőhely kutatása:
1971: Dinnyés I – Hellebrandt M. – Tettamanti S. terepbejárása
Irodalom, forrás:
MRT 7. A budai és szentendrei járás Budapest 1989, 146.

3. lelőhely
Lelőhely neve: **Pilisjászfalu–Jászfalu – Pusztatemplom**
Lelőhely KÖH azonosító száma: 11151
A lelőhely MRT száma: 7/16/5.
Lelőhely koordinátái: 631270– 256572
Lelőhely térképszelvény száma: EOV 75-334
Lelőhely helyrajzi száma: 10/4, 27–29; 45–46; 63; 66–71.
Lelőhely típusa: település, temető
Lelőhely kora: középkor
Lelőhely védettsége:
KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.
Lelőhely leírása: A középkori Jászfalu temploma és templom körüli temetője Fürst Izrael birtokán került elő. A Fürst-tanya területén a terepbejárások során a szántásban embercsontok kerültek elő. 1970-ben és 1971-ben a Fürst-tanyától nyugatra 50 méterre, a ház alapozáskor és a villanyoszlop gödrének ásásakor több ízben találtak melléklet nélküli csontvázakat találtak egy 50 x 50 méteres területen. Az egyik sír kövekkel volt körberakva.
Lelőhely kutatása:
1970: Tettamanti S. terepbejárása
1971: Dinnyés I. – Hellebrandt M. – Tettamanti S. terepbejárása
Irodalom, forrás:
MRT 7. A budai és szentendrei járás Budapest 1989, 146–147.

4. lelőhely
Lelőhely neve: **Pilisjászfalu–Jászfalu**
Lelőhely KÖH azonosító száma: 11150
A lelőhely MRT száma: 7/16/8.
Lelőhely koordinátái: 630860–256745
Lelőhely térképszelvény száma: EOV 75-334
Lelőhely helyrajzi száma: 02; 05/6-8; 05/15; 041; 1–9; 10/4; 17–23; 63; 75–83; 85–94/2; 97–121; 123–132; 110/2; 189; 295–297; 336; 430–435; 446–451; 640–644.
Lelőhely típusa: település, temető
Lelőhely kora: őskor, római kor
Lelőhely védettsége:
KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.
Lelőhely leírása: A Kis- és a Nagy-Somlyó közötti domb délnyugati lábánál a Kenyérmezői-patak északkeleti partján lévő domboldalon számos alkalommal kerültek elő leletek. Az 1900-as évek elején a területen rigolírozás során csontvázas sírok kerültek elő. A római kori sírokban korsó maradványok, mécses került elő. 1963 őszén a 10. számú főút 29.100. és a 29.200. szakaszán 3,4 méteres mélységben tegulatöredékek kerültek elő, valamint római omladékréteg volt. 1970-ben Boros János telkén római kori szórványleletek kerültek elő. A 3. századi korsótöredékek és mécses maradványok kerültek ekkor elő. A lelőhely déli részén a patakparti területen a szántóföldön római kori edénytöredékek kerültek elő. A terepbejárások során is megfigyeltek ugyanitt épületre utaló tegula töredékeket.
A területen 1989-ben szántás során római kori emlékek kerültek elő, ami után Maróti Éva ásatást folytatott. A feltáráson római kori faragott kövek, épületmaradványok kerültek elő. A Pilis Állami Gazdaság főépületével szemben a 10-es út túloldalán előkerült emlékek közül kiemelkedik az in situ feltárt terazzo padló. A lelőhelyen szórt hamvas sír is előkerült. A római kori épületegyüttes részeként egy hypocaustum része is előkerült.
Lelőhely kutatása:
1963: Lányi V. helyszíni szemléje
1977: Maróti É – Tettamanti S. terepbejárása
1989–1991: Maróti Éva ásatása
Irodalom, forrás:
MRT 7. A budai és szentendrei járás Budapest 1989, 148.
Régészeti kutatások 1989, 29.
Régészeti kutatások 1990, 39.
Régészeti kutatások 1991, 41.

5-6. lelőhely
Lelőhely neve: **Pilisjászfalu–Jászfalu**
Lelőhely KÖH azonosító száma: 11149
A lelőhely MRT száma: 7/6/9–10.
Lelőhely koordinátái: 631223– 256778
Lelőhely térképszelvény száma: EOV 75-334
Lelőhely helyrajzi száma: 20–27; 29; 10/1–10/4; 10/12–10/22; 053.
Lelőhely típusa: település, temető
Lelőhely kora: római kor, Árpád-kor
Lelőhely védettsége:
KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.
Lelőhely leírása: A lelőhely É-i felében tinnyei vasútállomástól délkeletre lévő dombháton egy 300 métere területen római kori és Árpád-kori kerámiatöredékek kerültek elő. Az 1–2. századi finoman iszapot kerámiatöredékeken kívül terra sigillata maradványok is előkerültek. A leletek a Drag. 36. típusba sorolhatók és a 2–3. századra keltezhetők. A terület délkeleti részén 13. századi Árpád-kori kerámiatöredékek is előkerültek. Jászfalu keleti szélén a 10. számú út 29 km-es kövétől északnyugatra lévő területen 1977 nyarán egy épületalapozás során késő római téglasírok kerültek elő. A feltárt két sír Constans 340-es években vert éremlelete keltezte. A 3. sír a szomszédos telken került elő, s a sír a 4. század második felére keltezhető
Lelőhely kutatása:
1977: Torma I. terepbejárása
1977: Torma I. helyszíni szemléje
Irodalom, forrás:
MRT 7. A budai és szentendrei járás Budapest 1989, 148–149.

7. lelőhely
Lelőhely neve: **Pilisjászfalu–Jászfalu**
Lelőhely KÖH azonosító száma: 11152
A lelőhely MRT száma: 7/16/11.
Lelőhely koordinátái: 630488– 257160
Lelőhely térképszelvény száma: EOV 75-334
Lelőhely helyrajzi száma: 40/6–7; 041; 042/1
Lelőhely típusa: temető
Lelőhely kora: honfoglalás kora
Lelőhely védettsége:
KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.
Lelőhely leírása: 1894 őszén Jászfalu puszta területén a Budapest–Esztergom vasútvonal építésekor a Kis-Somlyó oldalán a vasúti bevágásban 4 méter mélységben 15–30 sír került elő. A lelőhelyről 2 darab vaskengyel és egy csikózabla maradt meg. A leletanyaga 10. századi temetőnek jórészt elpusztult.
Lelőhely kutatása: nincs
Irodalom, forrás:
MRT 7. A budai és szentendrei járás Budapest 1989, 149.

8. lelőhely
Lelőhely neve: **Pilisjászfalu–Töltési-rét**
Lelőhely KÖH azonosító száma: 11153
A lelőhely MRT száma: 7/16/12.
Lelőhely koordinátái: 631266– 256431
Lelőhely térképszelvény száma: EOV 75-334
Lelőhely helyrajzi száma: 02; 05/5; 05/25–28;
Lelőhely típusa: település
Lelőhely kora: vaskor, római kor, késő középkor
Lelőhely védettsége:
KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.
Lelőhely leírása: Jászfalu központjától 600 méterre délkeleti irányba a Keyérmezői-patak északkeleti partján mintegy 280 x 140 méteres területen 14–15. századi edénytöredékek kerültek elő. A területen kelta edénytöredékek is voltak, valamint római kori maradványokat is találtak a kutatók a terepbejárások során. A lelőhely azonos a középkori Pilisjászfaluval.

1989-ben a lelőhelyen a mezőgazdasági munkálatok során középkori épületmaradványokat bolygattak meg, ezért a területen Maróti Éva leletmentést végzett.
Lelőhely kutatása:
1971: Dinnyés I – Hellebrandt M. – Tettamanti S. terepbejárása
1977: Maróti É. – Tettamanti S. – Torma I. terepbejárása
1978: Torma I. terepbejárása
1989: Maróti É. ásatása
Irodalom, forrás:
MRT 7. A budai és szentendrei járás Budapest 1989, 149.
Régészeti kutatások 1989, 29.

9. lelőhely
Lelőhely neve: **Pilisjászfalu–Jászfalu**
Lelőhely KÖH azonosító száma: 11154
A lelőhely MRT száma: 7/16/13.
Lelőhely koordinátái: 631440– 256514
Lelőhely térképszelvény száma: EOV 75-334
Lelőhely helyrajzi száma: 054/7; 48–49; 53–55; 476/1-4; 476/6
Lelőhely típusa: település
Lelőhely kora: bronzkor
Lelőhely védettsége:
KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.
Lelőhely leírása: Jászfalu központjától délkeletre, mintegy 600 méterre a Kenyérmezői-patak északkeleti partján, a domboldalon 100 x 80 méteres területen bronzkori emlékek kerültek elő. Az urnasíros kultúrához tartozó leletek a terepbejárások során kerültek elő.
Lelőhely kutatása:
1971: Dinnyés I – Hellebrandt M. – Tettamanti S. terepbejárása
Irodalom, forrás:
MRT 7. A budai és szentendrei járás Budapest 1989, 150.

10. lelőhely
Lelőhely neve: **Pilisjászfalu–Jászfalu**
Lelőhely KÖH azonosító száma: 11155
A lelőhely MRT száma: 7/16/14.
Lelőhely koordinátái: 630546– 257045
Lelőhely térképszelvény száma: EOV 75-334
Lelőhely helyrajzi száma: 171–172; 175–183; 185–188.
Lelőhely típusa: település
Lelőhely kora: bronzkor
Lelőhely védettsége:
KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.
Lelőhely leírása: Jászfalu központjától északnyugatra 300 méterre, a Kenyérmezői-patak északkeleti partján a domboldalon egy 60 x 60 méteres területen házhelyek tisztítása során késő bronzkori emlékek kerültek elő. A területen 1978-ban egy urnaíros edény került elő az egyik ház kerítésének az alapozásakor.
Lelőhely kutatása:
1977: Maróti É. – Hellebrandt M. – Tettamanti S. terepbejárása
Irodalom, forrás:
MRT 7. A budai és szentendrei járás Budapest 1989, 150.

11. lelőhely
Lelőhely neve: **Pilisjászfalu–Furkó-hegy**
Lelőhely KÖH azonosító száma: 11156
A lelőhely MRT száma: 7/16/15.
Lelőhely koordinátái: 630819– 256430
Lelőhely térképszelvény száma: EOV 75-334
Lelőhely helyrajzi száma: 015/6-7; 015/25; 015/33-35;
Lelőhely típusa: település
Lelőhely kora: Római-kor
Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.
Lelőhely leírása:
A Kenyérmezői-patak DNy-i partján, a Furkó-hegy lábánál egy kb. 250mx80m-es területen az MRT 7. kötet készítése kapcsán végzett terepbejárás során I-III. századi római-kori kerámia töredékeket gyűjtöttek a felszínen. A lelőhely területének többsége, a megfigyelése idején feltöretlen legelő és majorság területére esett.
Lelőhely kutatása:
1978: Torma István terepbejárása
Irodalom, forrás:
MRT 7. A budai és szentendrei járás Budapest 1989, 150.

3.8.2 Tervezett változtatási szándék

-- 1. A faluközpont kiépítése érdekében javasolt településrendezési beavatkozások:
A kápolna lebontásával és a Kápolna utcától keletre, az óvoda feletti dombtetőn templom építésével, lehetőség nyílna a községi közintézmények központi tér köré szervezésére. Ehhez további lakótelkek igénybevételére is szükség lenne.
Ennek kapcsán a tervezett templom területe egészségügyi erdőből központi vegyes területbe kerül átsorolásra. Emellett az óvoda tekének és környezetének rendezéséhez egy kisebb turisztikai erdő településközponti vegyes területbe, egy másik, pedig zöldterületbe kerülne átsorolásba.
-- 2. A joghatályos településrendezési tervekben a Kenyérmezői patak mentén beépítésre szánt rekreációs célú különleges terület került kijelölésre. A terv javasolja, hogy az ökológiai folyosó védelme érdekében e területek beépítésre nem szánt rekreációs célú, minimális beépítettséget megengedő különleges övezetbe kerüljön. Az övezet elsősorban pihenő, kiránduló terület lehetne. Ehhez azonban a patak szemben lévő gazdasági terület fásítására lenne szükség, hogy a csarnok épületek látványa ne legyen zavaró. Ezért a gazdasági területeken belül legalább 10 m széles háromszintes növénytelepítést javasolnak a szabályozásban előírni.
-- 3. A vasút megálló környékének rendezése. A MÁV terület kiszabályozásával a megálló mellet kialakítható lenne mintegy 10 fh-es parkoló terület és a megálló esőbeálló helyett igényesebb mintegy 21-30 m²-es megálló építmény létesítése.
-- 4. A Tinnyei út mellett javasol a terv egy emlékpark és temető kialakítását. A községnek jelenleg nincs temetője. A területen helyezkedik el a Jászok köve és a Milleneumi emlékmű. A joghatályos tervben szereplő temető terület nagyobbításával az említett funkciók befogadhatók lennének.
-- 5. A belterület keleti határán a vasútvonal felett a tervezett belterület csökkentését javasolja terv, mert semmi sem indokolja a belterület kiterjesztését erdőterületre.
-- 6. A terv javasolja a tervezett úthálózat felülvizsgálatát, a realitások érvényesítése miatt. A Tinnyei út korrekciója után annak továbbvezetése az Alagút utcába nem reális, ugyancsak nehezen lenne végrehajtható a vasúttal párhuzamos déli út gyűjtőútként való kiszabályozása is.
Ezzel ellentétben a meglévő utcahálózat kihasználásával, helyenkénti szélesítésével javasolja a terv a lakóutcák összekötését, mind a vasút északi, mid a déli oldalán, de csak lakóutca funkcióval. Szerényebb, mintegy 6-9 m-es szabályozási szélesség kialakításával ez a törekvés elérhető. Nem szorgalmazza az Alagút utca folytatásában megépült közúti aluljáró, tervezési távlaton belüli kiszélesítését sem. A Kápolna utca - Állomás utca vasúti keresztezésében a MÁV területek rovására egyértelmű közterületi szabályozást javasol.
-- 7. A Sényi tanya lakótelkeinek kialakíthatósága.
A joghatályos településrendezési tervek gazdasági területként jelölik. A meglévő lakóépületekhez tartozó telkek kiszabályozására és a lakótelkek beépíthetőségének szabályozására tesz a terv javaslatot. A lakóterületen kívüli területet mezőgazdasági üzemi építési övezetbe javasolja sorolni.

3.8.3 Hatáselemzés

A tervezett változtatások hatása:
-- 1. lelőhely
A lelőhely területét nem érintik a tervezett módosítási szándékok, ezért arra ne is gyakorolnak hatást.
-- 2. lelőhely
A hatályos gazdasági erdőből védelmi erdőbe történő átsorolás önmagában nem jár veszéllyel a lelőhelyre. Azonban a lelőhely területén csak szórványos fák, bokrok találhatóak. Emiatt a későbbi fásítás során annak területét fontos lenne kihagyni. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor a fásítás technológiájától függően próba- és megelőző feltárás, vagy régészeti szakfelügyelet biztosításának előírásával kell számolni a beruházás terhére.

-- 3. lelőhely

A lelőhely területét nem érintik a tervezett módosítási szándékok, ezért arra nem is gyakorolnak hatást.

-- 4. lelőhely

Az Alsóvasút sor mentén, a vasút D-i oldalán a korábban kijelölt, de meg nem valósított közúti területek megszüntetése kapcsán egy-egy szakaszt a szomszédos telkek területfelhasználásának megfelelően soroltak be. Ezek érintik a lelőhely É-i felét egy keskeny sávban, azonban a vasút 50 m-es védőtávolsága miatt új építési lehetőséget nem nyújtanak. Emiatt nem gyakorolnak hatást a régészeti lelőhely emlékeire. A területek kiigazítása kapcsán esetlegesen szükségessé váló kerítések, amennyiben 30 cm-nél mélyebben kerülnek alapozásra, akkor ott régészeti szakfelügyelet igényére kell számolni.

A településközpont fejlesztése kapcsán az Óvoda bővítése és annak környezetének rendezése miatt turisztikai erdőből településközponti vegyes területbe és zöldterületbe kerül egy-egy kis sáv. A központi vegyes terület esetében a lelőhely veszélyeztetettségének lehetőségével számolni kell egy kis területen, ezért a beépítést ott el kell kerülni. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor próba-és megelőző feltárás igényével kell számolni. Amennyiben csak a kerítés kerül áthelyezésre, akkor 30 cm-nél mélyebb alapozás esetén régészeti szakfelügyelet igényére kell számolni. A zöldterületbe sorolt részen hasonlóan a 30 cm-nél mélyebb munkálatok kapcsán régészeti szakfelügyelet igényére kell számolni.

A 10-es sz. főút D-i oldalán található már működő, beépített telephelyet a valós állapotokhoz igazítva ipari-gazdasági területből, kereskedelmi-szolgáltató területbe sorolják át. Ez önmagában nem veszélyezteti a lelőhelyet. Amennyiben a területen a későbbiekben építeni kívánnak, akkor ott régészeti kutatás, vagy szakfelügyelet igényével kell számolni, mert az út mentén római-kori épületek nyomait figyelték meg korábban számos alkalommal.

-- 5-6. lelőhely

A településközpont fejlesztése kapcsán tervezett templom területét egészségügyi erdőből központi vegyes területbe sorolják át. A terület beépítetlen jellege miatt itt a régészeti lelőhely emlékeinek veszélyeztetettségével számolni kell. A lelőhely csak felszíni adatgyűjtés alapján lett korábban lehatárolva, ezért a kijelölt fejlesztési terület valós veszélyeztetettségét csak próbakutatás alapján lehetséges meghatározni. Ennek eredménye alapján lehet meghatározni, hogy a területen található-e veszélyeztetett régészeti emlék, illetve olyan jelenség, melyet eredeti helyén meg kell őrizni. Amennyiben megőrzést nem igénylő emlékek találhatóak, akkor azok megelőző feltárása után a terület beépíthető. Ennek lehetőségéről az illetékes örökségvédelmi szakhatóság (Pest Megyei Kormányhivatal Örökségvédelmi Irodája) dönt.

-- 7. lelőhely

A lelőhely területét nem érintik a tervezett módosítási szándékok, ezért arra ne is gyakorolnak hatást.

-- 8. lelőhely

A Kenyérmezői patak mentén beépítésre szánt rekreációs célú különleges terület és a K-re fekvő, jelenleg még fedetlen védelmi erdő terület beépítésre nem szánt korlátozott mezőgazdasági területbe kerültek átsorolásra. Ennek célja a patak-menti területek gyepesítése hosszútávon. Ez a régészeti lelőhely megőrzéséhez nagy mértékben hozzájárulhat.

-- 9. lelőhely

A lelőhely területét nem érintik a tervezett módosítási szándékok, ezért arra ne is gyakorolnak hatást.

-- 10. lelőhely

A lelőhely területét nem érintik a tervezett módosítási szándékok, ezért arra ne is gyakorolnak hatást.

-- 11. lelőhely

A lelőhely területét nem érintik a tervezett módosítási szándékok, ezért arra ne is gyakorolnak hatást.

3.8.4 A régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatok, költségek

A régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változások kapcsán, mivel bármilyen, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával elpusztulhatnak a régészeti örökség elemei.

-- A) Nyilvántartott régészeti lelőhely esetében

Az Kötv. 19. § (1) bekezdés rendelkezése szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal el kell kerülni. Ha a lelőhelyek elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tárni. A tervezett munkálatok kizárólag a feltárás befejezése után kezdődhetnek el. A régészeti

feltárások költségét, a mentő feltárások kivételével annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált (Kötv.19. § (3), 22-23. §). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költség-előirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére (Kötv 23. §. (1)). A feltárásra jogosult intézményekről Kötv. 20. § (2) bekezdése rendelkezik. A szükséges feltárások rendjét a *régészeti lelőhelyek feltárásának … részletes szabályairól szóló* 5/2010. (VIII.18.) NEFMI rendelet. határozza meg.

A tervezett beruházások előtt a 308/2006. (XII.23.) Kormányrendelet szerint szakhatóságként meg kell keresni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

-- B) Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) a Kötv. 24. §-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni.

A régészeti lelőhelyek megrongálását, megsemmisítését, gondatlan kezelését a Kötv. 82. § alapján szankcionálják.

3.8.5 Összefoglalás

Azonosított régészeti lelőhelyek

Pilisjászfalu területén 11 darab a KÖH által már nyilvántartásba vett régészeti lelőhelyről van adatunk mostanáig.

A tervezett változások hatása

A tervezett módosítások a 2., 4., 5-6., és 8. számú (KÖH esetben kell számolni régészeti lelőhelyet is érintő régészeti módosítással. A 8. lelőhely esetében a lelőhely megőrzését segíti elő a módosítása. A 2. lelőhelyet érintő erdősítés esetében, megelőző régészeti kutatásra, vagy szakfelügyeletre kell számítani. Az egyetlen érdemi régészeti lelőhelyet érintő módosítás az új templom helyének a kijelölése a településközpont fejlesztése kapcsám, amely érinti az 5-6. sz. lelőhelyet. Azonban annak valós veszélyeztetettségét csak próbakutatás alapján lehet meghatározni. A többi esetében a kisebb tervi kiigazítások csak kis mértékben érintenek lelőhelyeket. Ezek esetében a lelőhelyek esetleges veszélyeztetettségét figyelembe kell venni és az érintett területeken a bolygatások elkerülésére kell törekedni.

Kutatási igény:

A régészeti lelőhelyek az elmúlt száz év különböző gyűjtései, kisebb területeket érintő terepbejárásai, leletmentései, megelőző feltárásai és esetenként tudományos célú feltárásai alapján ismertek. A 30 évvel ezelőtt készített topográfiai kutatás óta jelentősen átalakult környezet miatt a lelőhelyek állapota és azok veszélyeztetettsége csak további próbakutatás alapján lehet meghatározni.

Hasznos lenne az egykori római-kori épültek maradványainak teljes feltárást elvégezni a 10. sz. főút és a Kenyérmezei patak közötti területen. Az építészeti emlékek megóvása és bemutatása érdekében.

A késő-középkorban idetelepült jászok településeinek maradványait fontos lenne beazonosítani és azokat a különlegességük miatt feltárni.

Bemutatási lehetőség:

A 10. út déli oldalán előkerült római-kori jelentősebb épületek maradványait lehetőség lenne egy kisebb régészeti park keretében bemutatni.

A lelőhelyek többségének az esetében a régészeti emlékek bemutatásának lehetőségéről csak a szükséges régészeti kutatások alapján lehet dönteni.

3.8.6 Nyilatkozat

A Pilisjászfalu település Örökségvédelmi Hatástanulmányának Régészeti fejezetét készítő régész nyilatkozik, hogy a régészeti tanulmányt a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett megoldások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak. Továbbá nyilatkozik, hogy a tanulmány elkészítésére az érvényes szakirányú felsőfokú régész végzettsége alapján jogosult.

Vágner Zsolt, okleveles régész
Oklevélszám: 459/2002
Pécel, 2011. december 06.

Pilisjászfalu régészeti lelőhelyei, a tervezett területfelhasználási változások jelölésével

3.9. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

3.9.1 Vizsgálat

Pilisjászfalu Pest megye nyugati szélén helyezkedik el. Az ország közlekedési rendszerében a 10. számú Budapest – Dorog – Almásfüzitő elsőrendű főút, valamint a 2. számú Budapest – Esztergom vasúti fővonal kapcsolja be. A környező települések felé a 11107. számú Tinnye – Pilisjászfalu bekötőút biztosítja az összeköttetést.

Az országos utak 2009-ben számolt forgalmát az alábbi táblázat mutatja be:

Az út száma	Érvényességi szakasz	Összes forgalom		Személy gépkocsi	Kis tehergépkocsi	Autóbusz	
						Egyes	Csuklós
		J/nap	E/nap	J/nap	J/nap	J/nap	J/nap
10	21+305 - 26+035	17103	18723	12403	2956	189	68
10	26+035 - 31+936	11096	13700	7721	1449	280	111
11107	0+000 - 4+410	2026	2265	1377	397	16	3

Az út száma	Érvényességi szakasz	Tehergépkocsi					Motorkerék pár	Kerék pár	Lassú jármű
		Közép nehéz	Nehéz	Pótkocsis	Nyerges	Speciális			
		J/nap	J/nap	J/nap	J/nap	J/nap	J/nap	J/nap	J/nap
10	21+305 - 26+035	284	300	282	399	29	160	25	8
10	26+035 - 31+936	352	447	242	308	19	139	22	6
11107	0+000 - 4+410	77	24	29	18	1	39	32	13

A település a vasútvonal, a 10. főút és a Kenyér-mezői patak által négy részre van vágva. A vasútvonaltól északra lévő településrész lakóterület, a vasútvonal és a 10. főút közötti rész főként lakóterület polgármesteri hivatallal, iskolával, templommal stb. A 10. főút és a patak közötti terület szolgáltatási és vállalkozási terület. A Kenyér-mezői pataktól délre vállalkozási terület és temető van.

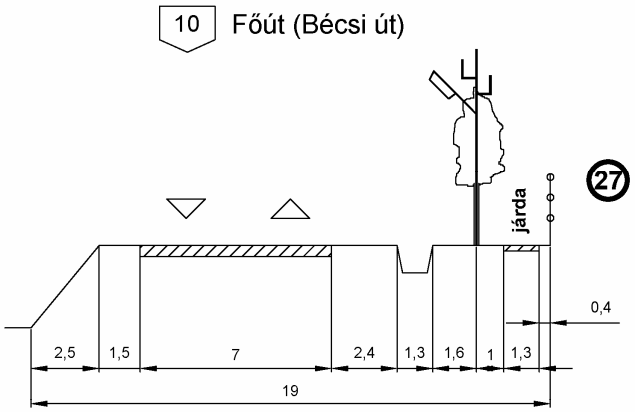
A 10. főút 7,0 m-es útpályaszélesség és 19,0 m-es szabályozási szélesség mellett egyenesen halad át az alig több, mint 1 km hosszú belterületen. A lakott terület táblán kívül semmi sem figyelmezteti a gépkocsivezetőket az 50 km/óra sebesség betartására. Az átkelési szakasz északi oldalán egyoldali járda van. Nincs kijelölt gyalogátkelőhely a főúton. A sebességtúllépés miatt sok a baleset. A helyzetet súlyosbítja a nagy sebességgel haladó tehergépkocsik magas aránya. A 11107. számú Tinnyei bekötőút 6,3 m-es útpályaszélesség és a beépített részen 14,5 m-es szabályozási szélességgel halad a 10. számú főút felé. A Kenyér-mezői patak előtt a temetőnél két balesetveszélyes kissugarú ív van az úton.
A 10. számú főút és az 11107. számú bekötőút csomópontja hagyományos útcsatlakozás járműosztályozók nélkül (lásd az 1. képet).

A 10. számú főút és az 11107. számú bekötőút csomópontja hagyományos útcsatlakozás járműosztályozók nélkül (1kép).

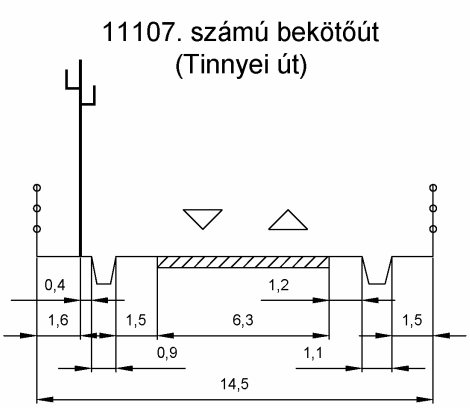
Pilisjászfalun csekély a burkolattal ellátott helyi utcák száma. Pormentes burkolattal kizárólag a Kápolna utca, a Tulipán utca, a Dózsa György utca, az Alagút utca és az ipartelepi út van ellátva. A kiszolgáló utcák szabályozási szélessége általában csekély. A mellékelt 5 db jellemző keresztszelvény mutatja be

az utcák keresztmetszeti kialakítását:

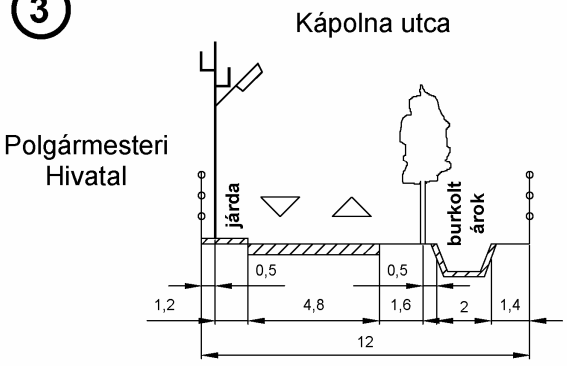
1



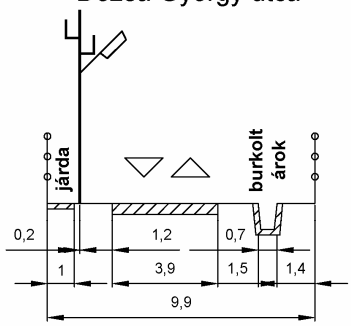
2



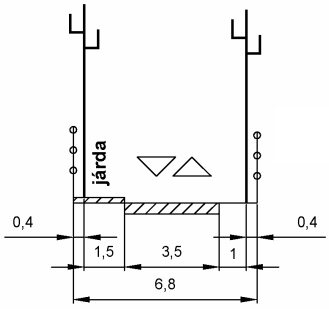
3



4



5



Jellemző keresztszelvények

2. kép 10 sz. főút

3. kép 11107 sz. bekötő út

4. kép Kápolna utca

5. kép Dózsa György utca

6. kép Alagút utca

7. kép Gépjármű aluljáró

A kis szabályozási szélességek miatt néhány kiépített burkolatú utcában (pl. Tulipán utca, Dózsa György utca) 30 km/órás sebességkorlátozás van elrendelve. A kiépítetlen burkolatú utcákban erre nincs szükség az utcák állapota miatt.

A beépített területen az egyvágányú vasútvonal többségében töltésen halad. Ezen szakaszon, két helyen van aluljáró a töltésben: az Alagút utca északi folytatásában van egy 3,0 m széles közúti aluljáró. Ennek másodlagos jelentősége van a dombvidéki lakóterület és a 10. számú főút közötti gépkocsi forgalomnak biztosításában (lásd a 7. képet). A Dózsa György utca északi folytatásában gyalogos aluljáró van a töltésben (lásd a 8. képet). Mindkét alujáró egyben csapadékvíz átvezetésére is szolgál a dombvidék felől a vasúti töltés alatt.

8. kép Gyalogaluljáró

9. kép A volt vasúti őrház belóg a Kápolna utca szabályozási szélességébe

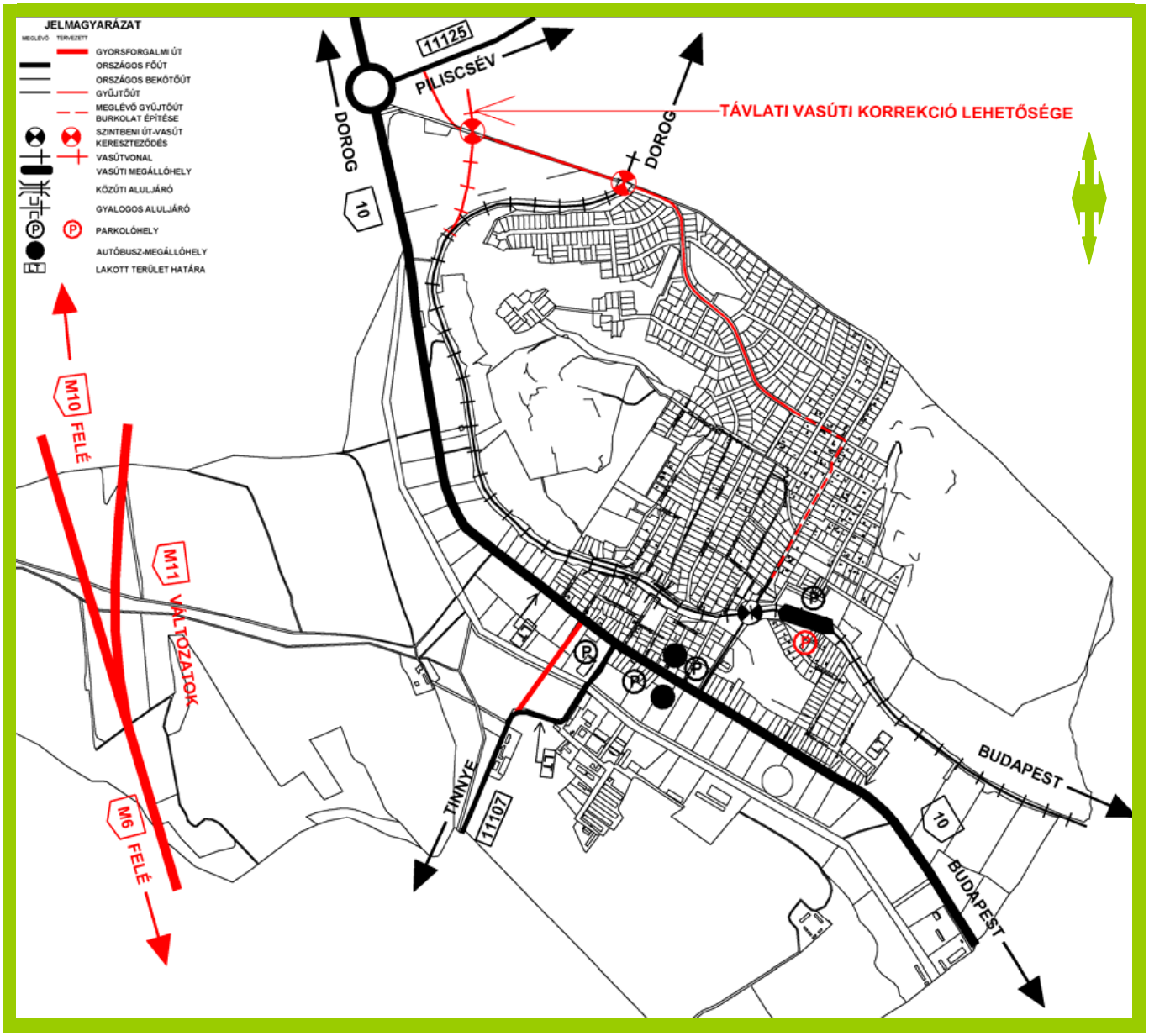
Parkolási gondok nincsenek a településen. Szépen kiépített parkolóhely van a Polgármesteri Hivatal előtt. Nagyobb kavicsos parkolóhely van a 10. főúton az étterem, pizzéria és a lángossütő mellett, valamint az 11107. számú bekötőúton a Sváb pékség mellett, továbbá a vasúti megállóhelynél.

A 10. számú főúton távolsági autóbusz-közlekedés van Budapest (Árpád híd; Széna tér) és Esztergom, Dorog, Kesztölc között. A nagy közúti forgalom ellenére a Tulipán utcánál található megálló-pár nem öbölben van kiépítve.

Az autóbusz-megállóhelynél nagyon hiányzik a kijelölt gyalogátkelőhely.

A településen halad keresztül a Budapest – Esztergom közötti vasúti fővonal egyvágányú, nem villamosított pályán. Pilisjászfalu megállóhely néven a településnek vasúti kapcsolata is van. A Kápolna utca szintben keresztezi a vasútvonalat. A keresztezésben fénysorompó működik. A volt vasúti őrház belóg a Kápolna utca szabályozási szélességébe (lásd 9.képet).

A jelenlegi közlekedési hálózatot az 1-2. sz. ábrák mutatják be.



1. sz. ábra Jelenlegi és tervezett közlekedési hálózat a közigazgatási területen

3.9.2 Fejlesztési javaslat

Pilisjászfalu közlekedésének fejlesztése szempontjából meg kell különböztetni az azonnal megoldandó feladatokat és a nagy távú fejlesztési szándékokat.

Sürgős feladatok

Rövidtávon elsősorban a közlekedésbiztonságot növelő feladatokat kell végrehajtani. Ezek még a jelenlegi gazdasági nehézségek között is megoldhatók, ugyanis beruházási költségük csekély. A legfontosabb a 10. számú főút közlekedésének biztonságosabbá tétele. Ehhez csökkenteni kell az átmenő forgalom sebességét. Ez két megoldás együttes alkalmazásával lehetséges:

- A város két végén a belépési pontban a lakott terület kezdete táblánál középsziget létesítése sávelhúzással. Ez a fizikai beavatkozás sebességcsökkentésre készteti a gépkocsivezetőket.
- A buszmegállónál és esetleg a Dózsa György útnál kijelölt gyalogátkelőhely létesítése középső védőszigettel. Az autóbuszmegállók részére két öböl létesítése.

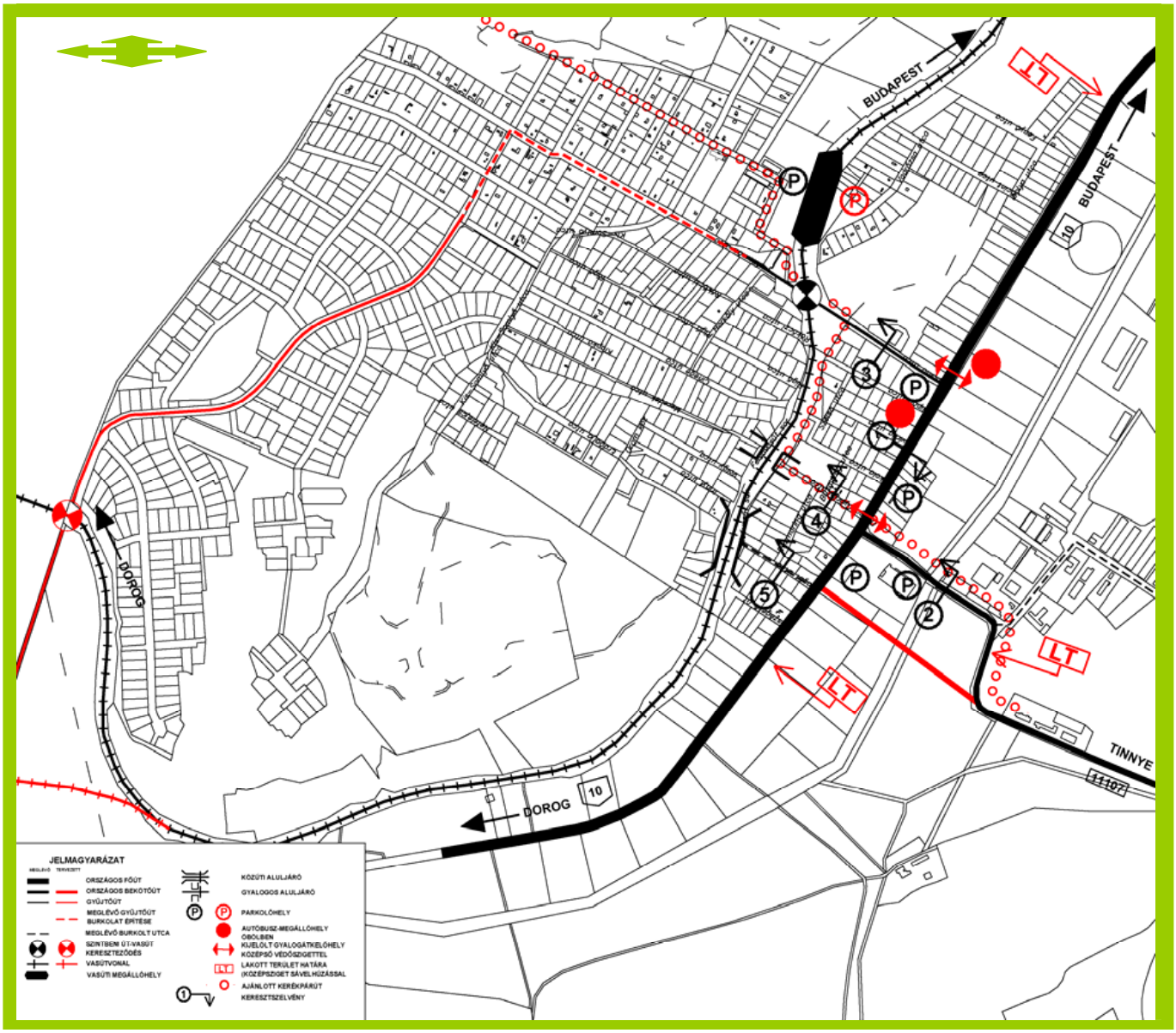
Ezeken túlmenően fel kellene gyorsítani a sok burkolatlan utca kiépítését is.

Nagy távú feladatok

Nagy távon tervezik az M11 gyorsforgalmi út megépítését Pilisjászfalu igazgatási területének nyugati részén. Ez az út fogja összekötni az M6 és M10 autópályákat. A gyorsforgalmi út vonalvezetése két változatban képzelhető el. A Budapest – Dorog vasútvonal nyomvonal-korrekciójára lehetőség nyílik Piliscsév igazgatási területének határánál.

Pilisjászfalu lakóterületének bővítése a domboldal felé valószínű. A Kápolna utca zsák jellegének megszüntetése érdekében indokolt a gyűjtőutat az 11125. számú Piliscsévi bekötőúthoz kivezetni. Ezzel a megoldással a lakóterület két kijáratot kap a 10. számú főút felé.

A távlati közlekedési hálózatot az 1-2. ábrák mutatják be.



2. sz. ábra Jelenlegi és távlati közlekedési hálózata a belterületen

3.10. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

a) Előzmények

A szakági munkarészek készítése során egyeztetést kezdeményeztünk a közmű üzemeltetőkkel, felhasználtuk a rendelkezésünkre bocsátott korábbi településrendezési terv közmű fejezeteit, és a KDV-KÖVIZIG által készített 03712-0004/2011 sz. Vízügyi szakvéleményt.
A fentiekből leszűrt tapasztalatokat a terület helyszíni szemrevételezésével egészítettük ki, melyek alapján a következő szakági fejlesztésekre teszünk javaslatot:

b) Vízi közművek

b/1 Vízellátás

Pilisjászfalu vízellátása a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. (DMRV Zrt.) Jobb parti Regionális rendszereinek hálózatáról történik.
A településen a víztermelés megszűnt, a teljes szükségletet a regionális rendszerről vételezik.
A rendszer vízbázisai: A Szentendre Déli Regionális, illetve a Tahi Regionális vízbázis.
Utóbbi a Pap-szigeti csápos kút és a Szentendre Északi vízbázis kevert vizét táplálja a regionális hálózatba.
A regionális rendszeren két irányból érkezik a víz:

- A DMRV Zrt. jobb parti NA200 KM.PVC. vezetékéről, illetve az
- ÉDV Zrt. NA300 ac. vezetékéről, északnyugat felől.

Utóbbi irányból csak a szükségletnek megfelelő mértékű vízátadás történik, elsősorban a nyári időszakban.
A településen belül a vízműtelepen üzemelő átemelő segítségével jut el az átvett víz a piliscsabai 1000 m3-es medencébe, mely egyben fogadja a szentendrei ágon érkező vizet is.

A települési hálózat két zónára oszlik.
A piliscsabai 1000 m3-es medencétől érkező víz a felső, Somlyó-völgy-i zóna hálózatát táplálja a Dózsa György út – Cinege utca – Kis-Somlyó utca vonalán épült D160 KPE, NA150 KM.PVC. vezetéken keresztül, melyhez csatlakozik a Somlyó-völgy és a település további NA100 KM.PVC. és D110 KPE hálózata.
A Bécsi út és a MÁV vonal között lévő ingatlanok részére a túlnyomás elkerülése érdekében nyomáscsökkentést alkalmaznak. Ez a terület képezi az alsó zónát.
A nyomáscsökkentő a vízműtelepen került beépítésre.
Az elosztóhálózat hossza a bekötővezetékekkel együtt: 20,3 km.
Az NA300 ac. regionális vezetékről D200 KPE leágazás épült Tinnye, valamint a Bécsi úttól délnyugatra lévő vállalkozói terület ellátására. Erről a vezetékről ágazik le a telephelyeket és a Séti-tanyát ellátó D110 KPE vezeték.
A település vízfogyasztása a vízügyi szakvélemény szerint 2010. évben 128.400 m^3/év volt, ami 351,8 m^3/d átlagos fogyasztásnak felel meg.
Az Üzemeltetői egyeztetés során közölt fogyasztási adatok:

- Átlagos fogyasztás: ~8-9000 m^3/hó = 267,0 – 300,0 m^3/d
- Nyári csúcs idején: ~12000 m^3/hó = 400,0 m^3/d
- A „z” tényező értéke a fentiek alapján 1,33

A tervezett fejlesztések által igényelt többlet vízmennyiség

	Vízigény		Külső tűzivíz szükséglet
	m^3/d	l/sec	l/p
Lakosság			
Foghíjak beépítése 122 telek	68,6	1,9	600-900
Somlyó-völgy 297 telek	133,7	3,7	600-900
Lakossági többlet összesen	202,3	5,6	
Ipari-gazdasági területek			
Északnyugati gazdasági terület 034/2 hrsz, Gksz3	57,2	1,6	2400
Tinnyei út menti területek Gip, Gksz1-2	70,5	2,0	1200-1800
Délkeleti Gksz2 jelű területek	47,5	1,3	1800

Ipari-gazdasági területek összesen	175,2	4,9	
Fejlesztés mindösszesen Qátlag	377,5	10,5	
Qcsúcs	502,1	13,9	

A távlati vízigény

	Qátlag		Qcsúcs	
	m^3/d	l/sec	m^3/d	l/sec
Jelenlegi fogyasztás	~ 300,0	8,3	400,0	11,1
Távlati növekmény összesen	377,5	10,5	502,1	13,9
A távlatban jelentkező maximális vízigény összesen	677,5	18,8	902,1	25,0

A többlet vízigény a DMRV Zrt., illetve az ÉDV Zrt. regionális hálózatáról a meglévő és tervezett elosztóhálózaton keresztül biztosítható.

A külső tűzivíz szükségletet a 28/2011. (IX.6.) BM rendeletbe foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint a hálózatra telepített föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani.
Tűzcsapot a védeni kívánt létesítménytől legfeljebb. 100 m megközelítési távolságra kell telepíteni.
Az oltóvíz szükségletet legkésőbb a létesítmény használatba vételével egyidőben kell biztosítani.

Az északnyugati 034/2 hrsz-ú gazdasági terület vízellátása a DMRV Zrt.-vel történt egyeztetés szerint az NA300 ac. regionális vezetékről történő D200 KPE leágazáson, majd D160 KPE elosztó hálózaton keresztül biztosítható.
A D200 KPE vezeték lehetővé teszi, hogy 100 m-es körzetében **$Q_{tű}$ = 4700 l/p** oltóvíz igényt is ki lehessen szolgálni, ezért az esetlegesen jelentkező vízigényes tevékenységet ide kell telepíteni.
A D160 KPE vezetékről biztosítható a **$Q_{tű}$ = 2400 l/p** oltóvíz szükséglet.

A Tinnyei út mentén fekvő Gip és Gksz1-2 jelű területek vízellátása a Tinnyei úti D200 KPE, illetve a Bécsi úti NA100 és NA150 KM.PVC. hálózatról leágazó belső, D160 KPE hálózatról történhet.
A **$Q_{tű}$=1200-1800 l/p** oltóvíz szükséglet a meglévő hálózaton rendelkezésre áll.

A délkeleti Gksz2 jelű fejlesztési területek vízellátása az NA200 KM.PVC. regionális vezetékről történő D160 KPE leágazáson keresztül történhet, melyről a **$Q_{tű}$ = 1800 l/p** oltóvíz szükséglet biztosítható.

A meglévő regionális hálózat lehetővé teszi a fejlesztési területek időben és térben ütemezhető, szakaszos kiépítését.

b/2 Szennyvízelvezetés és kezelés

Pilisjászfalu területén 1998. évben fejezték be az elválasztott rendszerű szennyvízelvezető csatornahálózat és tisztítótelep építését.
A hálózatot és a telepet a Kenyérmezei Szennyvíztisztító Üzemeltető Kft. üzemelteti. A fejlesztési feladatokat a Pilisvörösvári Városfejlesztő Kft. látja el.
A szennyvíztisztító telep a Tinnye felé vezető út mentén, a 019/12 hrsz-ú területen helyezkedik el.
A 2010. évi üzemeltetői adatszolgáltatás szerint a településen 90%-os a csatornázottság, az ellátott ingatlanok 95%-a rákötött a hálózatra, melynek hossza a bekötő vezetékekkel együtt 16,9 km. A nem csatornázott területeken keletkező folyékony hulladék elszállítása vállalkozási alapon, egyedi megrendelés alapján történik.

- A települési szennyvíztisztító telep Pilisjászfalu és Tinnye szennyvizeit tisztítja, települési folyékony hulladékot nem fogad. Az OMS rendszerű szennyvíztisztító telep 700 m^3/d hidraulikai és 4660 LEÉ biológiai tisztító kapacitással rendelkezik. Jelenleg alulterhelt, hidraulikailag 45% kihasználtságú (315 m^3/d). Biológiai kapacitáskihasználtsága 67% (3122 LEÉ). A tisztított szennyvíz befogadója a Kenyérmezői-patak 14+790 km szelvénye. A keletkezett víztelenített szennyvíziszapot más üzemeltetőnek adják át további kezelésre.
- A Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és –tisztítási Megvalósítási Programról szóló Kormányrendelet melléklete szerint Pilisjászfalu agglomeráció a megfelelő szennyvízelvezető és –tisztító rendszerrel ellátott agglomerációk közé tartozik.

A meglévő gravitációs csatornahálózat NA200 KG.PVC. csövekből épült. A település túlnyomó részét magába foglaló, a Kis-Somlyó úttól északra lévő magaslat és a Bécsi út közötti terület lejtésviszonyai lehetővé tették, hogy a hálózat gravitációsan a Mészégető utcával szemben lévő 1. sz. átemelőbe szállítsa a szennyvizet. Az átemelőtől D110 KPE nyomócső épült a szennyvíztisztító telepig.

A település északi részén, az előbbiekben említett magaslattól északra lévő terület csatornázása a 2. sz. átemelő irányába történik. Az Árpád utca jelenlegi végpontján telepített átemelőtől D110 KPE nyomócső szállítja a szennyvizet a Csévi utcai csatorna végaknájába.
A Somlyó-völgyi hálózat tervezettként szerepel a tervben.

A tervezett fejlesztések által kibocsátásra kerülő többlet szennyvíz

	Szennyvíz	
	m^3/d	l/sec
Lakosság		
Foghíjak beépítése 122 telek	61,7	1,7
Somlyó-völgy 297 telek	120,3	3,3
Lakossági többlet összesen	182,0	5,0
Ipari-gazdasági területek		
Északnyugati gazdasági terület 034/2 hrsz, Gksz3	48,6	1,4
Tinnyei út menti területek Gip, Gksz1-2	59,9	1,7
Délkeleti Gksz2 jelű területek	40,4	1,1
Ipari-gazdasági területek összesen	148,9	4,2
Fejlesztés mindösszesen Qsz	330,9	9,2

A település területén távlatban keletkező összes szennyvíz:
- Jelenlegi kibocsátás: ~242,3 m3/d = 6,7 l/sec
- Távlati növekmény összesen: 330,9 m3/d = 9,2 l/sec
- A távlatban keletkező szennyvíz összesen: 573,2 m3/d = 15,9 l/sec

A hálózat javasolt fejlesztése
- *Az északnyugati gazdasági terület* részére NA200 KG.PVC. gravitációs csatornahálózat és átemelő építendő. A 4. sz. átemelőtől D110 KPE nyomócsövet kell építeni a Bécsi út mentén, az 1. sz. átemelőig.
- Az előbbi javaslat teszi lehetővé a Somlyó-völgy csatornázásának az alaptervtől eltérő változatát a következők szerint:
  - Amennyiben kiépül a **Somlyó-völgyi 3. sz. átemelő**, úgy az onnan indított nyomócsövet nem a Csévi utca felé, hanem a MÁV vonal mellett az északnyugati gazdasági terület nyomócsövéhez kell csatlakoztatni, melyen keresztül rövidebb idő alatt jut el a szennyvíz a tisztítótelepre.
  - Ebben az esetben a 2. sz. átemelő felé lejtő hálózatot össze kell kötni a Somlyó-völgy irányában építendő gravitációs hálózattal, így a szennyvíz a 3. sz. átemelőben gyülekezik össze és a 2. sz. átemelő elbontható.
  - A 3. sz. átemelőben összegyülekező szennyvíz mennyisége **Qsz = 142,2 m3/d = 3,95 l/sec**. Ehhez adódik az északnyugati gazdasági terület **Qsz = 48,6 m3/d = 1,4 l/sec** mennyisége, így a javasolt Bécsi út menti nyomócsövön az 1. sz. átemelőhöz érkező szennyvíz **Qsz = 190,8 m3/d = 5,4 l/sec.**
  - Javasoljuk, hogy az említett nyomócső az 1. sz. átemelőt megkerülve, közvetlenül a tisztítótelepre bekötve épüljön. Ezáltal a meglévő D110 nyomócső rendelkezni fog annyi tartalékkal, hogy lehetővé teszi a települési hálózaton a foghíjak beépítése, valamint a gazdasági területek csatornázása esetén jelentkező többlet szennyvíz fogadását.
- *A déli és délkeleti oldalon kijelölt gazdasági területek* csatornázását az 5., 6., 7. sz. kis helyi átemelők építésével javasoljuk megoldani, melyek nyomócsöve a meglévő nyomócsőre, vagy a gravitációs hálózatra csatlakozik.

b/3 Felszíni és csapadékvíz elvezetés

A területre hulló, lefolyásra kerülő felszíni vizek befogadója a Kenyérmezői-patak, mely a 10. sz. főközlekedési úttal közel párhuzamosan folyik északnyugati, majd északi irányba, majd a Piliscsévi bekötő útnál átvált a 10. sz. út északkeleti oldalára, majd Leányvár és Dorog érintése után a Dunába torkollik. A település bel és külterületi vízgyűjtő területére 1990-ben felszíni csapadékvíz elvezetési tanulmány készült.
A Kenyérmezői patak és mellékága a Gyertyánosi patak önkormányzati kezelésű, jókarba helyezése korábban szakaszonként megtörtént.
A település utcahálózata a Kis-Somlyó utca előtti magaslattól a Kenyérmezői-patak felé lejt, melyet a MÁV vonal oszt meg, rétegvonal menti irányban. Az esésvonal menti utcák burkolatlanok, szűk szabályozási szélességűek.

A MÁV vonal alatt három átvezetés épült az alábbiak szerint:

- Az Alagút utcai átvezetés az Irinyi utca- Erdőalja utca vonalán kiépített trapéz szelvényű burkolt árkon keresztül szállított vizet vezeti át a MÁV vonal alatt az Alagút utcai burkolt árokba, mely a Bécsi út felé vezeti a csapadékvizet.
- A Dózsa György utcai átvezetésnél, a Meredek utca – Cinege utca környéki magasabban fekvő területekről érkezik a víz és a gyalogos aluljáró alatt, burkolt árokként folytatódik a Bécsi út felé.
- A Somlyó köz, Állomás utca, Kisipar utca felől, a domboldalról lefolyó víz az Állomás utcánál ∅80/b áteresszel keresztezi a MÁV vonalat, majd a Kápolna utca keleti oldalán kialakult nagy mélységű, beton lapburkolatú árokban folytatódva jut el a Bécsi útig.
- A Bécsi utat egy eltömődött áteresszel keresztezve jut el a csapadékvíz a Bécsi út és a Kenyérmezei-patak közötti mélyfekvésű, nádas területre.
- Az említett fő vízelvezető árkokon kívül a település területén nem épült egybefüggő csapadékvíz elvezető rendszer.
  Az utcák felső szakasza burkolatlan, görgeteges, hordalék lemosódás tapasztalható.
- Az északi irányba lejtő településrészen nem épült árokhálózat. A nagy lejtések miatt itt jelentősebb mértékű erózió nyomai fedezhetők fel.
- A Kis-Somlyó köz vonalán lefolyó vizek az Árpád utca déli végénél érik el a Somlyó-völgy felé tartó mélyvonalat. Ezen a területen a korábbi vízjárások jelentős nyomokat hagytak.
- A település déli oldalán, a Széna-völgyben és az attól nyugatra lévő, a telephelyet átszelő mélyvonalon épült nyílt vízelvezető árok.

A vízrendezés területén elsődleges feladat a meglévő fő vízelvezető árkok és átereszek tisztítása, a feliszapolódásra hajlamos szakaszok folyamatos karbantartása, a kiemelt szegélyek építése, és az utak burkolattal történő ellátása.
A K-3 sz. helyszínrajzon pontvonallal határolt területen, a szűk szabályozási szélesség és nagy esések miatt elsősorban a kiemelt szegélyek közötti burkolaton, vagy zárt csatorna építésével javasolható a vízelvezetés.
A 10 sz. út mentén lévő nyílt vízelvezető árok állapota nem megfelelő. A csapadékos időszakban keletkező nagy kiterjedésű vízállások a forgalmat lassítják, a szabályos közlekedést megnehezítik. Az árok rendezése, kiegészítése, és a meglévő vízátvezetési pontokban lévő, kitisztított átereszekbe történő bekötése szükséges.
Az átereszeken keresztül lefolyó csapadékvizet a befogadó Kenyérmezői patakig kiépítendő nyílt árkon keresztül kell elvezetni.
A település ÉNy-i, Ny-i részén a vízelvezetést az utak mentén építendő egy, illetve kétoldali árokhálózat építésével kell megoldani.
A Somlyó-völgyi lakóterületen és az ÉNy-i gazdasági területen kialakításra kerülő úthálózat mentén kétoldali burkolt árokhálózat építendő.
A vízfolyások mentén, a 21/2006.(I.31.) Kormányrendelet szerint mindkét oldalon, a partéltől számított 6,0 m szélességű fenntartási sávot szabadon kell hagyni.

c) Energia közművek

c/1 Villamosenergia-ellátás

Középfeszültségű táppontok és hálózatok

Pilisjászfalu ellátása az ELMŰ tulajdonában és üzemeltetésében lévő, a 10-es út déli oldala mentén Piliscsaba felől érkező 22 kV-os szabadvezeték vonalról történik. A hálózat a Hóvirág utca és Alagút utca között földkábelre váltva felfűzi a Tinnyei úton lévő szabadvezeték szélső oszlopát, majd végighalad az út mentén és Leányvár közigazgatási határán csatlakozik az EON Dorogi alállomásból érkező hálózatára, amelyről a Piliscsév felé való leágazás áthalad a tervezett 034/2 hrsz. alatti Ipari park csúcsán.
A község déli ipari területét ellátó Tinnyei úton lévő szabadvezeték, Tinnye közigazgatási határánál elhagyja a település területét.

Pilisjászfalu közvetlen ellátása a Piliscsaba felől érkező 22 kV-os szabadvezeték vonalról, az alábbiak szerint történik:

1. A „Piliscsaba” vonalon, a Jácint utca magasságában lévő 1078/20 jelű 22/0,4 kV-os vonali BOTR transzformátorállomás látja el a vasút és a Bécsi út közötti terület keleti részét.
2. A fenti vonalról ágazik le a Kápolna utca torkolatánál egy 22 kV-os földkábel, mely a Bécsi út és a vasút keresztezése után az Állomás utca 465/35 hrsz-ú ingatlannál lévő szabadvezeték hálózat oszlopára csatlakozik. A vonal következő 22 kV-os oszlopáról ágazik le a NAUTIKA jelű VOTR transzformátorállomás.
   a) Ettől az oszloptól egészen a 465/31 hrsz. alatti ingatlannál lévő oszlopig - közbenső 0,4 kV-os oszlopokkal - a 0,4 kV-os hálózattal közös oszlopsoron halad, majd beköt az út nyugati oldalán

lévő 0984/20 jelű 22/0,4 kV-os vonali transzformátorállomásba. Erről a vonalról ágazik le a Kis Somlyó utcai 9581/20 jelű 22/0,4 kV-os vonali BOTR transzformátorállomás is.

b) A fenti transzformátorállomások látják el a település vasút feletti területét villamos energiával.

3. Szintén a „Piliscsaba" vonalról ágazik le a Hóvirág utca sarkán lévő 9579/20 jelű 22/0,4 kV-os vonali BOTR transzformátorállomás, mely ellátja a vasút és a Bécsi út közötti terület tőle keletre eső részét, valamint a Tinnyei út két oldalán a Bécsi út déli oldala mentén lévő Gip és Gksz 1 jelű terület meglévő ingatlanait és az ott lévő szennyvíz átemelő telepeket.
4. A Tinnyei úton a köztes 20 kV-os kábelszakaszról csatlakozó középfeszültségű szabadvezeték hálózat ellátja az ipari területet 0946/20, 0913/20, 09652/20, 9577/20, valamint a 9578/20 jelű - TELENOR bázis állomást ellátó - 22/0,4 kV-os vonali transzformátorállomásokat, majd Tinnye irányában elhagyja a község területét.

A terület középfeszültség szintjén ellátottnak tekinthető.

Villamosenergia-igények

A területrendezési gyakorlatban kialakult mérőszámok használatával a területen az alábbi egyidejű – becsült - többlet villamos energia igény várható:

Lakossági többlet igény:	650 [kVA]
Ipari park: (034/2 hrsz)	930 [kVA]
Déli terület: (Gip+Gksz-1-2)	1170 [kVA]
Összesen:	2750 [kVA]

A végleges hálózat kialakítása és a beruházási költségmegosztás a VET és a vonatkozó 117/2007. (XII.29.) GKM rendelet, valamint az azt módosító 42/2008. (XII.31.) KHEM rendelet figyelembevételével, az áramszolgáltatóhoz beérkező hivatalos energiaigény bejelentése alapján történhet. A kiváltási és áthelyezési munkák költségei a beruházás kezdeményezőjét terheli.

A középfeszültségű hálózat fejlesztése

1. A becsült terhelés alapján a Somlyó völgy területén egy új, legfeljebb 630 kVA névleges teljesítményű BHTR típ. 22/0,4 kV-os transzformátorállomás telepítésére lehet szükség, melyet a szabályozási terv alapján, a várható fogyasztási súlypont közelében javasolunk elhelyezni a 0984/20 jelű 22/0,4 kV-os transzformátor-állomástól 22 kV-os földkábeles csatlakozással.
2. A település belterületén található foghíjak beépítése esetén, azok ellátása a meglévő transzformátorállomások, valamint a kisfeszültségű hálózat fejlesztésével, nagy valószínűséggel megoldható.
3. A külterületen, a 034/2 hrsz alatti (Gksz-3) Ipari park területének villamos energia ellátása a Piliscsaba felől érkező ELMŰ 22 kV-os szabadvezeték vonala és az E. ON Dorogi alállomásról érkező hálózatáról leágazó Piliscsévi vonala közé beillesztett, két 22 kV-os földkábeles csatlakozású legfeljebb 630 kVA névleges teljesítményű BHTR típ. 22/0,4 kV-os transzformátorállomásról megoldható.
4. Az újonnan kijelölt (Gip) 581-584 és 592-594 hrsz.-ú terület, valamint a 017/2 hrsz. alatti (Gksz-1 és Gksz-2) terület ellátása a területen áthaladó 22 kV-os szabadvezeték vonalakról egyedi és (vagy) központi 22/0,4 kV-os vonali BOTR transzformátorállomásokról megoldható, a területek belső kialakításától és a tényleges energiaigénytől függően.

Kisfeszültségű hálózatok

Pilisjászfalu belterületének kisfeszültségű fogyasztói ellátása – a Nautika üzemet kivéve – kisfeszültségű légkábel vezetékes hálózatról történik, valamint annak tartószerkezetén épült ki a kábel TV (KTV) hálózat is, és a település kis részén a távbeszélő hálózat. A fogyasztói csatlakozások általában légkábel vezetékről történnek, kivéve az újabban beépült Nagy Somlyó út feletti, illetve az Állomás utcától keletre eső – területet, ahol már földkábeles csatlakozásról üzemelnek az ingatlanok.

Természetesen a nagyobb teljesítményt igénylő ingatlanok bekötése is földkábeles fogyasztói csatlakozással történik.

A kisfeszültségű hálózat fejlesztése

A Somlyó-völgyi lakóterület ellátását – a kialakult gyakorlatnak megfelelően – a tervezett transzformátorállomás 0,4 kV-os szekunder kapcsoló-berendezéseitől indított – felfűzött rendszerben üzemelő – gerinc földkábel hálózatról, a kerítésvonalban elhelyezett kábelhálózati elosztókról, fogyasztói földkábel csatlakozással és a bejárat mellett elhelyezett kültéri fogyasztásmérő szekrényeken keresztül kell kialakítani. A foghíjak beépítésénél a meglevő hálózathoz igazított csatlakozási rendszert javasoljuk. Az ipari, kereskedelmi területen a teljesítmény igénynek megfelelő elosztó és csatlakozó hálózatot kell kialakítani.

A feltételes jelű hálózatrész építésére, illetve azon területek beépítésére csak a bányaművelés felhagyása után kerülhet sor.

Közvilágítás

A terület közlekedési útjain a meglévő közvilágítás rendszerének táppontjait a közép/kisfeszültségű transzformátorállomásokba telepített közvilágítási kapcsoló-egységek képezik. Az innen kiinduló közvilágítási áramkörök a Kápolna utcában földkábel hálózatról, a település többi részén szabadvezetékes hálózatról történik. Az Állomás utcában részben a középfeszültségű, máshol a 0,4 kV-os hálózat tartószerkezetein elhelyezett nátriumlámpás és kompaktfénycsöves lámpatestekkel üzemel a közvilágítás.

Közvilágítás fejlesztése

A terület közvilágítását az MSZ EN 13201-1-2..4. sz. szabvány szerint, az ún. „Megvilágítási helyzet" besorolás alapján kell létesíteni az építészeti szempontok figyelembevételével.

A fényszennyezés csökkentése érdekében a lámpatestek **káprázási indexe G6** teljesen ernyőzött (full cut-off) osztály, valamint a védettsége (a kisebb karbantartási igény miatt) IP6x legyen.

A **fény színhőmérséklete** a tervezési területen **3-4000 K legyen**, itt a kerámia-kisülőcsöves fémhalogén lámpák alkalmazását írjuk elő, mivel az NA lámpákkal csereszabatosak és azonos energiafogyasztás mellett – a biztonsági előírásoknak megfelelő - szín és alak felismerhetőséget biztosítanak. A fenti előírást már az **avulás miatti fényforrás, illetve lámpatest cseréknél** is be kell tartani.

A Somlyó völgy területén csak kábeles közvilágítás létesíthető.

c/2 Hőenergia ellátás

A területen a meglévő lakó- és intézményi épületek fűtésére és használati meleg víz előállításra földgáz, tartályos, illetve palackos PB gáz, villamos és helyenként még szilárd (fa és szén) energiahordozót is használnak.

A területen megtalálhatók már a megújuló energiákat felhasználó berendezések is.

c/3 Földgázellátás

Középnyomású hálózat

A terület gázellátása a FŐGÁZ Zrt. érdekkörébe tartozik.

A tulajdonában és üzemeltetésében lévő, a 10-es út déli oldala mentén Piliscsaba felől érkező DN110 PE középnyomású vezetékről a belterület határán a Bécsi út átszelése után, DN63 PE méretűre csökken és végighalad az északi oldalon a belterület határáig.

Erről a vezetékről ágaznak le a területet a MÁV vonalig ellátó DN63 PE vezeték-szakaszok a Dózsa György út hálózatának kivételével, ahol az a vasút keresztezése után szétágazva, ellátja az egész északi területet.

A készüléknyomást az előkertben elhelyezett nyomáscsökkentőkkel állítják elő.

A terület földgáz ellátása a hálózat végeken jelentkező nyomáscsökkenés miatt nehezen biztosítható.

Az ipari fogyasztók ellátása a déli ipari és kereskedelmi területen jelenleg is tartályos, illetve palackos PB gázzal történik.

Földgázigény

A területrendezési gyakorlatban kialakult mérőszámok használatával a területen az alábbi egyidejű (becsült) többlet gázenergia igény várható (az energetikai követelménynek megfelelő épületek építését feltételezve):

Lakossági többlet igény (foghíjakkal):	510 [Nm^3/h]
Ipari park: (034/2 hrsz)	480 [Nm^3/h]
Déli iparterület: (Gip+Gksz-1-2)	680 [Nm^3/h]
Összesen:	1 670 [Nm^3/h]

A gázigénylő (a gázhálózathoz csatlakozni kívánó természetes személy, jogi személy, vagy egyéb szervezet) által írásban benyújtott gázhálózatra való csatlakozási kérelmére, a FŐGÁZ Zrt. (Szolgáltató) a benyújtáskor meglévő hálózati kapacitás ismeretében, az érvényes jogszabályok [jelenleg: A földgázellátásról szóló 2003. évi XLII. Törvény, valamint az azt kiegészítő a 74/2006. (X. 31.) GKM rendelet] alapján nyilatkozik a szolgáltatás műszaki és gazdasági feltételeiről.

Középnyomású hálózat fejlesztése

A lakossági többlet gázigény ellátása, a mögöttes hálózat terhelési és hálózati paraméterei alapján – a FŐGÁZ tájékoztatása alapján – az alábbi fejlesztéssel biztosítható:

1. A területre beérkező DN110/63 PE hálózatot egy új DN160 PE alátámasztó vezeték építésével (a meglévő fogyasztói csatlakozásokkal tűzdelt vezeték hálózat mentén) a megfelelő hálózati pontokon, a meglévő rendszerre való betáplálással egészen a terület határáig.

2. A feltételes jelzésű hálózatrész kiépítésére csak a mögöttes hálózat komolyabb fejlesztésének a megtörténte után kerülhet sor, melynek bekövetkezésére a közeljövőben nem számolhatunk.
   Ezért az Ipari parknak az E-ON gázszolgáltató hálózatáról történő gázellátásával kapcsolatban a Tatabányai kirendeltséget megkerestük. A terület ellátásához szükséges adatokat levélben is elküldtük, hogy a műszaki megoldás lehetőségéről a szükséges elvi nyilatkozatot beszerezzük.
   Természetesen a műszaki-gazdasági feltételekről a tényleges igény bejelentése után tudnak nyilatkozni.
3. Jelenleg az ipari és kereskedelmi területen csak a tartályos PB gáz jöhet számításba.
4. A meglévő gázhálózati rendszernek megfelelően, a tervezett hálózat részére az MSZ 7487/2-80. sz. szabvány szerinti elhelyezést biztosítunk az utak „hideg" oldalán. A vezetékméretek tájékoztató jellegűek, a tényleges méretek meghatározására a konkrét igények alapján, a szolgáltató jogosult.

d) Elektronikus hírközlés – Telekommunikáció

d/1 Elektronikus hírközlés

Távközlő-hálózatok

Pilisjászfalu helyhez kötött hírközlési létesítményeinek földrajzi számozási területe Szentendre 26-os távhívó körzetéhez tartozik, ahol a lakossági vezetékes és mobilkommunikációs, valamint a vállalati (üzleti) szolgáltatást a Magyar Telekom Csoport biztosítja. A hálózat adottságainak függvényében rendelhető Internet és IPTV szolgáltatás is.

A Nemzeti Hírközlési Hatóság nyilvántartása alapján, a helyhez kötött hírközlési létesítmények 26 körzetszámára további szolgáltatók is rendelkeznek engedélyezett számmezővel és szolgáltatási engedéllyel az alábbiak szerint:

- Pilisjászfalu közvetlen ellátási területén a Jurop Telekom rendelkezik a 26-os körzetszámra engedélyezett számmezővel és szolgáltatási engedéllyel.
- Pest megye ellátási területén az Invitel Zrt. is rendelkezik a 26-os körzetszámra engedélyezett számmezővel és szolgáltatási engedéllyel.

A helyhez kötött távközlési szolgáltatás hálózatának üzembentartója jelenleg a hálózat fejlesztésén dolgozik. A Bécsi út északi oldalán, a Tulipán és a Jácint utca között új alépítményi hálózat épült, amelyet a helyszíni bejárás alapján, a terven feltüntettünk. Ez az alépítmény fogadja a Piliscsaba felől érkező optikai hálózatot is.
Az Invitel Zrt. hálózata a község közigazgatási területének északnyugati szélén található. Ezen kívül a vasútvonal mentén lévő, MÁV hírközlési hálózaton rendelkezik ún. szálbérlettel.

Távközlési igények

A településen várható többlet fővonal igény az alábbiak szerint alakul:

Lakossági fővonal:	495 [db]
Intézményi fővonal:	120 [db]
Az összes becsült fővonal:	615 [db]

Az új lakóterületen és az Ipari parkban javasoljuk a távközlési és a KTV alépítmény (45°-os kicsatlakozásokkal) hálózatot közös nyomvonalon, előközművesítés keretében kiépíteni, így az Önkormányzatnak, illetve a beruházónak a bérleti díjból folyamatos bevétele származhat.
A távközlési hálózat alanyi jogon létesül.

Vezeték nélküli távközlési létesítmények

A hírközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli GSM (mobil) telefonok használata, melynek területi korlátja nincs.
A terület térségében a vezeték nélküli – jelenleg – a T-Mobile, a Telenor és a Vodafone szolgáltatók által biztosított alapszolgáltatás, valamint mobil internet hozzáférési lehetősége és használhatósága (a lefedettség és az átviteli jellemzők) a műszaki fejlesztések mindenkori állapota szerint alakul.
A tervezési terület mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető.
Mobil távközlésre szolgáló új bázisállomás vagy adótorony, illetve egyéb hírközlési antennarendszerek elhelyezésére – szolgáltatói igény alapján – a település területén lehetőséget kell biztosítani a módosított 46/1997 (XII.29) KTM rendelet 9.§.ja és jb pontjai szerint. Az antenna telepítését helyi önkormányzati rendelettel megtiltani nem lehet.
A mobil 3G hálózat fejlesztéséhez szükséges 5-600 méterenkénti 6 m magasság alatti antennatelepítésekhez a 37/2007 (XII.13) ÖTM rendelet engedély nélkül biztosít lehetőséget.
A település külterületén a Telenor mobil bázisállomása üzemel.

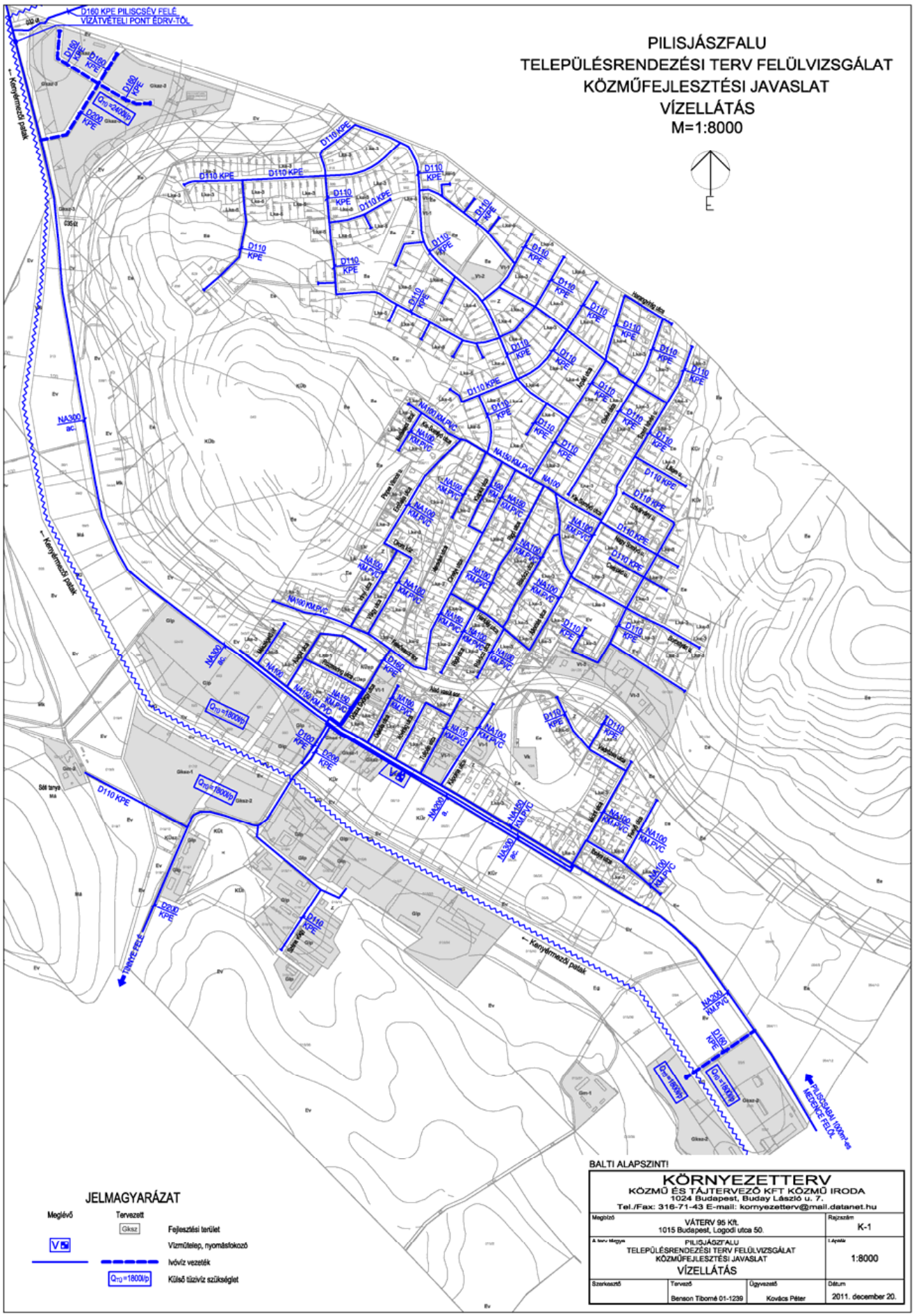
d/2 Telekommunikáció

Pilisjászfalu belterületén légoltalmi sziréna üzemel.

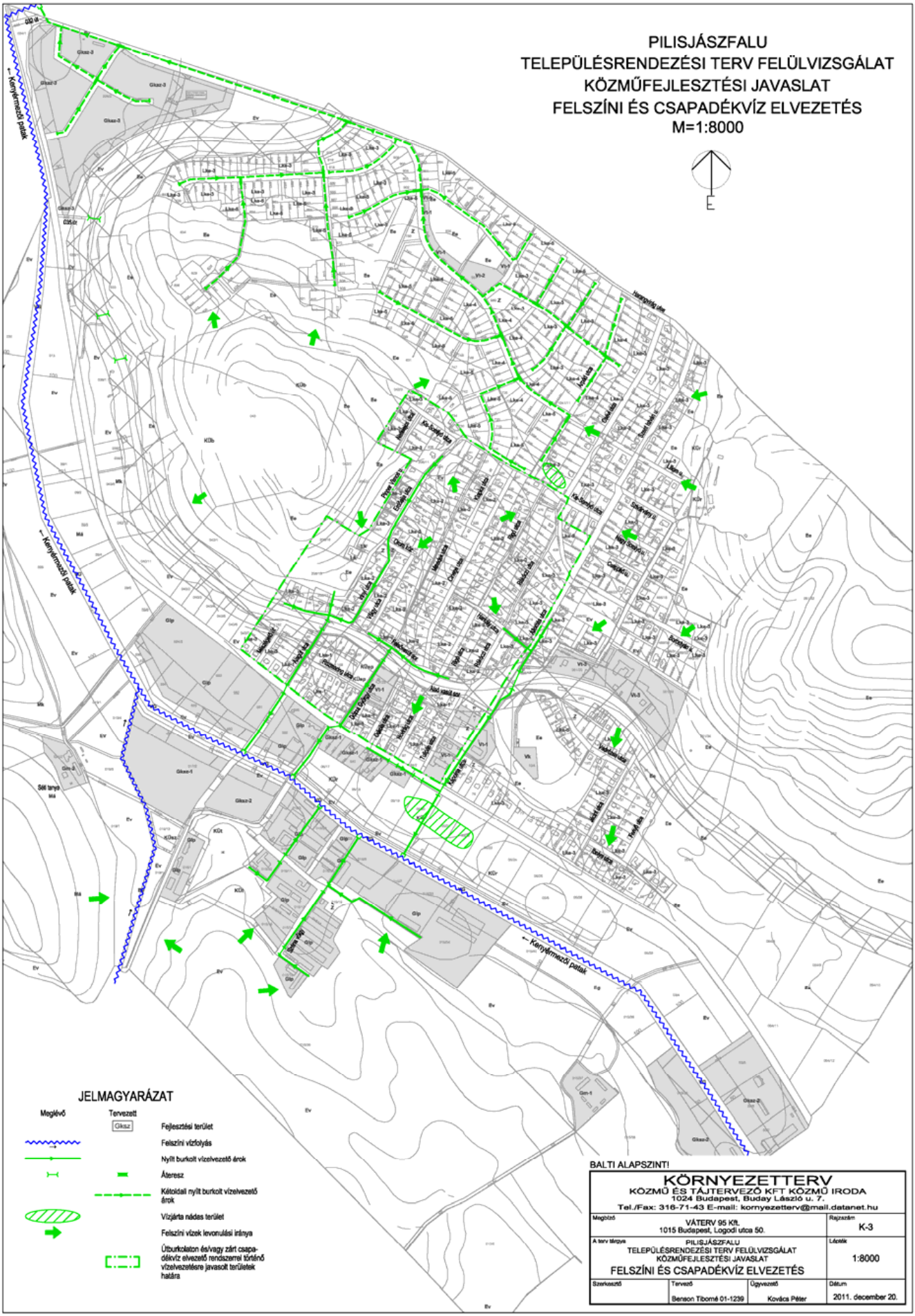
A község Kábel TV (KTV) ellátása a Jurop Telekom Kft. hálózatáról történik, ahol a műsorszolgáltatás mellett internet és távbeszélő szolgáltatás is elérhető.

Pilisjászfalu ellátása a szolgáltató Leányvár felől érkező optikai kábelhálózatáról történik, amelyről csatlakozik az ELMŰ 0,4 kV-os a hálózatának tartószerkezetén kiépített koaxiális KTV légkábel hálózata is.

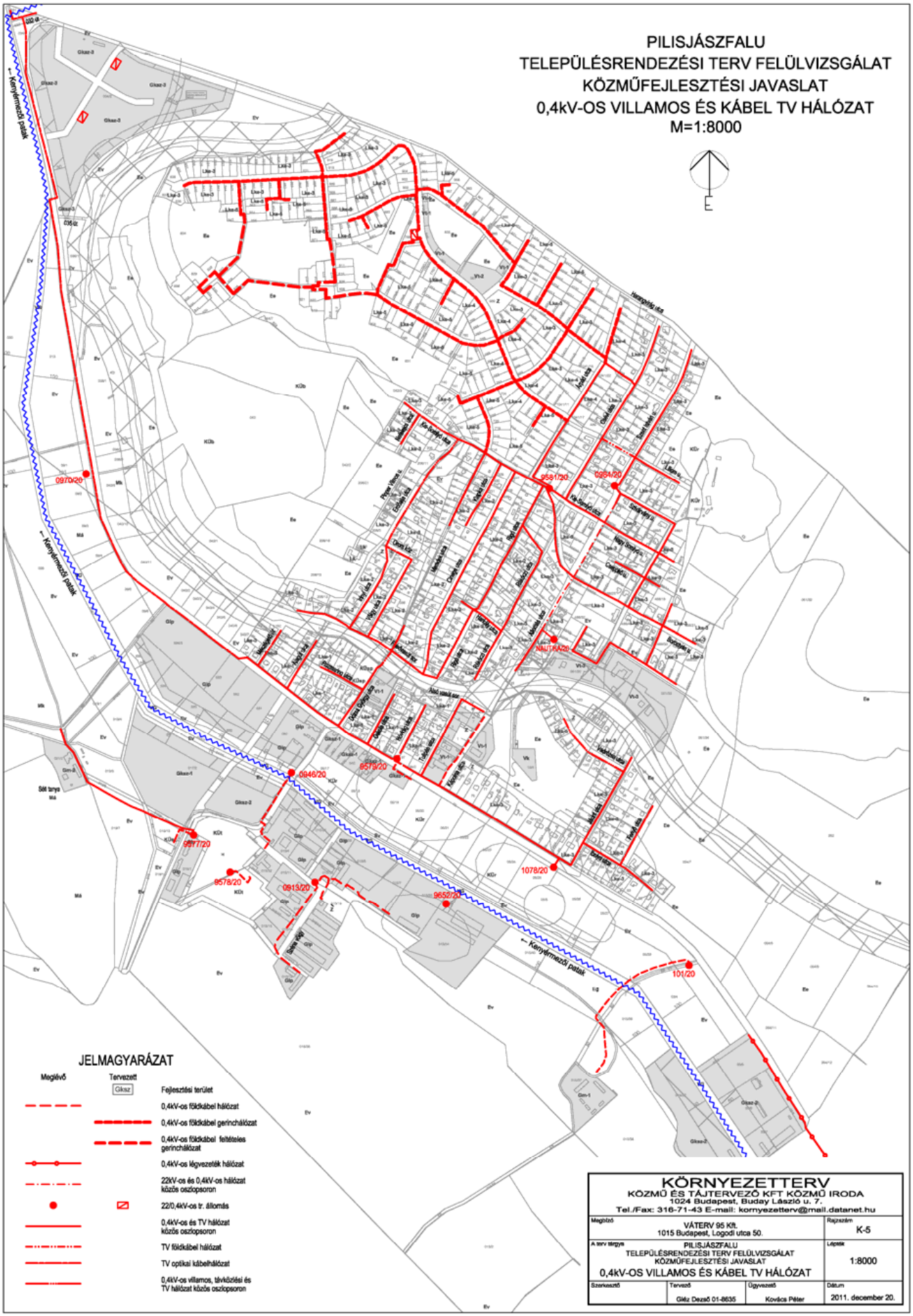
Az épületek a kisfeszültségű légkábel vezeték tartószerkezetén elhelyezett KTV légkábel hálózatáról kapják a szolgáltatást, melyet a K-5 sz. helyszínrajzon tüntettünk fel. A 0,4 kV-os hálózattal közös, valamint a kábelhálózati kapcsolati szakaszokat a távközlési terven is átvezettük.


PILISJÁSZFALU
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
VÍZELLÁTÁS
M=1:8000
D160 KPE PILISCSÉV FELÉ VÍZÁTVÉTELI PONT ÉDRV-TŐL
Kenyérmezői patak
PILISCSABAI 1000m³-es MEDENCE FELŐL
TÖNYE FELÉ
BALTI ALAPSZINTI
JELMAGYARÁZAT
Meglévő
Tervezett
Fejlesztési terület
Vízmütelep, nyomásfokozó
Ivóvíz vezeték
Külső tűzivíz szükséglet
KÖRNYEZETTERV
KÖZMŰ ÉS TÁJTERVEZŐ KFT KÖZMŰ IRODA
1024 Budapest, Buday László u. 7.
Tel./Fax: 316-71-43 E-mail: kornyezetterv@mail.datanet.hu
VÁTERV 95 Kft.
1015 Budapest, Logodi utca 50.
K-1
PILISJÁSZFALU
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
VÍZELLÁTÁS
1:8000
Benson Tibomé 01-1239
Kovács Péter
2011. december 20.

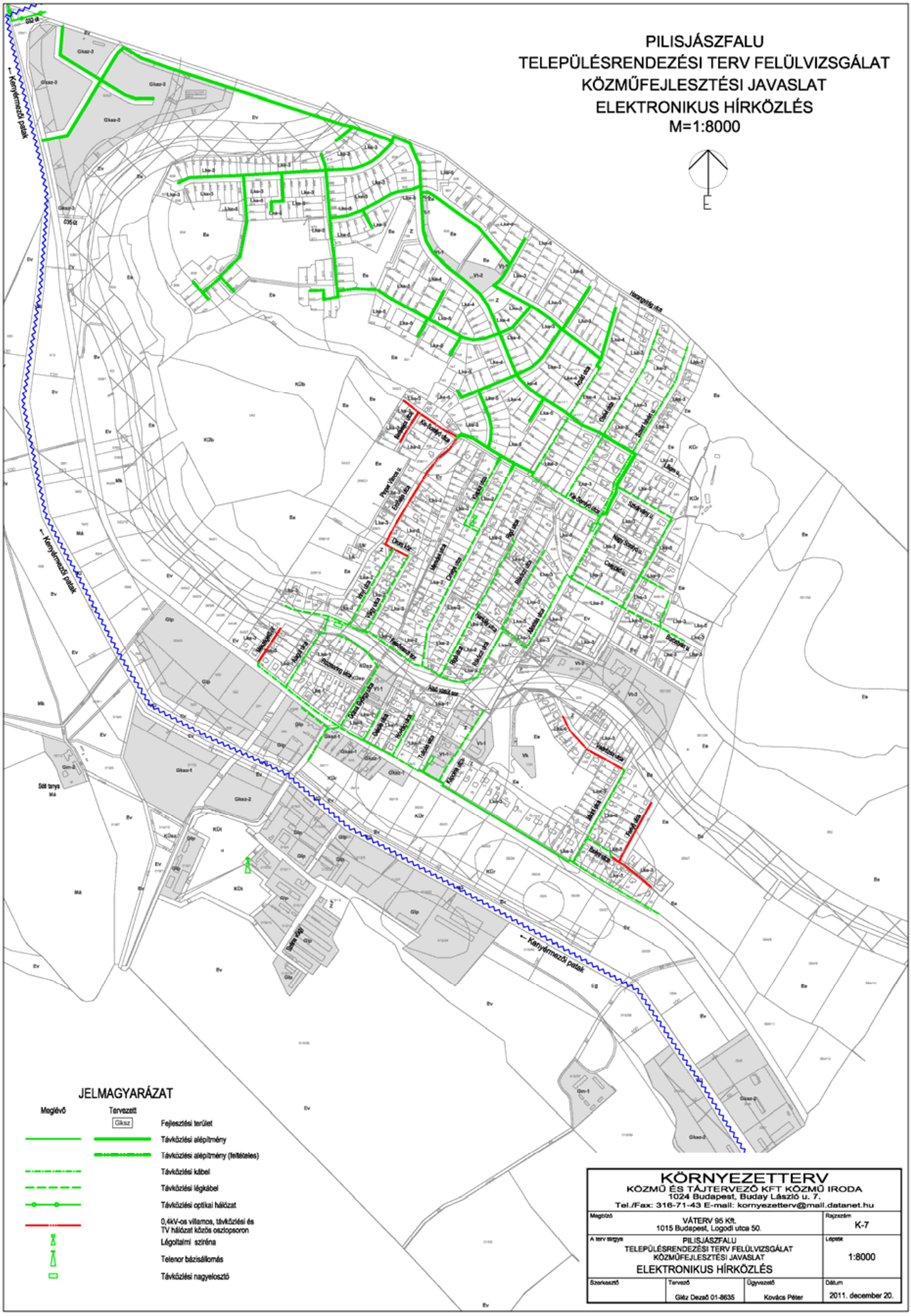
PILISJÁSZFALU
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
SZENNYVÍZ ELVEZETÉS
M=1:8000
JELMAGYARÁZAT
Meglévő
Tervezett
Fejlesztési terület
Szennyvízcsatorna
Szennyvíz átemelő
Szennyvíz nyomócső
Szennyvíztisztító telep
MEGJEGYZÉS:
A tervezett és meglévő gravitációs csatornahálózat mérete egységesen NA200 KG.PVC.
BALTI ALAPSZINT!
KÖRNYEZETTERV
KÖZMŰ ÉS TÁJTERVEZŐ KFT KÖZMŰ IRODA
1024 Budapest, Buday László u. 7.
Tel./Fax: 316-71-43 E-mail: kornyezetterv@mail.datanet.hu
Megbízó
VÁTERV 95 Kft.
1015 Budapest, Logodi utca 50.
Rajzszám
K-2
A terv tárgya
PILISJÁSZFALU
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
SZENNYVÍZ ELVEZETÉS
Lépték
1:8000
Szerkesztő
Tervező
Benson Tiborné 01-1239
Ügyvezető
Kovács Péter
Dátum
2011. december 20.


PILISJÁSZFALU
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
FELSZÍNI ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS
M=1:8000
É
JELMAGYARÁZAT
Meglévő
Tervezett
Fejlesztési terület
Felszíni vízfolyás
Nyílt burkolt vízelvezető árok
Áteresz
Kétoldali nyílt burkolt vízelvezető árok
Vízjárta nádas terület
Felszíni vízek levonulási iránya
Útburkolaton és/vagy zárt csapadékvíz elvezető rendszerrel történő vízelvezetésre javasolt területek határa
BALTI ALAPSZINT!
KÖRNYEZETTERV
KÖZMŰ ÉS TÁJTERVEZŐ KFT KÖZMŰ IRODA
1024 Budapest, Buday László u. 7.
Tel./Fax: 316-71-43 E-mail: kornyezetterv@mail.datanet.hu
Megbízó
VÁTERV 95 Kft.
1015 Budapest, Logodi utca 50.
Rajzszám
K-3
A terv tárgya
PILISJÁSZFALU
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
FELSZÍNI ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS
Lépték
1:8000
Szerkesztő
Tervező
Benson Tibomé 01-1239
Ügyvezető
Kovács Péter
Dátum
2011. december 20.

PILISJÁSZFALU
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
22kV-OS VILLAMOS HÁLÓZAT
M=1:8000
PILISCSÉV FELÉ
DOROGI AL ÁLLOMÁS FELÉ
Kenyérmezői patak
PILISCSABA FELÉL
TINNYE FELÉ
0970/20
9581/20
0984/20
NAUTIKA/20
0946/20
9579/20
9577/20
9578/20
0913/20
9652/20
1078/20
101/20
JELMAGYARÁZAT
Meglévő
Tervezett
Fejlesztési terület
22kV-os földkábel hálózat
22kV-os szabadvezeték hálózat
22kV-os és 0,4kV-os hálózat közös oszlopsoron
22/0,4kV-os tr. állomás
KÖRNYEZETTERV
KÖZMŰ ÉS TÁJTERVEZŐ KFT KÖZMŰ IRODA
1024 Budapest, Buday László u. 7.
Tel./Fax: 316-71-43 E-mail: kornyezetterv@mail.datanet.hu
Megbízó
VÁTERV 95 Kft.
1015 Budapest, Logodi utca 50.
Rajzszám
K-4
A terv tárgya
PILISJÁSZFALU
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
22kV-OS VILLAMOS HÁLÓZAT
Lépték
1:8000
Szerkesztő
Tervező
Gléz Dezső 01-8635
Ügyvezető
Kovács Péter
Dátum
2011. december 20.


PILISJÁSZFALU
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
0,4kV-OS VILLAMOS ÉS KÁBEL TV HÁLÓZAT
M=1:8000
JELMAGYARÁZAT
Meglévő
Tervezett
Gksz
Fejlesztési terület
0,4kV-os földkábel hálózat
0,4kV-os földkábel gerinchálózat
0,4kV-os földkábel feltételes gerinchálózat
0,4kV-os légvezeték hálózat
22kV-os és 0,4kV-os hálózat közös oszlopsoron
22/0,4kV-os tr. állomás
0,4kV-os és TV hálózat közös oszlopsoron
TV földkábel hálózat
TV optikai kábelhálózat
0,4kV-os villamos, távközlési és TV hálózat közös oszlopsoron
KÖRNYEZETTERV
KÖZMŰ ÉS TÁJTERVEZŐ KFT KÖZMŰ IRODA
1024 Budapest, Buday László u. 7.
Tel./Fax: 316-71-43 E-mail: kornyezetterv@mail.datanet.hu
Megbízó
VÁTERV 95 Kft.
1015 Budapest, Logodi utca 50.
Rajzszám
K-5
A terv tárgya
PILISJÁSZFALU
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
0,4kV-OS VILLAMOS ÉS KÁBEL TV HÁLÓZAT
Lépték
1:8000
Szerkesztő
Tervező
Gléz Dezső 01-8635
Ügyvezető
Kovács Péter
Dátum
2011. december 20.

PILISJÁSZFALU
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
GÁZELLÁTÁS
M=1:8000
JELMAGYARÁZAT
Meglévő
Tervezett
Gksz
Fejlesztési terület
Középnyomású földgázhálózat
Középnyomású földgázhálózat (feltételes)
Gázellátás jelenlegi határa
A nem jelölt gázvezetékek mérete: DN 63 PE
KÖRNYEZETTERV
KÖZMŰ ÉS TÁJTERVEZŐ KFT KÖZMŰ IRODA
1024 Budapest, Buday László u. 7.
Tel./Fax: 316-71-43 E-mail: kornyezetterv@mail.datanet.hu
Megbízó
VÁTERV 95 Kft.
1015 Budapest, Logodi utca 50.
Rajzszám
K-6
A terv tárgya
PILISJÁSZFALU
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
GÁZELLÁTÁS
Lépték
1:8000
Szerkesztő
Tervező
Gléz Dezső 01-8635
Ügyvezető
Kovács Péter
Dátum
2011. december 20.

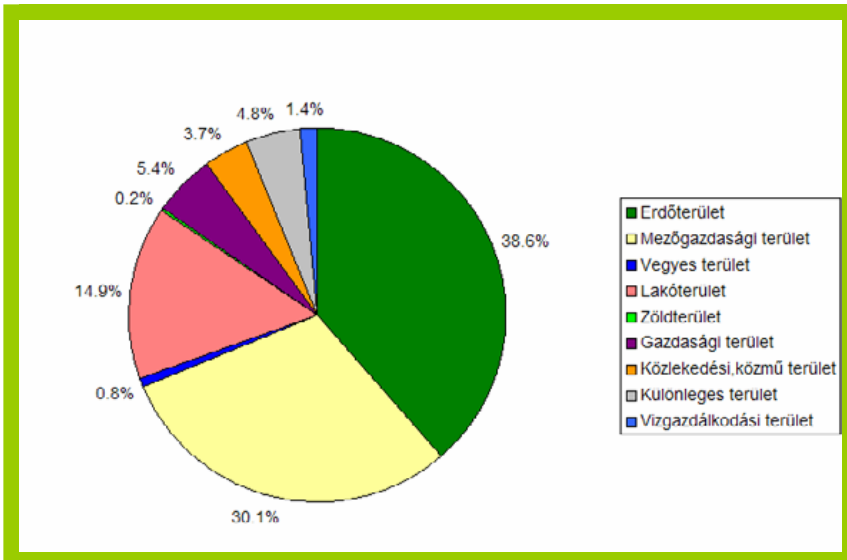

PILISJÁSZFALU
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS
M=1:8000
É
Környérmezői patak
JELMAGYARÁZAT
Meglévő
Tervezett
Fejlesztési terület
Távközlési alépítmény
Távközlési alépítmény (feltételes)
Távközlési kábel
Távközlési légkábel
Távközlési optikai hálózat
0,4kV-os villamos, távközlési és TV hálózat közös oszlopsoron
Légoltalmi sziréna
Telenor bázisállomás
Távközlési nagyelosztó
KÖRNYEZETTERV
KÖZMŰ ÉS TÁJTERVEZŐ KFT KÖZMŰ IRODA
1024 Budapest, Buday László u. 7.
Tel./Fax: 316-71-43 E-mail: kornyezetterv@mail.datanet.hu
Megbízó
VÁTERV 95 Kft.
1015 Budapest, Logodi utca 50.
Rajzszám
K-7
A terv tárgya
PILISJÁSZFALU
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS
Lépték
1:8000
Szerkesztő
Tervező
Gléz Dezső 01-8635
Ügyvezető
Kovács Péter
Dátum
2011. december 20.

3.11. TERÜLETI MÉRLEG

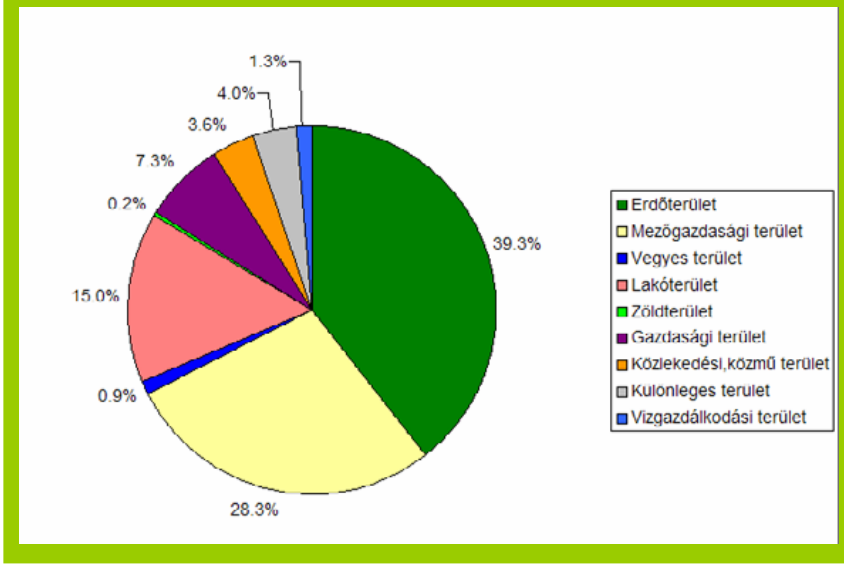
Az alábbiakban a joghatályos településszerkezeti terv szerinti és a teljes körű felülvizsgálattal kidolgozott tervi területfelhasználást elemeztük és hasonlítottuk össze egymással. Csak az összevont területfelhasználási egységek területeit hasonlítottuk össze.

A területfelhasználási mérleg

területfelhasználási egység megnevezése		joghatályos településszerkezeti terv szerinti		felülvizsgált településszerkezeti terv szerinti	
		ha	%	ha	%
L	LAKÓTERÜLET	104,0	14,9	104,6	15,0
V	VEGYES TERÜLET	5,7	0,8	6,3	0,9
G	GAZDASÁGI TERÜLET	37,3	5,4	50,8	7,3
K	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLET	0,4	0,1	0,7	0,1
K	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLET	33,0	4,7	27,3	3,9
KÖ	KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET	25,9	3,7	24,5	3,6
Z	ZÖLDTERÜLET	1,4	0,2	1,6	0,2
E	ERDŐTERÜLET	269,0	38,7	274,0	39,4
M	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	209,4	30,1	197,0	28,3
VG	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	9,9	1,4	9,2	1,3
Közigazgatási terület összesen		696,0	100,0	696,0	100,0



Joghatályos településszerkezeti terv területi mérlege



Módosítandó településszerkezeti terv területi mérlege

A két területi mérleg jól érzékelteti, hogy jelentős területfelhasználási különbség, legalábbis ami az arányokban kimutatható nincs a joghatályos és a felülvizsgálati terv között.

6. A temető telkének megszerzését és kialakítását szorgalmazni kell.
7. A Kápolna utca zsákutca jellegének megszüntetése érdekében a gyűjtőutat a 11125. számú Piliscsévi bekötőúthoz csatlakoztatni kell.
8. Javasolható, egy helyi természetvédelmi rendeletet alkotása, és az ehhez szükséges értékkataszter létrehozása.

4. MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet: A jóváhagyott településfejlesztési koncepció

A fejlesztési koncepciót jóváhagyó önkormányzati határozat

PILISJÁSZFALU KÖZSÉG
POLGÁRMESTERI HIVATAL

2080 PILISJÁSZFALU, BÉCSI ÚT 33.

Tel.: 06-26-373-777
Fax: 06-26-373-778

JEGYZŐKÖNYV KIVONAT

Pilisjászfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2011. augusztus 22-én tartott üléséről

A képviselő-testület 5 igen szavazat mellett
az alábbi határozatot hozta.

Pilisjászfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének

150/2011. (VIII.22.) számú határozata

Pilisjászfalu Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 1997. évi LXXVIII.Tv.7.(3) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján:

- az előterjesztés mellékletét képező –a VÁTERV95 Kft. 74/2009-3.2.2. törzsszámon kidolgozott- Pilisjászfalu településfejlesztési koncepcióját jóváhagyja,
- ezzel egyidejűleg hatályon kívül helyezi a 34/2001.(IV.20.)Kt. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepciót,
- felkéri a polgármestert a jóváhagyott dokumentumok hitelesítésére,
- úgy dönt, hogy a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fejlesztési célok megvalósítása érdekében intézkedési tervet dolgoz ki.

Felelős: Polgármesteri Hivatal
Határidő: értelemszerűen

k. m. f.

Bányai József
polgármester

Pál Imre
jegyző

A kiadvány hiteléül:

Horváth Melinda
jegyzőkönyvvezető

A településfejlesztési koncepció leírása

A) A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS LEGFŐBB CÉLJAI

Pilisjászfalu a rendszerváltás óta rendkívül gyorsan fejlődő település, lakosságszáma 20 év alatt megduplázódott és a népességnövekedés folyamatos. A mennyiségi fejlődéssel azonban a település minőségi fejlődése nem tudott lépést tartani, sem a fizikai települési jellemzők (utak állapota), sem a lakossági ellátás (intézmények, közösségi létesítmények, közterületek) nem megfelelőek. Ezért: a településfejlesztés **legfőbb feladata a minőségi fejlesztés**, ezen belül

- a lakossági ellátás színvonalának
  - az ellátás összetételének, komplexitásának,
  - mennyiségének és minőségének javítása,
- a település fizikai állapotának jobbítása, ennek részeként
  - a belső úthálózat megfelelő színvonalának kialakítása (útburkolások, vasút átjárhatósága, hiányzó gyűjtőutak kialakítása)
  - a felszíni vízelvezetés megoldása
  - a lakóterületek környezetvédelmének fokozása
  - a településkép javítása, a rendezettség fokozása, esztétikus településkarakter kialakítása
- a közösségi összetartozást erősítő, identitást fokozó, lokálpatriotizmust javító fejlesztések lebonyolítása:
  - a közösségi együttlét épületeinek és intézményeinek megteremtése, a kulturális lehetőségek bővítése
  - berendezett, közösségi használatra megfelelő közterületek, összejövetelre alkalmas területek kialakítása
  - sportterületek, magas színvonalú szabadidős területek létrehozása
  - a fenti intézmények, területek fenntartásának, élettel megtöltésének megszervezése, programkínálat biztosítása
- a települési értékek megőrzése, ennek keretében
  - a táji környezet védelme, a fejlesztési területek és beépítési jellemzők (beépítési sűrűség, épületmagasság, stb.) ennek megfelelő meghatározása
  - a biológiai értékek (Natura 2000 területek, ökológiai folyosók) megtartása
  - az épített értékek karbantartása, megtekinthetőség biztosítása.

B). AZ EGYES CÉLOK ELÉRÉSÉHEZ SZÜKSÉGES FEJLESZTÉSEK, TENNIVALÓK

B.1. A lakossági ellátás színvonalának emelése

B.1.1. Az ellátás összetételének, komplexitásának javítása témakörbe a hiányzó, vagy mennyiségileg nem kielégítő ellátási kapacitások létrehozása tartozik. Jelenleg Pilisjászfalun nem megoldott a kulturális ellátás, az idős-gondozás, nem elégséges a kereskedelmi hálózat, hiányos a lakossági szolgáltatások kínálata, stb. Ezen intézményfejlesztési feladatok két – finanszírozási forrás szerint - különböző csoportra oszthatók:

B.1.1.1. Az önkormányzati ellátási kompetenciába tartozó intézmények fejlesztése: pl. kulturális és közösségi épület(ek) kialakítása

- **Közösségi ház** kialakítása a Dózsa György utcai volt iskolaépület átépítésével, ezen belül:
  - Nagyobb összejöveteli terem kialakítása falugyűlések, esküvők, események, kulturális rendezvények, előadások, bálok megtartására (igény szerint esetleg a megrendezéshez szükséges melegítőkonyhával együtt)
  - Tanfolyamok, továbbképzések tartására, önképzőkörök/hobbykörök, civil szervezetek összejöveteleire alkalmas kisebb helyiség(ek) kialakítása és felszerelése, berendezése
- **Az idősellátás, szociális gondozás** fejlesztése

Amennyiben vállalkozói alapon megvalósul a nyugdíjasház a vasútállomás melletti volt gazdasági területen, ahhoz kapcsolódóan – önkormányzati pénzből és az önkormányzat által meghatározott kapacitással – megoldható a helyi idősek gondozása. Amennyiben a nyugdíjas-központ középtávon nem épülne meg, szükséges az idősgondozás teljesen önkormányzati keretetek közötti megoldása. Ez részben „csak" szervezést – házi gondozás, ebédkiszállítás – igényel, részben helyiséget is az idősek klubja, nappali foglalkoztatása és ellátása számára. Célszerű ezen funkciónak a Dózsa György utcai közösségi házon belüli megoldása – akár az épület igény szerinti bővítésével. Az idősétkeztetés megoldása a gyermekétkeztetéssel együtt, egy önkormányzati konyháról biztosítható valamennyi önkormányzati intézmény számára, az öregek klubjában csak melegítőkonyha létesítése javasolt.

B.1.1.2. Az üzleti alapon biztosítható ellátás bővítése: pl. kiskereskedelem, lakossági szolgáltatások – melynek konkrét megvalósítását a piaci/vállalkozói tőke végzi, de a tennivalók segítésében/ösztönzésében, a funkciók, vállalkozók településbe vonzásában az önkormányzatnak is komoly feladatai vannak. E körbe tartoznak az alábbi ellátásfejlesztések:

- **A kiskereskedelem** fejlesztése
  Bár az agglomerációban a kereskedelmi ellátás megoldott, a napicikk kereskedelmet és az alapvető vendéglátást a településben is biztosítani szükséges, különösen, ha a népesség növekedés az eddig tapasztalt ütemben folytatódik. A település saját igénye csupán kisebb üzletek létesítését indokolja. Ha ez vállalkozói alapon nem kifizetődő, akkor célszerű a kereskedelmet a 10. sz. főút mellé telepíteni, ahol az üzleti keresletet az út forgalma is növelheti. A település szempontjából kedvező lenne, ha a belső kiskereskedelmi központ az Állomás utca vasútvonali kereszteződésénél a volt gazdasági terület egy részének rehabilitációjával valósulna meg. Ezért a kiskereskedők ide vonzásához célszerű lehet önkormányzati kedvezmények – adókedvezmény, telekvásárlási támogatás – nyújtása.

- **A vendéglátás** fejlesztése
  Kisvendéglő-étterem és kávézó- cukrászda-fagylaltozó iránti igény jelentkezhet a településen. Üzleti és térbeli megvalósítására a kiskereskedelemnél elmondottak érvényesek: vagy a 10. út mentén a külső forgalomra is alapozva lehet rentábilis, vagy az Állomás utcában a vasút melletti volt gazdasági területen javasolható kialakítása. A gazdaságos/jövedelmező üzemeltetés érdekében felvethető, hogy önkormányzati megrendelésre is dolgozna, vállalkozói alapon látná el a közétkeztetési (gyermek- és idősélelmezési) feladatokat is. Ebben az esetben az önkormányzatnak nem kell saját konyhát fenntartani és az állandó önkormányzati kapacitás-lekötés a vendéglátó vállalkozás fennmaradását és jövedelmezőségének fenntartását is biztosítaná. Ez egyben az Állomás utcai helyszínen való megépülést is elősegítené, ami a jelenleg még igen elhanyagolt terület megújításához, rendezéséhez is segítséget nyújtana, így a településnek kettős előnye származhatna belőle.

- **A lakossági szolgáltatások** fejlesztése
  Elsősorban a sokszínűség biztosítása lenne kedvező a település lakóinak, azaz sokféle profilban, de kisebb kapacitásigény várható. Ez valószínűleg teljes üzleti vállalkozásokat nem minden szolgáltatási területen tud fenntartani, ezért célszerű lehet a helyi lakosság vagy a betelepülők körében másodlagos vállalkozásként vagy nyugdíjas kiegészítésként részmunkaidős törpevállalkozásokat támogatni e célra. Javító szolgáltatások több téren is, tisztító szolgáltatások, testápolási és kozmetikai szolgáltatások (fodrász) igénye folyamatosan felmerülhet. A településnövekedés időszakában az építőipari (kőműves, burkoló, ács) és a hozzá kapcsolódó (pl. csőszerelő, bádogos, lakatos) szolgáltatási igények magasabbak lehetnek, ezért e téren teljes értékű, nagyobb kapacitású vállalkozások is rentábilisak lehetnek. A szolgáltatásokkal kapcsolatos önkormányzati tennivaló a hiányok feltérképezése és meghirdetése, a településbe a hiányszakmák vonzása

ill. a részkapacitást igénylő területekre a részmunkaidős/törpevállalkozások kedvezményes lehetőségének biztosítása.
A település növekedésével a szellemi szolgáltatások (könyvelés, jogi tanácsadás, nyelvoktatás, ingatlanforgalmazás, építészeti tervezés, stb.) iránti igény is megnőhet, ezeket ugyancsak teljes- vagy részmunkaidős magánvállalkozások elégíthetik ki. Számukra külön terület kialakítása nem szükséges, lakóterületen belül elhelyezhetők. Ha egyidejűleg több hasonló vállalkozás betelepülése várható, sor kerülhet az Állomás utcai települési kisközpontban kisebb – akár a kereskedelmi épület(ek)hez kapcsolódó - irodaház kialakítására, melyben több szellemi szolgáltatás is helyet kaphat.

- **Az idősellátás, szociális gondozás** fejlesztése
  A fent már említett Állomás utca melletti volt gazdasági területen tervezett vállalkozói alapon kialakított nyugdíjas-otthonok és ápolási központ létesítése, ahol nemcsak, ill. nem elsősorban a község nyugdíjasait, hanem kívülről betelepedőket is ellátnának, de amelyhez a községi önkormányzat a saját igényekkel csatlakozhat. A községi igények kielégítésében való közreműködés ismét a vállalkozás rentabilitását segítheti elő, miközben az önkormányzat feladat-ellátási kötelezettsége is könnyebbé válhat.

B.1.2. Az ellátások mennyiségének és minőségének javítása a már meglevő, de nem kielégítően működő vagy a kor igényeitől elmaradó színvonalú intézményekre vonatkozik. Ennek keretében figyelmet kell fordítani:

B.1.2.1. A gyermekintézmények bővítése, a fizikai körülmények és felszereltség javítása

A humán intézményhálózat fejlesztését, különösen a jövő generáció lehetőségeit meghatározó gyermekintézmények felújítását, felszereltségük korszerűsítését, az oktatási esélyegyenlőséget, a lakosság számára a tudáshoz/továbbképzéshez való hozzáférést több EU-s pályázat is támogatja a TÁMOP keretében. Ezért a következő fejlesztésekhez - a kisebb hányadú települési sajáterő mellett – jelentős anyagi támogatás vehető igénybe. Az önkormányzat feladata a pályázatok mielőbbi előkészítése/kidolgozása, benyújtása és a támogatási összegek célszerű felhasználása.

- **Óvoda-fejlesztés, felújítás**
  - **Az épület felújítása**, esztétikus, igényes környezet kialakítása
    Mivel a környezet minőségének nevelő hatása meghatározó, alapvető feladat a mai sivár óvodaépület és kopár kert fantáziadús felújítása, igényesebb és esztétikusabb, valamint jobban használható környezet kialakítása. Ehhez az épület felújításán és átalakításán túl bővítése, a telek megnövelése és megfelelő játszóhelyek kialakítása elengedhetetlen. A telekterület növelésének nincs akadálya, mivel az óvodát körülvevő bozótos erdőterület az önkormányzat tulajdona. Javasolható a szűken vett óvodai ellátáson túl az épületet és kertjét olyan komplex kisgyermek központtá alakítani, ahol az óvodai csoportfoglalkozásokon túl egyéb gyermekprogramok, fejlesztő foglalkozások, kézműves- és gyermek zenei programok, gyermeknapi rendezvények, gyermek ünnepségek (akár születésnapi zsúrok) is megtarthatók. Ezek bevételei az óvoda fenntartásának költségeit részben fedezhetik ill. az önkormányzati bevételekhez hozzájárulhatnak.

  - **Játszókert berendezése**, szabadtéri fejlesztő és sportjátékok felszerelése, a telek kertészeti gazdagítása, mikroklíma alakító árnyékoló növényzet ültetése, pihenő és játszóhelyek kialakítása
    Szerencsés adottság, hogy az óvodakert a parkerdővé, közösségi parkká alakítandó önkormányzati erdőterülettel határos. Ez nemcsak az óvodatelek területi bővítését teszi lehetővé, de együttműködést is biztosít a parkerdőben kialakítható kalandjátszótér/gerendavár, erdei tornapályák és az óvodakert „finomabban kidolgozott” játszótéri játékai, a „megművelt, karbantartott” kert és a rusztikusabb, természetesebb parkerdő között, funkcionális és stílusbeli változatosságot lehetővé téve.

Az óvodakert felújításának megtervezésekor fontos szempont, hogy
- a kert jól használható, változatos, variábilisan használható és esztétikus, ugyanakkor időtálló játékokkal legyen felszerelve,
- valamennyi korcsoportnak jó játszási lehetőségeket teremtsen és a kreativitás fokozásához hozzájáruljon,
- a játékon kívül a szabadtéri foglalkozásokra, pihenésre alkalmas kertrészek is kialakításra kerüljenek,
- az árnyékolás és esővédelem növényzettel gazdagítottan – befuttatott pergola, szaletli – kerüljön megoldásra, mely egyben a mikroklíma kedvező alakításához is hozzájárul,
- a munkára nevelést, a természet megismerést és a környezetvédelmi nevelést is elősegítse (kiskert), valamint járuljon hozzá az óvoda működési költségeinek csökkentéséhez (pl. gyümölcsfák telepítése, gyümölcsszedés, stb.)

- **Játszóház létrehozása** (3 év alatti gyerekeknek, ill. hétvégi programként több korosztály számára, speciális fejlesztő és gyermekfoglalkozások elindítása, gyermekfelügyelet megszervezése)
  Célszerűen az óvodaépületben – akár csupán egyetlen plusz-helyiség létrehozásával – egyszerre oldható meg a gyesen/gyeden levő kismamák összehozásával a helyi társadalmi összetartozás erősítése és az óvodás kort még el nem ért gyerekek fejlesztése. A játszóház egyetlen (részmunkaidős) pedagógus és/vagy a kismamák önkéntes részvételével működtethető, esetenként külső (meglevő, máshol már bevált vállalkozói) közreműködéssel (pl. hetenként egy alkalommal „Tücsökzene" foglalkozások, „Aprók tánca", „Ringató", stb. fizetős programok befogadása). A játszóház heti meghatározott időpontokban „gyermekmegőrzési" szolgáltatást is bevezethet, mialatt a kismamák a halaszthatatlan ügyintézéseiket megoldhatják. (Ezek esetleges bevételei ugyancsak az óvoda fenntartás költségeihez járulhatnak hozzá.)

- **Általános iskola**
  - **Az iskolaépület bővítése**
    Amennyiben a lakónépesség növekedése és a kedvező korcsoportmegoszlás fennmarad, számítani lehet az iskoláskorúak számának növekedésére is. Jelenleg nem minden iskoláskorú tanul a helybeli általánosban, ha a település törekszik az iskolások minél nagyobb arányú helyi oktatására, szükségessé válik az iskola bővítése és minőségi erősítése is. Ez felveti az épület megnagyobbítását, az osztálytermeken kívül a minőségi oktatáshoz szükséges speciálisan felszerelt tantermek (nyelvi labor, kísérletezésre alkalmas fizika-kémia terem, stb.) további létesítését, mely helyigénnyel jár. Az iskola telke azonban a településközpontban meglehetősen beszorítva helyezkedik el, területi bővítése korlátozott, de nem teszi lehetetlenné az épület későbbi kiegészítését.

  - **Az iskolaudvar/kert felszereltség javítása**, fejlesztése
    A telekterület növelése nem lehetséges, ezért intenzív használatával pótolható a területi hiány. Ehhez a felszereltség javítása, gazdagítása, a terület jó „berendezése" elengedhetetlen. Nagyobb sportudvar kialakítására azonban a jelenlegi iskolaépület mellett továbbra sincs mód, ezért a Dózsa György utcai sportterületnek nevezett füves telek tovább használható sportudvarként, de ennek feltétele a területen sportpályák kialakítása, sporteszközök elhelyezése.

  - **Iskolai sportolási lehetőségek bővítése**, sportterület rendezése
    A Dózsa György utcai – ma üres - sportterületen sportpályákat kell kialakítani és sporteszközöket kell elhelyezni. Itt is a felszereltség intenzív fejlesztése szükséges (az iskolaudvarhoz hasonlóan), a terület mérete (2935 m^2) azonban itt is korlátozó hatású. Javasolható kiegészítőként az

óvoda mögött tervezett parkerdőben olyan sporteszközök (erdei tornapálya) felépítése, mely a szabadidős tevékenységeken túl esetenként az iskolai testnevelés oktatást is segítheti és a területet tornaórák megtartására is alkalmassá teszi.

- **Könyvtár és digitális e-központ** létrehozása („külső, lakossági" használatra is)
  A települést egyetlen könyvtár ki tudja szolgálni, az iskolai könyvtár lakossági használatra alkalmassá tétele látszik célszerűen megoldhatónak és gazdaságosan finanszírozhatónak. Ez az iskolabővítés során egy a földszinten - esetleg külső megközelítéssel is rendelkezően – elhelyezett könyvtárszoba létesítését jelenti, a könyvállomány összeválogatásánál a felnőtt lakossági igényeket is figyelembe kell venni. A könyvtárral közösen oldható meg a község e-központjának létrehozása is, mely egyben azt jelenti, hogy olyan számítógépek kerülnek elhelyezésre, ahol a lakosság számára – csekély áron – internetes hozzáférés és számítógép használat biztosított a nappal jelentős részében. Ezt kellene alkalmassá tenni a felnőtt (idősebb) lakosság számítástechnikai oktatására, tanfolyamok tartására is, melynek bevételei az iskolafenntartás költségeit támogatnák.

B.2. A település fizikai állapotának jobbítása

B.2.1. A belső úthálózat megfelelő színvonalának kialakítása
Ezen belül többféle feladat hárul az önkormányzatra:

B.2.1.1. A hiányzó gyűjtőutak kialakítása, a belső úthálózat hierarchikus rendjének meghatározása
A készítendő új településszerkezeti tervben felül kell vizsgálni a korábbi településszerkezeti tervben meghatározott belső úthálózatot – elsősorban a megvalósíthatóság realitása és a várható távlati igények alapján. Az új településszerkezeti tervben ki kell jelölni a gyűjtőutak rendszerét és annak alapján el kell kezdeni a gyűjtőút hálózat kiépítését, ahol elengedhetetlen a szabályozási szélességek rendezését, a gyűjtőutak burkolását (a teljes közművesítés után)

B.2.1.2. Útburkolások, a földutak arányának csökkentése
A gyűjtőúthálózat rendezése mellett/után el kell indítani a legforgalmasabb lakóutcák burkolását, ütemezési és pénzügyi tervet kell készíteni a teljes úthálózat folyamatos burkolásának megvalósítására. Az útburkolatok kialakításánál a teljes közművesítés és a felszíni vízelvezetés helyigényét, valamint a biztonságos gyalogos- és kerékpáros forgalom lebonyolíthatóságát is figyelembe kell venni. Egyes településrészekben elengedhetetlenné válhat a meglevő/kialakult szabályozási szélességek növelése, melyet a készítendő szabályozási tervnek megfelelően szükséges kialakítani a tulajdonosokkal való megegyezés után.

B.2.1.3. A vasút átjárhatóságának javítása (ha lehet)
A Somlyó-völgyi lakóterület várható beépítésével a népességi súlypont áthelyeződik a vasútvonal északi oldalára. Az É-i településrész intézményekkel, településközponttal és a 10. úttal való kapcsolatát javítani szükséges, a jelenleg meglevő egyetlen közúti-vasúti kereszteződés (Kápolna-Állomás utca) nem elegendő, mert az út blokkolása esetén a felső településrésznek más menekülési nyomvonala nincs. Szükségesnek látszik egy második vasúti átkelés helyének kijelölése és a keresztezés kiépítése. Ennek lehetőségét a készítendő településszerkezeti tervben meg kell vizsgálni.

B.2.1.4. A parkolás rendezése a vasútállomás környékén és a településközpont területén
Az elővárosi vasút jobb kihasználása érdekében rendezni kell a vasútállomást és környékét. Az állomás utasforgalmi szolgáltatásai javítani, környezetét rendezni szükséges. Ennek részeként meg kell oldani nagyobb (P+R) parkoló kialakítását az állomás térségében. Ugyancsak szükségesnek látszik a településközpontot igénybe vevők számára parkoló férőhelyek kialakítása. Ez az Állomás utca mellé tervezett kereskedelmi létesítményekhez a volt gazdasági területen belül megoldható, a gyermekintézmények és a kápolna környezetében azonban – a terület szűkössége miatt – csak kisebb parkoló-kapacitás helyezhető el.

B.2.2. A felszíni vízelvezetés megoldása

A település domborzati viszonyai és a klímaváltozás következtében változó – rövid idő alatt leeső nagy vízmennyiségű - csapadékviszonyok is sürgőssé teszik a felszíni vízelvezetés rendszerének kiépítését. Ezt az úthálózat burkolásakor célszerű elvégezni. Ezért halaszthatatlanná vált a települési területre komplex felszíni vízelvezetési terv kidolgoztatása a vízügyi hatóságok útmutatásai alapján. A tervnek a vízelvezető hálózat meghatározásán túl a záportározók helyére és a befogadó kialakítására is javaslatot kell tennie. A terveztetést az önkormányzatnak mielőbb el kell indítania.

B.2.3. A lakóterületek környezetvédelmének fokozása

Pilisjászfalun a lakóterületek egy részének elsősorban a közlekedés következtében fellépő környezetterhelést kell elviselnie, kisebb mértékben, de egyes településrészeket terhelhetik a gazdasági tevékenységekből (kőbányászat) származó zavaró hatások is.

B.2.3.1. A közlekedés környezetterhelő hatásainak mérséklése

A közlekedési terhelés csökkentésére elsősorban a 10. sz. főút mellett van szükség. A Kápolna utcától K-re eső útszakasz mentén a lakóépületek az útburkolattól távol helyezkednek el, ez lehetőséget teremt a három szintes (telken kívüli és javasolhatóan telken belül is) védőnövényzet telepítésére, azáltal a zaj és porterhelés egyaránt csökkenthető. A Kápolna utcától Ny-ra levő útszakasz mentén szűkösebb terület áll rendelkezésre, így itt a védősáv területe keskeny. Ezért javasolható növényzettel befuttatott zajvédő falak, pergolák kialakítása a közterületen, ill. a telkek tömör, de növényzettel befuttatott, zöld kerítéssel való lehatárolása az út melletti telekhatáron.

B.2.3.2. A turizmusfejlesztés - környezetkímélő módon

A helyi gazdaság fejlődésének egyik lehetősége a turizmus fejlesztése. Az érzékeny tájképi (OTrT tájképvédelmi övezet) és geológiai (karszt) adottságok azonban csak „szoft" turizmust tesznek lehetővé. Ez a mennyiségi kapacitás racionális keretek között tartását (100-150 főben korlátozott szállásférőhely) és ökoturizmushoz közeli ágazatok (pl. természet-megfigyelő turizmus, csendes kulturális turizmus) fejlesztését teszi lehetővé. Nagy tömegrendezvények, zajos események megrendezése sem a táji, sem a települési környezet védelme miatt nem javasolható.

B.2.3.3. A gazdasági tevékenységek lakóterületet terhelő hatásainak csökkentése

A még működő kőbánya felől a lakóterületeket erdősítéssel és az elszállítási útvonal települést minél jobban elkerülő nyomvonalvezetésével szükséges védeni. A még be nem épített Somlyó-völgyi lakóterület kőbányához legközelebbi részeinek megvalósítását időben legkésőbbre, a terület többi részének beépülte utánra javasolt ütemezni (ami esetleg már a kőbányászat megszűnte utánra esik).

B.2.4. A településkép javítása, a rendezettség fokozása, esztétikus településkarakter kialakítása

A településnek jelenleg nincs saját karaktere, pedig a kedvező táji környezet következtében előnyös településkép kialakítására lehetőség van.

B.2.4.1. A településközpont közterületeinek rendezése

Az intézmények fejlesztésénél elmondottak mellett fontos, hogy a kialakítandó településközpont kedvező, esztétikus benyomást keltsen. Ezért a központ közterületeit, gyalogos felületeit díszburkolattal javasolt ellátni, használhatóságát utcabútorokkal (padok, pihenőhelyek) fokozni és a látványt kertészeti eszközökkel (virágosítás, díszfák, bokrok) gazdagítani. A növényzet szerepe azonban nemcsak a díszítés, hanem a közterek mikroklímájának alakítása, a nyári használhatóság érdekében az árnyékolás megoldása is. Ezért javasolható pergolák, befuttatott lugasok megépítése a közterek pihenő és gyalogos felületei fölött.

B.2.4.2. Szabadidős közterületek, kirándulóhelyek rendezése

Az óvoda melletti ligetes parkerdő rendezése, további kulturált piknikhelyek, összejövetelre alkalmas pihenőhelyek, erdei játszóhelyek és rusztikus kalandjátszótér, erdei tornapálya, stb. kialakítása, a terület célszerű felszerelési tárgyakkal ellátása biztosítja a szabadidős használatot mind a lakosság, mind az ide látogatók számára. Épület elhelyezése nem vagy csak igen minimális – esőbeálló, WC-mosdó csoport) mértékben javasolható. Elképzelhető a területen az állomás-környék rendezéséhez is kapcsolódóan is – egy kisebb kertvendéglő elhelyezése.

A B.2.3.2. pontban már említett turizmusfejlesztés a település lakosságát is szolgálhatja, nemcsak munkahelyek létesítésével és a gazdasági bevételek növelésével, hanem saját lakossági használattal is. A Nagysomlyó oldalában önkormányzati tulajdonban levő felhagyott kőbánya turisztikai hasznosításával olyan kirándulóhely, kulturális turisztikai hely (szoborpark,

rendezvényhely) jöhet létre, mely Pilisjászfalu lakossága számára is kellemes és hasznos szabadidő eltöltési lehetőséget biztosít. Az ide – vállalkozói alapon – javasolt nyári bobpálya létesítése azonban a forgalmi terhelés miatt meggondolandó, vagy legalábbis a település É-i közigazgatási határán megépítendő, a körforgalmú csomópontba csatlakozó út létesítéséig elhalasztandó.

A 10. sz. út déli oldalán – ugyancsak üzleti vállalkozásként - tervezett sportterület létesítése (pl. teniszpályák) elképzelhető, ha a természetvédelem sportpályák létesítéséhez a Kenyérmezei patak ökofolyosójában hozzájárul. Uszoda, fürdő ide telepítésének realitása azonban gazdaságossági oldalról is kérdéses, valamint a beruházás nagyságrendje, a keltett forgalom (parkolási igény) miatt a település számára feltehetőleg nem is kedvező.

B.3. A közösségi összetartozást erősítő, identitást fokozó, lokálpatriotizmust javító fejlesztések

B.3.1. A közösségi együttlét épületeinek és intézményeinek megteremtése, a kulturális lehetőségek bővítése

A téma már részletes kifejtésre került a B.1.1.1. pontban a közösségi ház, a B.1.1.2. pontban a vendéglátás és a B.1.2.1. pontban a gyermekintézmények fejlesztésére tett javaslatokban, hiszen az óvodánál említett játszókert-játszóház funkciók nemcsak az óvodásoknak, hanem a lakosság több rétegének, kiemelten a kismamáknak biztosítanak közös lehetőségeket. Az iskolánál említett könyvtárfejlesztés és községi e-központ is kimondottan a település egészét szolgálja. Így itt a téma újbóli kifejtése nem szükséges.

B.3.2. Berendezett, közösségi használatra megfelelő közterületek, összejövetelre alkalmas területek kialakítása

A B.2.4.1. pontban részletezésre került a ligetes parkerdő közösségi használatra alkalmassá tétele valamint a településközpont kialakításánál is a közterületek olyan rendezése, amely a lakosság számára összejöveteli helyet biztosít.

B.3.3. Sportterületek, magas színvonalú szabadidős területek létrehozása

A B.2.4.2. pont taglalta a szabadidős területek és sportolási lehetőségek bővítési lehetőségeit, valamint a téma a turizmus fejlesztése kapcsán is kifejtésre került. (L. fenti pontoknál.)

B.3.4. A fenti intézmények, területek fenntartásának, élettel megtöltésének megszervezése, programkínálat biztosítása

A fent felsorolt létesítmények a települési közösség fejlesztésének fizikai lehetőségét, helyeit megteremtik. Hogy valóban élővé váljon a település élete, a lakossági összetartozás érzése erősödjön, ahhoz folyamatosan a lakónépesség számára érdekes közös programok, kulturális tevékenységek, események megszervezése elengedhetetlen. Ebbe nem feltétlenül csak a rendezvények sorolhatók be, hanem olyan tanfolyamok, továbbképzések, érdeklődési körönként megszervezett klubélet, akár a településrendezési tevékenységben való helyi részvételt erősítő akciókörök megszervezése, folyamatos működtetése, fenntartása, a létezési feltételek (eszközzel ellátottság) biztosítása is, mely az aktivizálható lakosság összefogását megindíthatja és állandóvá teheti. A helyi civil szerveződéseknek ebben jelentős szerepe lehet, de javasolható a pedagógusok és a helyi lakosok közül a nyugdíjas értelmiségiek bevonása, valamint esetleg egy népművelő/kulturális szervező alkalmazása is.

B.4. A települési értékek megőrzése, ennek keretében

Pilisjászfalu épített értékekben nem gazdag, régészeti emlékek azonban találhatók területén. Ezek többséges azonban bemutatásra nem alkalmas, így elsősorban szakmai szempontból jelentenek értéket. Táji, természeti környezete azonban értékes és turisztikai-esztétikai szempontból is vonzó.

B.4.1. A táji környezet védelme

Ez elsősorban a fejlesztési területek jó – tájat nem zavaró - helyen történő kiválasztásával és a beépítési jellemzők (beépítési sűrűség, épületmagasság, stb.) intenzitásának korlátozásával lehetséges. Ezért fontos a kilátás és a sziluett védelme, a szabályozási tervben majd az építési paraméterek olyan meghatározása, hogy az a tájképet ne rombolja, a kilátást ne tegye tönkre, a tájat ne takarja. Az épületmagasságokat a lombkorona-szint fölé növelni, nagyobb tömegű épületeket a gerincre helyezni nem szabad. A táji környezet és a település határán a fokozatos átmenet biztosítása kívánatos, a településen a beépítési intenzitás belterületi határ felé való csökkentése, a növényzetarány növelése javasolható. A közterületek fásításával, utcafásításokkal (ahol az lehetséges) szükséges csökkenteni a beépített területek és a táji környezet kontrasztját, a

szabályrendeletben pedig elő kell írni a lakótelkeken belüli betartandó minimális zöldfelületi arányokat is.

B.4.2. A biológiai értékek védelme, Natura 2000 területek, ökológiai folyosók megtartása

A jogilag védett természeti területekre vonatkozó szabályokat a készítendő tervekben érvényre kell juttatni, kárukra a beépített területek nem növelhetők. A Kenyérmezei patak völgyi ökofolyosó beépítetlenségét garantálni kell, a már beépítésre szánt területbe sorolt telkeknek a patakparti részén építési helyből kizárandó telken belüli zöldsáv kijelölésével kell biztosítani az ökológiai folyamatosságot.

2. sz. melléklet: Előzetes államigazgatási vélemények táblázatos összefoglalása

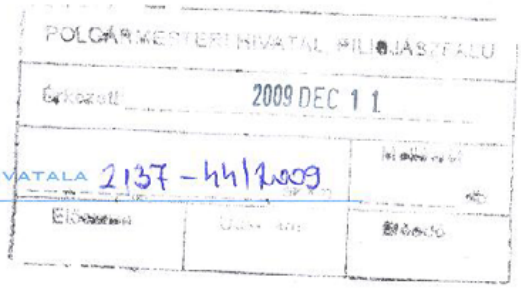
sorszám	szervezet megnevezése	vélemények összefoglalása	önkormányzati és tervezői válaszok
1.	Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala	-- Felsorolja a vonatkozó jogszabályokat. **-- A további egyeztetéseken részt kíván venni.**	--
2.	Budapesti Bányakapitányság Földtani- és Adattári Osztály	-- Felhívja a figyelmet, hogy a 028 hrsz még nem beépített lakótelek a Piliscsaba I. mészkő nevű bánya közelében erősen kitett a bányászati tevékenység por és zajártalmának. **-- A további egyeztetéseken részt kíván venni.**	-- A területre korlátozás telepítését javasoljuk. Csak a bánya működésnek megszüntetése után építhető be a telek.
3.	HM Hadműveleti és Kiképzési Főosztály	-- Észrevételt nem tesz. **-- A további egyeztetéseken nem kíván részt venni.**	--
4.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	-- Felsorolja a vonatkozó jogszabályokat és a katasztrófavédelmi igényeket. **-- A további egyeztetéseken részt kíván venni.**	--
5.	Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Közép-magyarországi Regionális Intézete Közegészségügyi Osztály	-- A véleménykérést átirányította az ÁNTSZ Pilisvörösvári Kistérségi Intézetéhez	--
6.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság	-- Észrevételt nem tesz. **-- A további egyeztetéseken nem kíván részt venni.**	--
7.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága	-- Felsorolja a vonatkozó jogszabályokat, felhívja a figyelmet a védett természeti értékekre. **-- A további egyeztetéseken részt kíván venni.**	--
8.	Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész	-- Személyes egyeztetést kér a település vezetőivel és a megbízott tervezővel, a településszerkezeti terv alátámasztására kéri a településfejlesztési koncepció módosítását is. **-- A további egyeztetéseken részt kíván venni.**	-- A személyes egyeztetés 2009 novemberében megtörtént. Az új településfejlesztési koncepció elkészült, melyet az önkormányzat 2011-ben jóváhagyott.
9.	Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Közép-magyarországi Iroda	-- Felhívja a figyelmet a kulturális örökségvédelmi törvény betartására, az örökségvédelmi hatástanulmány készítésére és hrsz megjelölés nélkül felsorolja a régészeti lelőhelyeket. **-- A további egyeztetéseken részt kíván venni.**	--
10.	Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Szentendre-Pilisvörösvár Kistérségi Intézete	-- Kéri a szennyvízszikkasztás megszüntetését és a szennyvíztisztító telep befogadásának ellenőrzését. -- A csapadékvíz elvezetését meg kell oldani.	-- Az előírásokban szerepel a szennyvízszikkasztás tiltása.
11.	Pest Megyei Földhivatal Földvédelmi és Földértékelési Osztály	-- Ismerteti a művelésből való kivonás és a termőföld belterületbe vonásával kapcsolatos intézkedéseket. -- Felhívja a figyelmet a 2007.-évi CXXIX. Földtörvényre. **-- A további egyeztetéseken részt kíván venni.**	--
12.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép-magyarországi	-- Ismerteti a közlekedési munkarészekre vonatkozó tartalmi követelményeket. **-- A további egyeztetéseken részt kíván venni.**	--

	Regionális Igazgatósága		
13.	Fővárosi és Pestmegyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság	-- Az Erdőtörvény érvényesítését kéri. Felhívja a figyelmet arra, hogy a törvény az erdőfogalmát nem az ingatlan-nyilvántartási állapot alapján, hanem természetbeni állapothoz köti. -- Az erdők rendeltetésének megváltoztatása az erdészeti hatóság jogköre. Az erdők rendeltetésére a a Nyilvántartási és Térképészeti Osztály szolgál információval. -- Adatszolgáltatást megrendelés esetén ad. -- Erdőterületet termelésből kivonni csak kivételes esetben és közérdekkel összhangban lehet. -- Felhívja a figyelmet arra, hogy a Budapesti Agglomerációs Területrendezési Tervben jelölt erdőterület nagysága nem csökkenthető. -- Az OTÉK-ban megengedett beépíthetőség csak erdőgazdálkodást szolgáló létesítményekkel lehetséges. -- Új erdők telepítését az erdészeti hatósággal egyeztetni kell. **-- A további egyeztetéseken részt kíván venni.**	-- A BATrT előírásait betartjuk. Az előírás a megadott erdőterület 90%-ára vonatkozik. -- Az OTÉK, az egészségügyi- szociális-turisztikai erdőben az erdőrendeltetésének megfelelő építmények elhelyezését engedélyezi.

3. sz. melléklet: Előzetes államigazgatási részletes vélemények

1.

NEMZETI HÍRKÖZLÉSI HATÓSÁG HIVATALA



Általános Felügyeleti Igazgatóság

Iktatószám: HB/30609-2/2009
Tárgy: tájékoztatás
Ügyintéző: Keller Zs/Dr Auer
Telefon: 468-0693
Hiv.szám: 2137/36/2009
Fax: 468-0505
E.levélcím: Keller.zsuzsa@nhh.hu

Pilisjászfalu Község
Polgármestere

Pilisjászfalu
Bécsi út 33.
2080

Tisztelt Cím!
A Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala (továbbiakban:hatóság), mint Pilisjászfalu HÉSZ módosításába bevont államigazgatási szerv az alábbi tájékoztatást adja.

Felhívom t.Cím figyelmét, hogy az érvényben lévő 104/2006(IV.28.) Korm.rendelet szabályozza az elektronikus hírközlés tervezés jogosultságát. Így a rendezési terveket csak mérnök kamarai tagsággal rendelkező településrendezési elektronikus hírközlési tervező végezheti.
Fentiekre figyelemmel indokoltnak és a tervezői (és a megbízói) felelősség körébe tartozónak tartom, hogy a településrendezési, szaktervezők ismertessék a terület helyi vezetékes és vezeték nélküli ellátottságát (állomásszám, telefonfülke stb.,)valamint tornyok elhelyezési paramétereit, továbbá a területen működő szolgáltatók megnevezését és a legközelebbi ellátási pont (központ) helyét.

A hírközlési fejezetben szerepeltetni kell(- a 37/2007(XII.13) ÖTM. rendelet 1.sz. melléklet III. fejezet 5 pontjában található -, építési engedély és bejelentés nélkül, a létesítendő antennatelepítés lehetőségét, melyet a helyi önkormányzati rendeletekkel megtiltani nem lehet.

Az elektronikus hírközlési építmények vonatkozásában, az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 94. § (1) bekezdése szerint: *„A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más* létesítmények megvalósításánál, *felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét".*

A postai létesítmények vonatkozásában a *postáról szóló* 2003 évi CI. Törvény 40. § (1) bekezdése alapján: *„A település tervezésénél, rendezésénél, utak és*

TEL.: (06-1) 468-0500 FAX: (06-1) 468-0626 WWW.NHH.HU

közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell a postai létesítmények elhelyezését".

Az elhelyezés területét a 253/1997. (XII.20) Korm. rendelet 26.§ (1) bekezdése szabályozza, további műszaki iránymutatást az MSZ 7487 számú szabvány ad, míg az elhelyezés engedélyezésének feltételeit a 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet határozza meg.

A hatóság tevékenységének – jogszabályban meghatározott – célja az elektronikus hírközlési piac zavartalan, eredményes működésének és fejlődésének, az elektronikus hírközlési tevékenységet végzők és felhasználók érdekei védelmének, továbbá a tisztességes, hatékony verseny kialakulásának, illetve fenntartásának elősegítése az elektronikus hírközlési ágazatban.

A távközlés, a távközlési infrastruktúra fejlődése településrendezési eszközökkel befolyásolható, támogatható vagy korlátozható, ezért indokoltnak tartom, hogy az érintett hírközlési szolgáltatók az előkészítésben részt vegyenek úgy, hogy ismertethessék a település fejlődése és építése rendje szempontjából terveiket, és ezek várható lefolyását.
A hírközlési szolgáltatókról adatok találhatók honlapunkon (www.nhh.hu). De munkatársaink más módon történő érdeklődés esetén is készséggel állnak rendelkezésükre.
Postai területen az esetleges fejlesztésre vonatkozó információkkal a Magyar Posta Zrt. Rendelkezik.
Kérem, hogy a terv elkészültét követően, szíveskedjék azt a hatóság részére véleményezésre megküldeni, **iktatószámunk** választevelükön történő feltüntetésével és a **hírközlési szakági munkarészek** csatolásával.

Budapest, 2009. december 09.

Üdvözlettel:

NEMZETI HÍRKÖZLÉSI HATÓSÁG HIVATALA

Iván Károly
vezető engedélyezési munkatárs

BUDAPESTI BÁNYAKAPITÁNYSÁG
Földtani- és Adattári Osztály

Iktatószám: BBK/4685/2/2009
Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde
Iktatószámuk: 2137/35/2009

Pilisjászfalu Község Polgármestere

2080 Pilisjászfalu
Bécsi út 33.

Tárgy: Előzetes vélemény, Pilisjászfalu község településrendezési tervének módosítása

Címzett megküldte a tárgyi felkérést a Budapesti Bányakapitányságnak vélemény kérése céljából. A Bányakapitányság, mint területileg illetékes első fokú földtani és bányászati hatóság kiadja az alábbi

előzetes véleményt.

A Bányakapitányság a fenti terv további véleményezési eljárásában

részt kíván venni.

Indokolás

A Pilisjászfalu külterület 028-as hrsz-ú ingatlantól (melyből lakóterületet kívánnak kialakítani) ÉK-re van a „Piliscsaba I. - mészkő" védnevű bánya, ahol bányászati tevékenység folyik, mely porral, zajjal, évente több robbantással jár; környezetterhelést jelent. A bánya 2013. június 30.-ig érvényes kitermelési műszaki üzemi tervvel rendelkezik. Előzetes véleményünket az 1997. évi LXXVIII. törvényben és a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletben biztosított jogkörünkben eljárva adtuk ki.

Budapest, 2009. december 11.

BUDAPESTI BÁNYAKAPITÁNYSÁG

Kókay Ágoston
Földtani és Adattári Osztály vezetője

1145 Budapest, Columbus u. 17-23.
✉: 1591 Budapest, Pf.: 310
e-mail: bbk@mbfh.hu
☎: (06-1) 373-1800
🖷: (06-1) 373-1810

3.

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HADMŰVELETI ÉS KIKÉPZÉSI
FŐOSZTÁLY
1885 Budapest, Pf. 25.

1. számú példány

Nyt. szám: HKF/5860-1/2009/szakhat.
Hiv. szám: 2137/34/2009

Pilisjászfalu Község Polgármesteri Hivatala

2080 Pilisjászfalu
Bécsi út 33.

Tárgy: Pilisjászfalu község településrendezési tervének módosítása

Tisztelt Cím!

Megkeresésükre értesítem Önöket, hogy a tárgyi településrendezési terv módosításával kapcsolatban észrevételt nem teszünk.

Kérésüknek megfelelően tájékoztatom, hogy a további véleményezési eljárásban nem kívánunk részt venni.

Budapest, 2009. november 27.

Tisztelettel:

Szabó László ezredes
hdm. és fn. ov. (főovh.)

Készült: 2 példányban
Egy példány: 1 lap
Ügyintéző (tel): Vince Miklós alezredes (474-1225)
Kapják: 1. sz. pld.: Címzett
2. sz. pld.: Irattár

POLGÁRMESTERI HIVATAL, PILISJÁSZFALU
Érkezett: 2009 DEC 04
2137-40/2009

4.

PEST MEGYEI
KATSZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Megelőzési Osztály

H-1116 Budapest, Építész u. 4-6.
Tel: 464-7013; Fax: 464-7028

Szám: 4226 / 2009.

Tárgy: Pilisjászfalu településrendezési terv módosításának előzetes véleményezése
Hiv. szám: 2137/28/2009
Ügyintéző: Petróczi Tímea tű. szds.
Telefon: 464-7013 / 20913

Bányai József úr,
polgármester
Pilisjászfalu Község Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala

Pilisjászfalu
Bécsi út 33.
2080

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy Pilisjászfalu község területére vonatkozó településrendezési eszközeinek módosításához a 1999. évi LXXIV. tv. 25.§ (2) bek., valamint a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5.§ (2) bekezdése szerint, tűzvédelmi és polgári védelmi szempontból az alábbi előzetes véleményt adom:

- A 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat (továbbiakban OTSZ) 5. rész I/5 Fejezet 5. pont szerint
  - a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges oltóvíz intenzitás biztosított legyen;
  - a tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a védendő területektől, építményektől a megközelítési útvonalon mérten 100 m-nél nagyobb távolság ne legyen.
- Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy az OTSZ 5. rész I/5 Fejezet 1. és 3. pont szerint biztosítsa a tűzoltóság vonulását, illetve alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
- A tűztávolságot az illetékes tűzvédelmi szakhatóság határozza meg.
- Az élet, anyagi javak, kulturális értékek védelmére tervezett építményt (építményrészt, óvóhelyet) úgy kell megvalósítani és fenntartani, hogy a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel kiadott OTÉK 106.§ (1) bek. szerint a vonatkozó külön jogszabályok és szabványok előírásainak megfeleljen.
- A 196/1996. (XII. 22.) Korm. rendelet értelmében ivóvíz készlet minőség megóvása, kül- és belterületi vízelvezető rendszerek kiépítése, befolyásolja a település katasztrófák elleni védekezési rendszerét.
- Biztosítani kell a légi és katasztrófa riasztás feltételeit.

A további egyeztetésben is részt kívánunk venni.

Budapest, 2009. december 1.

POLGÁRMESTERI HIVATAL, PILISJÁSZFALU
Érkezett 2009 DEC 04
2137-41/2009 szám
Előszám | Utószám | Előadó

Készült: 2 példányban
Egy példány: 1 lap

Tisztelettel:

PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG BUDAPEST * 1 *

Pócsik Attila tű. őrnagy
osztályvezető

5.

Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat
Közép-magyarországi Regionális Intézete
Közegészségügyi Osztály
Település- és Környezetegészségügyi Csoport
1138 Budapest, Váci út 174. 1393 Budapest, Pf. 412
Telefon: (1) 465-3866 Telefax: (1) 465-3866.
E-mail: kozeg@fovaros.antsz.hu

Iktató szám: 14868-2/2009.
Tárgy: Pilisjászfalu településrendezési terv módosítása
Ea.: Lannertné Wator Hajnalka
Mell: **Pilisjászfalu polgármesterének**
2137/31/2009. sz. levél másolata

ÁNTSZ Szentendrei, Pilisvörösvári
Kistérségi Intézete

Dr. Homor Zsuzsanna
kistérségi tisztifőorvos

Szentendre
Rákóczi F. u. 2
2000

Tisztelt Tisztifőorvos Asszony!

Hatóságunkhoz érkezett fenti tárgyú megkeresést, mint hatáskörrel rendelkező illetékes szervhez, további intézkedés céljából átteszem.

Budapest, 2009. december 1.

Tisztelettel:

Dr. Gáll Ildikó
osztályvezető főorvos

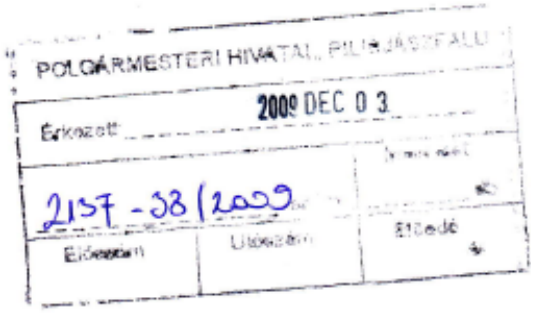
Erről értesül: Pilisjászfalu Polgármestere
2080 Pilisjászfalu, Bécsi út 33.

POLGÁRMESTERI HIVATAL, PILISJÁSZFALU
2009 DEC 04
Érkezett 2009 DEC 04
2137-39/2009 szám
Elő szám | Utószám | Előadó

6.

Nemzeti
Közlekedési
Hatóság

Légiközlekedési Igazgatóság



Ikt. szám: LI/RT/NS/A/7636/1/2009
Hiv. szám: 2137/24/2009
Ügyintéző: Marton Sándor
Tel.: +36 1 296 8885

Fax: 26-373-778

ÁLLÁSFOGLALÁS

A(z) Pilisjászfalu Község Polgármestere megkeresésére **Pilisjászfalu** község **településrendezési terve** tárgyában indított hatósági ügyben a következő állásfoglalást adom ki:

A kérelem teljesítéséhez polgári és katonai légügyi hatóságként hozzájárulok.

Állásfoglalásom az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) b) és (5) pontjai, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. sz. melléklet 6. pontján alapul.

A további egyeztetési eljárásban nem kívánunk részt venni.

Budapest, 2009. december 01.

Az igazgató megbízásából:

Marton Sándor
vezető-főtanácsos

1/1.

DUNA-IPOLY NEMZETI PARK 1997

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ✉ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: 3273/2/2009.
Ü.int.: Mike Eszter
Tárgy: Pilisjászfalu, szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítás
Hiv.sz.: 2137-7/2009.

Bányai József úr,
polgármester

Pilisjászfalu Község Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Pilisjászfalu
Bécsi út 33.
2080

POLGÁRMESTERI HIVATAL, PILISJÁSZFALU
Érkezett 2009 NOV -9
2137/22/2009 szám
Előadó: Bányai

Pilisjászfalu Község szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatban tájékoztatjuk a Tisztelt Polgármesteri Hivatalt, hogy Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból a véleményezési eljárásban **részt kíván venni**.

Tájékoztatásul jelezzük továbbá, hogy Pilisjászfalu területén az alábbi természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatóak:

- európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), a Pilis-Visegrádi-hegység elnevezésű HUDI 20039 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek;
- a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdése alapján (ex lege) védett barlangok;
- a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet szerinti barlang védőövezet;
- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben megjelent országos ökológiai hálózat övezete;
- a nyílt karszt területek külterületi jegyzékéről szóló 8002/2005. (MK. 138.) KvVM tájékozató szerinti nyílt karszt területek.

A megküldött előzetes megkeresés szerinti módosítási szándék konkrétumai, a tervezett módosítás pontos mibenléte, a módosítással érintett területek a megküldött előzetes megkeresés alapján nem állapíthatók meg pontosan, így azok táj- és természetvédelmi vonatkozásai sem. A készülő tervekkel kapcsolatban ezért általánosan kérjük, hogy a tervekben a táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területek, értékek megóvására tett intézkedések jelenjenek meg. A területhasználatot úgy kell meghatározni, hogy a természeti és táji értékek megőrzése a település teljes területén biztosítható legyen. A területhasználat meghatározásánál ügyelni kell arra, hogy ezen területek természeti és tájképi értéke ne sérüljön. Kérjük a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása során a táj- és természeti adottságokat figyelembevevő szerves településfejlesztés megvalósítását, a táj képének kedvező irányba történő befolyásolását, a tervezett fejlesztések, elképzelések olyan módon történő megtervezését, hogy a táj jellege, esztétikai, természeti értékei, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek

megóvása biztosítható legyen. Mindezen elvárásainkat a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény támasztja alá.

A településrendezési terv módosítása, a szabályozási terv kidolgozása során kérjük továbbá az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény előírásait figyelembe venni.

Állásfoglalásunkat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) bekezdése, valamint a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 37. § e) pontja alapján adtuk ki.

DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG Budapest * 2. *

Budapest, 2009. november 4.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató

Kapják: Címzett (2080 Pilisjászfalu, Bécsi út 33.)
KDV KTVF (1072 Budapest, Nagydiófa utca 10-12.) – tájékoztatásul
Irattár

8.

POLGÁRMESTERI HIVATAL, PILISJÁSZFALU
Érkezett: 2009 OKT 28
2137-21/2009 szám
Előszám Utószám Elvező

KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL
1056 Budapest, Váci utca 62-64.
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ
1052 Budapest, Városház u. 7. ✉ 1364 Budapest, Pf. 270. ☎ 485-6914 **Fax:** 266-2502

Szám:	**0910589/2009.**	**Tárgy:**	Pilisjászfalu Község településrendezési terv módosítása
Üi.:	Kiss Ágnes		
Tel.:	485-6945	**Hiv. szám:**	2137-6/2009.
E-mail:	kiss.agnes@kmrkh.hu	**Melléklet:**	-

Levelében kérjük, hivatkozzon iktatószámunkra!

Bányai József polgármester

PIlisjászfalu Községi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal

2080 Pilisjászfalu, Bécsi út 33.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy jelen levelünk az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 2009. október 1-től hatályos előírásai alapján készült.

Köszönettel vettük a hivatkozott bejelentésüket. Sajnálattal tapasztaltuk, hogy a levélben foglaltak **nem elégítik ki az Étv. 9. § (2) bekezdés**ében körvonalazott tartalmi **előírásokat**, így az érintettek – közöttük irodánk – nem szerezhetnek információt véleményükhöz a változtatás helyéről, módjáról és mértékéről. Étv. 9.§ (2) bek.:

*„A településrendezési eszköz kidolgozása előtt - **beazonosítható módon** - meg kell határozni a rendezés alá vont területet, ki kell nyilvánítani a rendezés célját és várható hatását oly módon, hogy az érintettek azzal kapcsolatban 15 munkanapon belül javaslatokat, észrevételeket tehessenek, véleményt nyilváníthassanak. Ennek során biztosítani kell:*

a) a helyben szokásos módon a kidolgozás elhatározásának tudomásra hozatalát és az érintett lakosság, szervezetek, érdek-képviseleti szervek véleménynyilvánítási lehetőségét,

b) az érintett települési önkormányzati szervek bevonását az előkészítésbe úgy, hogy azok írásban ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveiket és intézkedéseiket, valamint ezek várható időbeli ütemezését,

c) az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott államigazgatási szervek megkeresését oly módon, hogy azok véleményt nyilváníthassanak és ismertethessék

ca) a rendezési feladat ellátásához szükséges - nyilvántartásuk részét képező - mindazon adatokat, amelyek a rendezés alá vont területtel kapcsolatosak, továbbá

cb) a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelmények érvényre juttatásának feltételeit."

Levelükben jelzik, hogy a „településszerkezeti terv lényegi változtatása nélkül" kívánják a község „jogérvényes szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítását, korrekcióját".
Az Étv. 10. § (4) bekezdése előírja, hogy az előzetes véleményt kérő dokumentációnak a 9. § (2) bekezdésében előírtakon túlmenően tartalmaznia kell a <u>településszerkezeti terv módosítása esetén</u> az azt szükségessé tévő <u>településfejlesztési döntést</u>. Amennyiben a TSZT-t nem kívánják módosítani, úgy egyértelműen ki kell jelenteni, hogy a TSZT nem változik. Ha szükséges a TSZT módosítása, úgy térképi ábrázolással kell jelölni a változtatási szándékot és szöveges indokolást is kell készíteni.
A településszerkezeti tervüknek kiemelt szerepe van, mivel a község a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének hatáskörébe tartozik. A BATrT törvényi korlátokat és feltételeket szab – többek között – a beépítésre szánt területek bővítése vonatkozásában. Az Önkormányzatnak a

módosítás kezdeményezését megelőzően ismernie kell az OTÉK 3. § (2) bekezdés 6. pontjában meghatározott adatokat, a község területfelhasználásának területi mérlegét, amelyből ismertté válik, hogy milyen mértékű és milyen jellegű módosításra van lehetőség.

E felmerésnek aktualitást ad az, hogy a község több településrendezési tervezése – dokumentáltan – nem került lezárásra, s e tervek és rendeletek jóváhagyott példányainak megküldése irodánk részére nem történt meg.

Áttekintve a tervtárunkban található dokumentumokat megállapítottuk, hogy a elfogadott településfejlesztési koncepciójuk hitelesítés nélküli példánya került megküldésre. A 88/2001. (IX.27.) Kt. határozattal megállapított TSZT tervlapja nincs hitelesítve, ahogy a 8/2002. (V.30.) Ök. számú rendeletük és mellékletei sem. További dokumentáció irodánk részére – nyilvántartásunk szerint – a községből nem érkezett, holott az Étv. 9. § (8) bekezdése 2009. október 1-ét megelőzően előírta, hogy *„az elfogadott helyi építési szabályzatot, valamint településrendezési terveket vagy azok vonatkozó részét, illetőleg kivonatát a polgármesternek (főpolgármesternek) meg kell küldenie az azok véleményezésében résztvetteknek, továbbá a dokumentációt a külön jogszabályban meghatározott országos dokumentációs központnak."*

Előbbiek okán és a megkereső levélben használt kétséges minősítések miatt személyes megbeszélést javasolunk, lehetőleg a választott tervező jelenlétében és előzetes időpont egyeztetéssel. Az érvényben lévő tervek és szabályzat, a területi mérleg, valamint a konkrét szándékok ismeretében pontosíthatók a szükséges teendők úgy, hogy a hatályos törvényi és egyéb jogszabályi előírások ne sérüljenek.

Felhívjuk a figyelmét az Étv. 9. § (7) bekezdésére, miszerint *„a településrendezési eszköz a (2)-(6) bekezdésben előírt véleményeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el".*

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és az Étv. 9. §-ában meghatározottak maradéktalan betartását.

Budapest, 2009. október 13.

Tisztelettel:

Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ Budapest

dr. Hajnóczi Péter

Erről értesül:
1.) Címzett
2.) Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal, Felügyeleti és Igazgatási Monitoring Főosztály
3.) Irattár

9.

POLGÁRMESTERI HIVATAL, PILISJÁSZFALU
Érkezett: 2009 OKT 26.
2137-20/2009

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL
KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI IRODA
1014 Budapest, I., Szentháromság tér 6.
1535 Budapest 1., Pf. 873.
Tel: 225-4800, Fax: 225-5253

Bányai József
polgármester úr részére
Polgármesteri Hivatal

Pilisjászfalu
Bécsi u. 33.
2080

Üi.sz.: 460/3706/4/2009
Tárgy: **előzetes vélemény** – Pilisjászfalu: szabályozási terv és HÉSZ módosítása

Hiv.sz: 2137-3/2009
Ügyintéző: Klaniczay Péter - Tamási Judit

Tisztelt Polgármester Úr!

Pilisjászfalu szabályozási terve és helyi építési szabályzata módosításával kapcsolatos megkeresésüket köszönjük. Előzetes véleményünket az alábbiakban foglaljuk össze:
A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat elkészítésekor, ill. módosításakor a kulturális örökség védelméről szóló, többször módosított 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) előírásait kell figyelembe venni, amelynek hatálya a műemlékekre és a régészeti emlékekre egyaránt kiterjed.
A településen jelenleg országos védelem alatt álló építmény nincs, de számos helyi értékkategóriába tartozó építmény ismert. El kell végezni a település épített elemeinek értékvizsgálatát.

Pilisjászfalu területén 11 nyilvántartott régészeti lelőhely található, amelyek közül 10 azonosított, azaz pontosan helyhez köthető, egy azonosítatlan, ennek pontos helye nem ismert. Kérjük, szíveskedjenek az azonosított lelőhelyeket a módosított szabályozási tervlapokon feltüntetni.
Az azonosított régészeti lelőhelyek (zárójelben KÖH nyilvántartási azonosítószámuk):
1. Öregséti puszta: római villa, középkori templom és temető (11147)
2. Jászfalu: őskori telepnyomok, római villa, sírkő, temetkezés; népvándorláskori telepnyom (11148)
3. Jászfalu: római kori telepnyom és éremlelet, középkori telepnyom (11149)
4. Jászfalu: római kori éremlelet (11150)
5. Jászfalu: római kori temetkezések (11151)
6. Jászfalu: honfoglaláskori temetkezések (11152)
7. Jászfalu: vaskori és római kori telepnyom, középkori falu (11153)
8. Jászfalu: bronzkori telepnyom (11154)
9. Jászfalu: bronzkori telepnyom (11155)
10. Furkó-hegy: római kori telepnyom (11156)

Az azonosítatlan lelőhely:
11. Jászfalu: középkori szórvány (11146)

Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a Kötv. 11. §-a alapján a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. Erre való tekintettel a településfejlesztés során megvalósítandó, földmunkával járó beruházásokat az alábbi jogszabályok figyelembevételével kell tervezni:
A régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló eljárásokban – a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról szóló, többször módosított 308/2006. (XII.23.) sz. korm.rend. 1. § (2) bekezdésének a) pontja alapján, a 2. sz. mellékletének A. pontjában felsorolt szakkérdésekben – hatóságomat szakhatóságként meg kell keresni.
A Kötv. 19. §-a értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. A 22. § (1) bekezdése szerint ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tárni. A 22. § (2) bekezdése előírja, hogy – a Hivatal eltérő rendelkezésének hiányában – a megelőző feltárás részeként a lelőhelyen először próbafeltárást kell végezni. A megelőző feltárásra a Kötv. 22. § (3) bekezdése értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a feltárásra jogosult intézménnyel. A feltárási jogosultságot a 21/2007. (III. 26.) sz. OKM rendelettel módosított 18/2001. (X.18.) sz. NKÖM rendelet szabályozza.
Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24. §-ába foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.
Szeretnénk felhívni szíves figyelmüket egy további, a településrendezési eljárást érintő jogszabályra is. A Kötv. 66. § (2) bekezdése értelmében valamennyi településrendezési eljárásban kötelező az örökségvédelmi hatástanulmány készítése, amelyet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ának (3) bekezdése alapján véleményezésre megküldött tervek (szabályzat) kötelező alátámasztó munkarészeként, a 4/2003. (II.20.) sz. NKÖM rendelet mellékletében részletezett tartalommal kell benyújtani. Mivel Pilisjászfalu hatályos településrendezési tervéhez tudomásunk szerint még nem készült hatástanulmány, jelen eljárásban azt a teljes közigazgatási területre kiterjedően pótolni kell.
Végezetül jelezzük, hogy tárgyi településrendezési eljárás további szakaszaiban is részt kívánunk venni. Lehetőség szerint papír alapú dokumentációt kérünk, és a jóváhagyott terv egy példányára is igényt tartunk.

Budapest, 2009. október 22.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL Közép-Magyarországi Iroda V/3 BUDAPEST

az irodavezető megbízásából
Hajducsek János
irodavezető-helyettes

Kapja: Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága, 2000 Szentendre, Fő tér 6.
KÖH – irattár

10.

Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat
Szentendrei, Pilisvörösvári Kistérségi Intézete
Cím: 2000 Szentendre, Városház tér 1–3. 2000 Szentendre, Pf. 217
Telefon: (26) 310-159; Telefax: (26) 310-149

E-mail: szentendre@pest.antsz.hu

Minőségirányítási rendszer ISO 9001:2008 DEKRA

Ügyiratszám: 6432-2/2009.
Tárgy: Pilisjászfalu község településrendezési terv véleményezése
Ügyintéző neve: Jancsár Mária
Melléklet:
Hiv. szám: 2137-9/2009.

Szakhatósági állásfoglalás

Pilisjászfalu Község Polgármesteri Hivatal megkeresésére az előzetes állásfoglalásunk a következő:

- **A rendezés első lépése a szennyvíztisztító telep befogadásának ellenőrzése.**
- **A szennyvízszikkasztás nem engedélyezhető.**
- A csapadékvíz zavartalan elvezetését, szükség szerint kezelését meg kell oldani.

Ezen szakhatósági állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, az a határozat, illetve az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

Indokolás

A Helyi Építési Szabályzat és a szabályozási terv módosításához az előzetes szakhatósági hozzájárulást fenntartom.

A döntését 2004. évi CXL. törvény 44. §, 1991. évi XI. törvény alapján hoztam.

Hatáskörömet az Egészségügyi és Igazgatási Hatósági Tevékenységről szóló1991. évi XI. törvény és az Építésügyi Hatósági ellenőrzésről szóló193/2009.(09.15.) Korm. rendelet, illetékességemet az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról és a gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 362/2006. (XII.28.) Korm. rendelet 15. § (1) bekezdésében és a 3. számú mellékletében biztosított illetékességi körömben eljárva hoztam meg.

A fellebbezés lehetőségét a Ket. 96. §-a zárja ki.

Budapest, 2009. október 16.

Dr. Homor Zsuzsanna kistérségi tiszti főorvos megbízásából és hatáskörében eljárva
dr. Péczi Andrea kistérségi tiszti orvos kiadmányozó

Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Szentendrei, Pilisvörösvári Kistérségi Intézete Szentendre 2.

dr. Péczi Andrea
kistérségi tiszti orvos

POLGÁRMESTERI HIVATAL, PILISJÁSZFALU
2009 OKT 22
Érkezett
2137-4/2009 szám
Elő szám | Utószám | Eljáró

11.

PEST MEGYEI FÖLDHIVATAL
Földvédelmi és Földértékelési Osztály
1051 Budapest, V. Sas u. 19.
E-mail: pest_foldvedelem@takarnet.hu
☎ *269-4550 fax: 269-4564*

Ügyiratszám: 10.802/2009.
Ügyintéző: Fülöpp Éva

Hivatkozási szám: 2137-8/2009.

Bányai József polgármester Úrnak
Pilisjászfalu Polgármesteri Hivatala
Pilisjászfalu
Bécsi út. 33.
2080

Tárgy: Pilisjászfalu Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosításának előzetes véleményezése

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi témában tett megkeresésére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény**, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet** vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi előzetes véleményt adom:

Tekintettel arra, hogy a megküldött dokumentációkban nem került megjelölésre, hogy a készülő Településrendezési Tervben mely területek övezeti átsorolását kívánják megvalósítani jelen eljárás keretei közt földvédelmi szempontból egzakt véleményt adni nem áll módomban, így kizárólag a termőföld védelméről szóló törvény rendelkezéseinek, valamint a földhivatali adatok ismertetésére szorítkozom. Egyúttal jelzem, hogy a véleményezési eljárásban részt kívánok venni.

Felhívom figyelmét, hogy a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény véleménymellékletben ismertetett rendelkezéseinek figyelembe vételét a tervezés során is elengedhetetlenül fontosnak tartom, hiszen a termőföldterületek beépítésre szánt övezetbe történő átsorolását követő földhivatali végleges más célú hasznosítást engedélyező eljárás során a területileg illetékes körzeti földhivatal szélesköru mérlegelési jogköre mellett e rendelkezések alapján folytatja le eljárását.

Pilisjászfalu Község területe összesen 696,93 hektár, amelynek 496,99 %-a *termőterület*. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 328,13 hektár (ez a teljes terület 47,1 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
szántó	3	27,80	27,5872	
	4	19,10	15,3938	**16,62**
gyep (legelő)	2	2,40	23,4159	
	3	1,70	132,6256	**1,63**
gyep (rét)	3	22,60	1,1489	**19,08**

Tájékoztatom, hogy 2008. január 1-én hatályba lépett a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.), mely tartalmazza a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényből kiemelt, a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Az alábbiakban részletezett új jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a földvédelmi eljárásra, valamint az Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat. A földvédelmi eljárás a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek 15.000 Ft. igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az Önkormányzatok vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon igazolnia kell. A kérelem elbírálásánál elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldterület nem szomszédos a belterülettel, valamit, ha a földrészlet(ek) átlagosnál jobb minőségűek és a belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet el kell utasítani, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.
Budapest, 2009. október 9.

Üdvözlettel:

K o v á c s László
osztályvezető

Tájékoztatásul kapja:
Fülöpp István Budakörnyéki Földhivatal Vezetője

Tájékoztató a termőföldek védelméről a 2007. évi CXXIX. törvény előírásairól

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény II. fejezete tárgyalja a termőföld hasznosítására, a **termőföld mennyiségi védelmére (földvédelemre)** és a földminősítésre vonatkozó szabályokat. Az új törvényi szabályozás célja, hogy a termőföldek - s ezen belül is elsősorban **a jó minőségű földek - termőképességének, és mennyiségének fenntartása biztosított legyen**, és hogy az előírásoknak az ingatlanügyi hatóság (továbbiakban földhivatal) az eljárása során kellően érvényt tudjon szerezni.

Termőföldnek minősül /1994. évi LV. törvény 3.§ a) pontjában meghatározva/ a település külterületén, az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként nyilvántartott földrészlet és mint ilyen a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény hatálya alá tartozik, a Tfvt. 1.§ (4) bekezdésében foglaltak kivételével.

A korábbi szabályozás hiányosságát küszöböli ki a törvény azzal, hogy külön szabályokat állapít meg arra az esetre, amikor a **földvédelem szempontjait a földhivatal** nem ügydöntő hatóságként, hanem más hatóságok előtt folyó eljárásokban **szakhatóságként érvényesíti**. A **szakhatósági hozzájárulást meg kell tagadni**, ha az engedélyezés iránti **kérelem átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint**, azonban a tervezett tevékenység végzésére, létesítmény elhelyezésére hasonló körülmények és feltételek esetén átlagos, vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken is sor kerülhet.

A törvény rögzíti, hogy milyen tevékenységek minősülnek a termőföld más célú hasznosításának, s hogy csak az ingatlanügyi hatóság előzetes engedélyével lehet termőföldet más célra hasznosítani. Kimondja, hogy a földhivatal engedélyének hiánya esetén a **más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól**, továbbá **más hatóságok a termőföldet érintő engedélyezési eljárásuk során kötelesek meggyőződni arról, hogy rendelkezésre áll-e a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló ingatlanügyi hatósági határozat.**

A termőföld más célú hasznosítását engedélyező **földhivatali határozat hiányában más hatóságnak az eljárását fel kell függesztenie**. Ezen előírást az a gyakorlatban számtalanszor előforduló eset indokolja, hogy a termőföld igénybevételével járó engedélyköteles beruházások alkalmával a beruházók arra való hivatkozással kérik a földvédelmi eljárás lefolytatásának mellőzését, hogy más hatóság (pl. az építésügyi hatóság) megadta számára az engedélyt, így jóhiszeműen járt el, amikor a termőföldet más célra hasznosította. Ugyanakkor **földvédelmi hatáskörrel kizárólag a földhivatal rendelkezik**, így más hatóság a földvédelem szempontjait nem érvényesítheti a saját engedélyezési eljárásában.

Más célú hasznosításnak minősül: A **hasznosítási kötelezettségtől való olyan eltérés** (időleges, vagy végleges), **mellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági művelésre alkalmatlanná válik**, a **termőföld belterületbe vonása** és az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, az út, vasút és egyéb műszaki létesítményhez tartozó fásítás. /A hasznosítási kötelezettségre vonatkozóan a Tfvt. 5.§ (1) bekezdése rendelkezik, melynek értelmében a földhasználó köteles – választása szerint – a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy a termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellet a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni. Nem illeti meg a földhasználót ez a választási lehetőség szőlő és gyümölcsös esetében, mivel a törvény kategorikusan előírja, hogy szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani./

Nem minősül más célú hasznosításnak, földrendező és földkiadó bizottságokról szóló törvény hatálya alá tartozó, a részarány földkiadási eljárás során, továbbá az ezen eljárásban keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetése során keletkező új földrészletek megközelítésére szolgáló utak kialakítása.

A földvédelmi eljárás keretében külön szabályok kerültek megállapításra a végleges más célú hasznosítás egyik speciális esetére, a **külterületi termőföldek belterületbe vonására**.

A **belterületbe vonással** kapcsolatban felhívom a figyelmet a Tfvt. 15. §-ra, mely szerint **külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő.**

A kérelem megalapozottságát az önkormányzatnak – az érintett földrészletek helyrajzi számait és a terület-felhasználási célt tartalmazó – képviselő-testületi döntéssel, valamint a településszerkezeti terv kivonatával kell igazolnia. A kérelemhez az önkormányzatnak mellékelnie kell arra vonatkozó írásbeli nyilatkozatát, miszerint a földrészleteket a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül felhasználni tervezi**, ennek hiányában el kell utasítani a kérelmet,** kivéve új község alakításának és településegyesítés megszüntetésének eseteit.

Belterületi, illetve beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatóak belterületbe.

A **kérelem elutasításának oka lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterületek nem szomszédosak belterületi földrészletekkel, vagy a kérelmezett átlagosnál jobb termőképességű területek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak a belterülettel. (szomszédos földrészlet: az is, melyet árok, vagy csatorna választ el a belterülettől)

Termőföldet más célra igénybe venni csak kivételesen, elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével lehet.

Átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, vagy helyhez kötött beruházás (meglévő létesítmények bővítése, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítése, bányaüzem és más

természeti kincs kitermeléséhez szükséges létesítmény telepítése) **céljából lehet. Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.**

Hulladéklerakó céljára csak mezőgazdasági művelésre alkalmatlan, vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldet lehet más célra hasznosítani.

A más célú hasznosítás iránti kérelemnek tartalmaznia kell: az érintett földrészletek helyrajzi számát, a más célú hasznosításhoz szükséges teljes területigényt, annak célját, ha időleges az igénybevétel, akkor időtartamát és az igénybevevő megnevezését valamint lakcímét (székhelyét).

A kérelemhez mellékelni kell: az ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát, melyen fel kell tüntetni a más célra hasznosítani tervezett területet. Csatolni kell a terület-kimutatást, kivéve, ha a tervezett más célú hasznosítás az ingatlan teljes területét érinti. Kötelezettségvállaló nyilatkozat a járulékmentesség igénybevételéhez, ha a tervezett igénybevétel 2 ha-t meg nem haladó nagyságú területen települési, vagy megyei (fővárosi) szociális intézmény, egészségügyi, sportlétesítmény építése, temető létesítése, vagy bővítése céljára irányul. A nyilatkozatnak tartalmaznia kell, hogy az engedély jogosultja kötelezettséget vállal arra, hogy az építményt a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követően 15 évig rendeltetésszerűen csak az engedélyben meghatározott célra fogja hasznosítani.

A más célú hasznosítás engedélyezéséről szóló határozat öt éves **érvényességi ideje csökkentésre került négy évre**. Ugyanakkor új szabályként a törvény kimondja azt is, hogy az engedély jogosultjának írásbeli lemondó nyilatkozata esetén is érvényét veszti a határozat, mely érvénytelenítésről külön határozatot kell hozni. Ennek indoka, hogy az esetek döntő többségében a beruházónak több engedélyt kell beszereznie a termőföld igénybevételével járó beruházások megvalósításához. Az egymásra épülő engedélyezési eljárások nem mindegyike eredményes a beruházó számára, így előfordul, hogy például a földhivatal engedélyezi a termőföld más célú hasznosítását, de az építésügyi hatóság elutasítja az építési engedély iránti kérelmet, így a beruházás jogszerűen nem tud megvalósulni. Ebben az esetben lehetőséget kell adni a beruházónak arra, hogy amennyiben eláll a termőföld igénybevételével járó beruházás megvalósításának szándékától, írásban lemondjon a termőföld más célú hasznosításáról szóló engedélyben foglalt jogosultságáról. Ennek hiányában a földhivatal az engedély négy éves érvényességi idején belül nem tud más személy kérelméről dönteni, hiszen azonos földterület más célú hasznosítását nem lehet többször engedélyezni.

A határozat érvényességi idején belül **azonos területre** benyújtott más célú hasznosítási kérelmet érdemi vizsgálat nélkül **el kell utasítani**.

A más célú hasznosítás engedélyezéséről hozott határozatát a földhivatal tájékoztatásul megküldi a talajvédelmi hatóságnak és az illetékes önkormányzatnak.

Annak érdekében, hogy a földhivatal tudomást szerezzen a termőföld tényleges igénybevételéről, a törvény előírja, hogy a más célú hasznosítás megkezdésének napját az igénybevevő köteles előzetesen a földhivatalnak bejelenteni. Ezen előírást az indokolja, hogy a termőföld végleges más célú hasznosításáért fizetendő földvédelmi járulék esedékességének időpontja - főszabály szerint - a tényleges igénybevétel megkezdéséhez fűződik, másrészt a földhivatal engedélye csak korlátozott ideig, négy évig érvényes, a bejelentés elmulasztása esetén a földhivatal az igénybevevőt földvédelmi bírsággal sújtja.

Időleges más célú hasznosításnak minősül: ha a lábon álló termény megsemmisül, vagy terméskiesés következik be, vagy az időszerű mezőgazdasági munkák akadályozására kerül sor, vagy a talajszerkezet károsodik.

Az időleges más célú hasznosításra szóló engedélyt legfeljebb 5 évre lehet megadni, melynek befejezését követően az igénybevevő köteles az ingatlan-nyilvántartásban rögzített előző állapotot helyreállítani és a termőföldet mező- vagy erdőgazdasági termelésre alkalmassá tenni. (eredeti állapot helyreállítása)

Időleges más célú hasznosításra irányuló kérelemhez mellékelni kell: az ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát, melyen fel kell tüntetni a más célra hasznosítani tervezett területet, a terület-kimutatást, kivéve, ha a tervezett más célú hasznosítás az ingatlan teljes területét érinti és az eredeti állapot helyreállítására készített tervet, mely előirányozza a helyreállításhoz szükséges munkák elvégzését. Az eredeti állapot helyreállítását a földhivatal és a talajvédelmi hatóság közös helyszíni szemlével ellenőrzi. Ha az eredeti állapot helyreállítása elfogadásra kerül, akkor erről a földhivatal határozatot hoz, melyben kiszabja a földvédelmi járulékot, valamint ha az igénybevétel engedély nélkül történt meg, akkor a bírságot is. Ha a helyreállítás nem kerül elfogadásra, akkor a földhivatal határozatot hoz, melyben új határidőt ad meg és a helyreállítás érdekében további munkák elvégzését írja elő.

Nem engedélyköteles, de az igénybevételt 8 napon belül be kell jelenteni a földhivatalnak az alábbi esetekben: villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog, vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog olyan gyakorlása, mely a talajvédelmi előírások betartását nem teszik lehetővé, továbbá azonnali intézkedés megtételét követelő természeti csapás (havária) elhárítása során történő időleges termőföld igénybevételekor.

A bejelentés elmulasztása esetén a földvédelmi járulékon felül, annak háromszoros összegét földvédelmi bírságként kell megfizetni.

A termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot kell fizetni, melynek alapját az érintett termőföld aranykorona értéke és művelési ága képezi. A járulék összegének megállapításáról a más célú hasznosítást engedélyező határozatban kell rendelkezni. A járulék megfizetésére az igénybevevőt, **belterületbe vonásnál az önkormányzatot kell kötelezni.** A járulék teljes összegének megfizetése végleges más célú hasznosítás esetén az igénybevétel megkezdésének napján, belterületbe vonás esetén az azt engedélyező határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül, időleges más célú hasznosítás esetén az

eredeti állapot helyreállítását elfogadó határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül esedékes, megfizetése alól felmentés, részletfizetési és egyéb kedvezmény nem adható. A járulék és bírság összege 10.000 forintnál nem lehet kevesebb.

Más célú hasznosítás engedély nélkül: Szigorú a szabályozás azokkal szemben, akik földhivatali engedély nélkül hasznosítanak termőföldet más célra, mely esetre a törvény előírja, hogy a **más célra engedély nélkül hasznosított termőföldet eredeti állapotába helyre kell állítani**, kivéve, ha a földhivatal – földvédelmi szempontok mérlegelése alapján, indokolt esetben – kérelemre a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárul.
A más célú hasznosítás folytatására irányuló kérelmet az engedély nélküli más célú hasznosítással kapcsolatos első földhivatali intézkedés közlésétől számított 30 napon belül lehet előterjeszteni. Az igénybevevőnek a kérelemhez mellékelnie kell a tulajdonos, illetőleg haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvező hozzájáruló nyilatkozatát.
Termőföld engedély nélküli hasznosításának minősül, ha a más célú **hasznosítás megkezdésekor az engedélyezés még nem történt meg**, vagy az igénybevevő az **engedély előírásaitól eltérően hasznosítja** más célra a termőföldet. Amennyiben a fenti két eset 10 éve bekövetkezett, mellőzni kell az engedély nélküli más célú hasznosítással kapcsolatos eljárás lefolytatatását, azzal a kiegészítéssel, hogy a 10 éves időtartam beálltának bizonyítása az igénybevevőt, illetőleg a tulajdonost (haszonélvezőt) terheli. A földhivatal az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről, illetőleg a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulásról szóló határozatát tájékoztatás céljából közli a talajvédelmi hatósággal és az illetékes önkormányzattal is. Az eredeti állapot helyreállításának elrendelése vagy a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulása esetén a földvédelmi bírságot és a termőföld időleges vagy végleges más célú hasznosításáért a földvédelmi járulékot meg kell fizetni.

Ha az azonnali intézkedés megtételét igénylő veszélyhelyzet (havaria) esetén történő termőföld-igénybevétel alapján az eredeti állapot nem állítható helyre, a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulás mellett az ingatlanügyi hatóság kizárólag a termőföld végleges más célú hasznosításáért fizetendő földvédelmi járulék kiszabásáról rendelkezik.

A földvédelmi eljárásban az első fokon kérelemre indult eljárásért, valamint a földvédelmi eljárásban igénybe vehető valamennyi jogorvoslatért 15.000 Ft igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni, melyet a kérelmezőnek kell megfizetnie. A díj befizetésére a kérelem benyújtásával egy időben, a földhivatal pénztárában készpénz formájában, vagy a földhivatal előirányzat-felhasználási keretszámlájára történő készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással van lehetőség, utóbbi esetben a kérelemhez mellékelni kell a befizetést igazoló okiratot.

A jelenleg mezőgazdasági hasznosítású területek tervezett más célú hasznosításánál, illetve a **fejlesztési irányok** és **arányok** meghatározása során – az általános jogszabályi követelmények érvényre juttatása mellett – figyelemmel kell lenni az adott településre egyedileg jellemző **helyi adottságok**ra is. Az fenti törzskönyvi adatok ehhez szolgálnak kiindulási alapul, a tervezésnél ezekre mindenféleképpen tekintettel kell lenni.

A fentieken túl kérem, hogy a tervek készítése során az OTÉK 4. § (4) bekezdését is vegyék figyelembe, mely szerint: „A szabályozási terv jóváhagyandó munkarészét az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával kell elkészíteni." Ezen rendelkezés szigorú betartása egyébként – a könnyebb beazonosíthatóság miatt – a szabályozás alá vont területek helyrajzi számait is tartalmazó egyeztetési tervanyagok véleményezhetőségét is jelentősen elősegíti.

Kérem, hogy a tervek készítése során az OTÉK 4. § (4) bekezdését is vegyék figyelembe, mely szerint: „A szabályozási terv jóváhagyandó munkarészét az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával kell elkészíteni." Ezen rendelkezés szigorú betartása egyébként – a könnyebb beazonosíthatóság miatt – a szabályozás alá vont területek helyrajzi számait is tartalmazó egyeztetési tervanyagok véleményezhetőségét is jelentősen elősegíti.

12.

Nemzeti Közlekedési Hatóság

Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága

Polgármesteri Hivatal

2080 Pilisjászfalu, Bécsi út 33.

Tárgy: Pilisjászfalu, Településrendezési Terv módosítása

Iktatószám: KA/11963/1/2009.

Ügyintéző: Varga János

Hivatkozással T. Cím 2137-2/2009. sz. 2009. szeptember 25-én kelt, 29-én kézhez vett megkeresésére - melyben tárggyal kapcsolatban kért előzetes nyilatkozatot - az alábbi állásfoglalást adom:

A tervvel kapcsolatos valamennyi véleményezési eljárásban részt kíván venni a Nemzeti Közlekedési Hatóság.

A terv általános célkitűzéseivel szemben elvi kifogást nem emelünk.

Az érintett utak vonatkozásában azok kezelőivel kell véleményeztetni a tervezetet. A kiadásra kerülő állásfoglalásokban foglaltakat a továbbtervezés során figyelembe kell venni.

A tervek készítésével kapcsolatban szükségesnek tartom hangsúlyozni a közlekedési munkarészek (javaslat) főbb tartalmi követelményeire vonatkozóan a következőket.

A tervezési területen található utakkal kapcsolatban alapvető feltételként kívánjuk rögzíteni, hogy az ÚT 2-1.201:2008. sz. Közutak tervezése útügyi műszaki előírásban /továbbiakban: előírás/ foglaltak betartása az országos közutak esetében kötelező, míg a helyi közutak és közforgalom számára megnyitott magánutak tekintetében ajánlott és indokolt.

A tervezési terület valamennyi útja tervezési osztályba sorolandó az előírás 1.1. táblázata alapján, mely során az érintett közútkezelők vonatkozó állásfoglalásait is figyelembe kell venni. Az utak paramétereit úgy kell megválasztani, hogy azok mindenben kielégítsék az előírásban foglaltakat.

A javasolt útnyomvonalak hossz-szelvényi adottsága, terepviszonya, magassági vonalvezetése vizsgálandó a területbiztosítás és a megvalósíthatóság érdekében.

A 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 26.§ /2/ bekezdésben a közlekedésépítési terület szélességére vonatkozó értékek tájékoztató, irányadó legkisebb értékek. Amennyiben ez nem elegendő, úgy méretezéssel kell meghatározni a közlekedésépítési terület szélességét, melynél figyelembe kell venni a forgalmi sávok számát, a járda, a kerékpárút, a vízelvezetés, a környezetvédelmi berendezések, a közművek és tartozékainak elhelyezéséhez, valamint a terep lejtéséből adódóan szükséges bevágási és töltésrézsű kialakításához szükséges helyigényt. Célszerűnek tartom a jelentősebb utak, valamint az új kialakítású utcák mintakeresztszelvényeit elkészíteni.

Az utak csomópontjainak helyigényét biztosítani kell, figyelembe véve az esetleges különszintű és körforgalmú csomópontok kialakítási lehetőségét, mivel azok helyigénye

Közlekedési Alágazatok Főosztály
H-1141 Budapest, Komócsy u. 17-19. Telefon: +36 1 460 2266 Fax: +36 1 460 2285 Internet: www.nkh.gov.hu

lényegesen nagyobb a forgalomirányító jelzőberendezéssel ellátott szintbeni csomópontok helyigényénél.

A fenti két pontban, az út nyomvonalának helyigényénél meg kell említeni a környezetvédelmi államigazgatási szerv véleményének figyelembevételét, mivel az általuk előírásra kerülő – a közutak káros környezeti hatásait mérséklő – környezetvédelmi berendezések elhelyezése nagymértékben megváltoztathatja a közlekedésépítési terület szélességi méreteit.

Fel kell tüntetni a közlekedési pálya vonalába beépített, annak zavartalan és biztonságos használhatóságát elősegítő műtárgyak (hidak, átereszek, alagutak, támfalak) elhelyezését.

Belterületbe vonás esetén az útterület csak a lakott területi forgalomszabályozás egyidejű bevezetése mellett vonható belterületbe, amennyiben ahhoz az érintett út kezelője hozzájárul. A lakott területi forgalomszabályozás bevezetésének feltétele a minimum egyoldali beépítettség, az útkategóriának megfelelő közvilágítás létesítése, valamint gyalogjárda építése.

A közlekedési létesítményeket úgy kell megtervezni, hogy a közművezetékek építése során a nyomvonal jellegű építmények keresztezésének műszaki követelményeire vonatkozó általános érvényű hatósági előírások közzétételéről szóló 9004/1982.(Közl.Ért.16.) KPM-IpM e. közleményben, valamint az MSZ 7487/3-80 és MSZ 7487/2-80 sz. Közmű- és egyéb vezetékek elrendezése közterületen c. szabványokban foglaltak betarthatók legyenek.

A külterületi földrészletek megosztásánál, bel- és külterületen új útcsatlakozások létesítésénél az ÚT 2-1.201 sz. Közutak tervezése útügyi műszaki előírás, valamint az útcsatlakozások és kapubehajtók kialakítását szabályozó ÚT 2-1.115:1994 műszaki irányelv előírásait kötelező érvénnyel alkalmazni kell.

Az OTÉK 3. sz. mellékletében foglaltaknak megfelelően - mint érintett I. fokú útügyi hatóság a szabályozási terveket véleményezni, és azt követően irattározni kívánom.

Kérem fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2009. október 9.

Dr. Körtvélyessy Zsolt igazgató nevében és megbízásából:

Nemzeti Közlekedési Hatóság 33.

Sándor János
főosztályvezető

Kapják:

1./ Címzett
2./ Előadó
3./ Irattár

13.

Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal
Erdészeti Igazgatóság

1055 Budapest, Kossuth tér 11. **☎Telefon: 374-34-00, 374-34-01 Fax: 374-34-02**
✉Levélcím: 1369 Budapest 5, Pf.: 368.
E-mail: acszbpig@acsz.hu

Ügyszám: 22.3/5823/1/2009 **Hiv. sz:** 2137-10/2009 **Tárgy:** Településrendezési eszközök módosítása

Előadó: Markó Béla / DP **Melléklet:** -

Pilisjászfalu Község Polgármestere
2080 Pilisjászfalu
Bécsi út 33.

Bányai József úr

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel megkaptam levelét, melyben a készítendő településrendezési eszközökhöz kéri az LXXVIII. törvény 9.§ (2) b) pontja alapján az erdészeti hatóság előzetes tájékoztatását.

Az erdészeti hatóság hatáskörébe tartozó, jogszabályokon alapuló követelményei a következők:

1. Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Evt.) 6. és 13. §-ában meghatározza az erdőterület és az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület fogalmát. Felhívom a figyelmet arra, hogy a törvény természetbeni állapothoz köti az erdő fogalmát, nem pedig az ingatlan-nyilvántartásban szereplő erdő művelési ághoz. Ez sok félreértésre ad okot, hiszen az ingatlan-nyilvántartási állapotból kiinduló tervező gyakran az Evt.-vel ellentétes övezeti besorolást tervez meg. Az Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság Nyilvántartási és Térképészeti Osztálya megrendelésre készséggel elkészíti a kívánt térség erdeit tartalmazó tematikus térképet.
2. Szintén előforduló probléma, hogy a tervkészítés során a tervezők egyes erdőterületek rendeltetését önkényesen megváltoztatják. A rendeltetésváltozás az Evt. 27.§ (1) bekezdése alapján az erdészeti hatóság hatásköre, melyhez a tulajdonos hozzájárulása is szükséges. A rendeltetés közérdekből történő megváltoztatását az Evt. 27.§ (2) bek. j) pontja alapján kezdeményezheti a település jegyzője is, de felhívom figyelmét arra, hogy az Evt. 28.§ (1)-(2) bekezdése alapján közérdekből történő rendeltetésmódosítás esetén az erdőgazdálkodó az ebből adódó esetleges kárainak és többletköltségének megtérítésére jogosult. Új erdő telepítésekor az elsődleges rendeltetést az Evt. 23.§ szerint szintén az erdészeti hatóság állapítja meg. A helyi rendelet tehát a fennálló jogi szabályozás értelmében nem változtathatja meg az erdőterületek rendeltetését. A jelenleg érvényes

rendeltetésekről szintén a Nyilvántartási és Térképészeti Osztály szolgál információval.

3. Az Evt. 78. § (1) bekezdése szerinti erdőterületet termelésből kivonni kivételes esetben és általában csak a közérdekkel összhangban lehet. Az Evt. 79.§ (4) bekezdése értelmében hasonlóan kell eljárni az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület igénybevétele esetén is. Ezek miatt kérem, hogy erdőt érintő igénybevételeket ne, vagy csak valóban kivételesen indokolt esetben tervezzenek.
4. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény 6.§ (2) bekezdése alapján az erdőterület nagysága a település közigazgatási területén belül nem csökkenhet, ezért az esetleges mégis tervezett igénybevételeket erdőtelepítéssel kell ellensúlyozni, mely csereerdők helyszínének a településrendezési eszközökben is meg kell jelenniük.
5. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. (OTÉK) 28.§ alapján a tervezők gyakran az erdők bizonyos fokú beépíthetőségét határozzák meg. Ennek indokoltsága azonban csak egyes erdőgazdálkodást szolgáló létesítmények elhelyezése esetében jöhet szóba, és az erdő fentiek szerinti igénybevételi eljárása ill. ellentételezése ekkor sem nélkülözhető.
6. Az esetlegesen tervezendő erdőtelepítésekkel kapcsolatban az erdészeti hatóság felhívja a figyelmet, hogy az erdőtelepítést az Evt. 44.§-a alapján az erdészeti hatósággal engedélyeztetni kell. Az engedély csak az érintett szakhatóságok hozzájárulása alapján adható meg. A telepítést azonban ezen túlmenően természetesen a termőhelyi viszonyok is befolyásolják.

A fenti jogszabályi követelmények a jogszabályi hierarchiában a helyi rendeletnél magasabb szintű jogszabályokból következnek, mellyel az alacsonyabb szintű jogszabály nem lehet ellentétes. Ezért kérjük ezek figyelembe vételét, ellenkező esetben olyan helyzet állna elő, amelyet az erdészeti hatóság későbbi véleményében nem tudna támogatni.

A Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság a véleményezési eljárásban részt kíván venni.

Budapest, 2009. szeptember 29.

Klemencsics András
igazgató

Kapják:
1. Címzett
2. Irattár

009.OKT.01 13:24 +3612968808 NKH-LI 215 P.001 /001

Nemzeti Közlekedési Hatóság

Légiközlekedési Igazgatóság

POLGÁRMESTERI HIVATAL, PILISJÁSZFALU
Érkezett 2009 OKT 01
2137-11/2009

Ikt. szám: LI/RT/NS/A/6427/1/2009
Hiv. szám: 2137/2009
Ügyintéző: Marton Sándor
Tel.: +36 1 296 8885

Fax: 26-373-778

ÁLLÁSFOGLALÁS

A(z) Pilisjászfalu Község Polgármestere megkeresésére **Pilisjászfalu** község **településrendezési terve** tárgyában indított hatósági ügyben a következő állásfoglalást adom ki:

A kérelem teljesítéséhez polgári és katonai légügyi hatóságként hozzájárulok.

Állásfoglalásom az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) b) és (5) pontjai, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. sz. melléklet 6. pontján alapul.

A további egyeztetési eljárásban nem kívánunk részt venni.

Budapest, 2009. október 01.

Az igazgató megbízásából:

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság 7.

Marton Sándor
vezető-főtanácsos

Légiközlekedési Igazgatóság — Repülőtérfelügyeleti Osztály
H-1675 Budapest Pf. 41. Telefon: +36 1 296 8885 Fax: +36 1 296 8808 Internet: www.nkh.hu

4. sz. melléklet: Vízügyi szakvélemény

KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

VÍZGYŰJTŐ-GAZDÁLKODÁSI ÉS INFORMATIKAI OSZTÁLY
H-1088 Budapest, Rákóczi út 41.
Levélcím: 1428. Budapest, Pf.: 33.
Ügyfélfogadási idő: H, SZ: 9^{00}-14^{00}, P: 9^{00}-13^{00}
Web: www.kdvkovizig.hu; E-mail: titkarsag@kdvkovizig.hu
Tel.: (1) 477-3500 * Fax.: (1) 477-3539 **MÁK: 10032000-01712010-00000000**

Iktatószám: 03712-0004/2011.
Ügyintéző: Kalocsai Annamária

Iktatószám Önöknél: 916-7/2011.
Előadó Önöknél: -

Bányai József úr részére
polgármester

Pilisjászfalu Község Polgármesteri Hivatala
2080 Pilisjászfalu, Bécsi út 33.

Tárgy: Pilisjászfalu Község
településrendezési terveihez vízügyi
szakvélemény

POLGÁRMESTER
Érkezett: 2011 OKT 1 9
916-8/2011
Előszám:

Tisztelt Polgármester úr!

A tárgyi témájú megkeresésükre szakvéleményünket az alábbiak szerint adjuk meg:

- A terület csapadékvizeinek fő befogadója a Kenyérmezői-patak. A Kenyérmezői-patak érintett szakasza, és mellékága a Gyertyánosi-patak, nyilvántartásunk szerint önkormányzati tulajdonban van.
- A településrendezési terv részeként el kell készíteni a felszíni vízrendezési tervet, melynek tartalmaznia kell az önkormányzati tulajdonú vízfolyások mederrendezését is. A felszíni vizeket a befogadóig el kell vezetni. A vízfolyások melletti parti sáv nem építhető be. A mély fekvésű lefolyástalan területek beépítése nem javasolt.
- Új utcák, telkek kialakításánál közterületen kell helyet biztosítani a vízelvezető árkoknak vagy zárt csatornáknak.
- Vízi munkálatok (beleértve a vízrendezést is) csak érvényes vízjogi engedély birtokában végezhetőek.
- Pilisjászfalu község vízelosztó hálózata a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. Jobbparti Regionális rendszerének része.
- A településen víztermelés nincs. Az átvett víz Pilicsaba 1000 m^3-es medencéjéből érkezik, amely két irányból fogad vizet:
  - DMRV Zrt. jobbparti regionális vezetékről
  - átvett víz az Északdunántúli Vízmű Zrt. leányvári medencéiből
- A regionális vezetéken szállított víz a Szentendre Déli Regionális vízbázisról, valamint a Tahi regionális vízbázisról (keverten a Papszigeti csáposkút és a Szentendre Északi Vízbázis vizével) termelt víz.
- A településen található egy átemelő gépház, amely csak abban az esetben üzemel, ha van vízátvétel az ÉDV Zrt-től a Pilicsaba 1000 m^3-es medence töltésére.
- Pilisjászfalu község vízfelhasználása a 2010. évi üzemeltetői adatszolgáltatás alapján:128.400 m^3/év. Az elosztóhálózat hossza (bekötővezetékkel együtt): 20,3 km.
- A település egészén azonos nyomásövezeten szolgáltatják a vizet.
- A község csatornahálózatát valamint a településen elhelyezkedő szennyvíztisztító telepet a Kenyérmezei Szennyvíztisztító Üzemeltető Kft. üzemelteti.

- A 2010. évi üzemeltetői adatszolgáltatást alapul véve a településen 90%-os a csatornázottság, az ellátott lakások 95%-a a csatornahálózatra rákötött. A szennyvízelvezető hálózat hossza (bekötővezetékkel együtt) 16,9 km. A csatornával összegyűjtött szennyvizet a pilisjászfalui szennyvíztisztító telepre vezetik.
- A települési szennyvíztisztító telep Pilisjászfalu és Tinnye szennyvizeit tisztítja, települési folyékony hulladékot nem fogad. Az OMS rendszerű szennyvíztisztító telep 700 m^3/d hidraulikai és 4660 LE biológiai tisztító kapacitással rendelkezik. Jelenleg alulterhelt, hidraulikailag 45% kihasználtságú, míg biológiai kapacitáskihasználtsága 67%. A tisztított szennyvíz befogadója a Kenyérmezői patak 14+790 km szelvénye. A keletkezett vízтelenített szennyvíziszapot más üzemeltetőnek adják át további kezelésre.
- A Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról szóló Kormányrendelet melléklete szerint Pilisjászfalu agglomeráció a megfelelő szennyvízelvezető és –tisztító rendszerrel ellátott agglomerációk közé tartozik.

Továbbá a Településrendezési terv készítése során az alábbi jogszabályi előírásokban foglaltakat is figyelembe kell venni:

- 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról";
- 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról";
- 21/2006. (I. 31.) Kormányrendelet a „nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról", valamint a
- 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet „a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól".

A későbbi véleményezési eljárásban is részt kívánunk venni.

Budapest, 2011. október 17.

Üdvözlettel

KÖZÉP-DUNA-VIDÉKI KÖRNYEZETVÉDELMI, VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG 3. Budapest

Szilágyi Attila
osztályvezető

2

5. sz. melléklet: Fényképfelvételek a helyszínek jelölésével

Fényképfelvételek helyszíneinek átnézeti vázlata

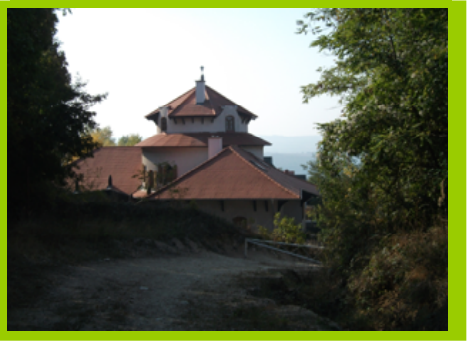
1. Állomás utca

2-3. Vasútmegálló és környéke

4. Rálátások a Felső Somlyó hegyre

5-6. Rálátások a Felső Somlyó hegyre a Nagy-Somlyói kőbányák egyikéről

7-8. A Nagy-Somlyói kőbánya platója



9. Lakóház a kőbánya közelében

10. Gyalogos aluljáró a vasút alatt

11. Gépjármű aluljáró a vasút alatt

12. Irinyi utcai emlékmű

13. Irinyi utcai játszótér

14. Tinnyei útról rálátás a Felső-Somlyó hegyre

15. Sényi tanya felé vezető út

16. Jászok emlékkövének felirata

17. Jászok emlékköve

18. Milleneumi emlékhely

19. Szennyvíztisztító

20. Kápolna

21. Óvoda épülete

22. Óvoda melletti emlékmű

23-24. Az önkormányzat és iskola telke

25-26 Déli iparterület

27. A Kápolna utcát leszűkítő bakterház

28-30 A működő kőbánya a Felső-Somlyó hegyen

31. A 10. sz. út és a Piliscsévi út körforgalmú csatlakozása

32. A tervezett észak-nyugati gazdasági terület

33. Az észak-nyugati tervezett lakóterület megkezdett gyűjtőútja

34. Kilátás a 10. sz. út körforgalmi csomópontjáról a Felső-Somlyó hegyre

35. A Pinner villa telkének kerítése

36. Pinner villa kisépülete

37. A Pinner villa nagy épületének romjai

38. Kis-Somlyó utcai látvány a Nagy-Somlyó hegyre

39. A tervezett lakóterület induló gyűjtőútja a meglévő lakóterület felöl

40. Kilátás a Nagy-Somlyó hegyre a tervezett lakóterület induló gyűjtőútjától

41. Vadrózsa utca végéről a vasúti megálló feletti dombra induló gyalogút

42. Látvány a Vadrózsa utcáról a vasúti megállóra, szemben a parkolók

43. A vasúti megálló feletti dombra induló gyalogút visszafelé

44. A vasúti megálló feletti domb kis tisztása

45. A vasúti megálló feletti domb nagy tisztása. A tervezett templom helye

46. A nagy tisztás felé

47. Látvány a Vadrózsa utcáról a vasúti megállóra környezetére

48. A vasúti megálló gyalogútja

49-51. A 10. sz. út és a Kenyérmezői patak közötti területe