



Pilisszentkereszt - Dobogókő V.

Településszerkezeti terv – Szabályozási Terv

Alátámasztó munkarész - Javaslat

2011. 01.

Pilisszentkereszt

Településszerkezeti Terv – Szabályozási Terv
V. kötet - Alátámasztó munkarész - Javaslat

Megbízó:

Pilisszentkereszt Önkormányzat
1098 Pilisszentkereszt, Fő utca 12.
Tel.: 06-26 547-501 fax: 06-26 347-599
e-mail: polgarmester@pilisszentkereszt.hu

Tervező:

Pomsár és Társai Építész Iroda Kft.
1065 Budapest, Nagymező u. 25.
tel / fax: 331 8494, tel: 301 0380
e-mail: pomsart@t-online.hu

Településtervezés:

Pomsár András okl. építésmérnök, városrendezési szakmérnök
Tapolczai Tiborné okl. építésmérnök, városrendezési szakmérnök TT/1É 01-2184/11
Hambek Zoltán építésmérnök É2 01-4201/2
Zikkert Zoltán építésmérnök

Tájrendezés, környezetalakítás:

Drobní Mária okl. táj- és kertépítész mérnök K-1 01-5106/99

Közlekedés:

Jámbor László okl. építőmérnök MMK 13-10203
„A” kategóriájú K1d-1 vezető tervező

Közművek:

Kováts János okl. építőmérnök V3a-1/01-2448
Hazai András okl. építőmérnök MK sz. 01-2447
Hódos Jenő okl. villamosmérnök TH-T 01-4550

Régészet:

Wágner Zsolt okleveles régész oklevélszám: 459/2002

Ügyvezetők

.....
Tapolczai Tiborné, Városv Péter

Tartalomjegyzék:

BEVEZETÉS

1. Előzmények
2. A dokumentáció felépítése
3. Kiinduló adatok
4. A terv célja

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. Összefoglalás
2. Általános elvek és követelmények
3. A Településszerkezet
 - 3.1. A közigazgatási terület megoszlása és megoszlásának változása
 - 3.2. A területfelhasználási egységek ismertetése
 - 3.2.1. Beépítésre szánt területek
 - 3.2.2. Beépítésre nem szánt területek
4. Az épített környezet és természeti értékek
 - 4.1 Az építészeti örökség
 - 4.2 A természeti értékek
5. Környezetvédelem
6. Védőtávolságok, védőterületek, korlátozások
7. Közműfejlesztések
 - 7.1 Vízellátás
 - 7.2 Csatornázás
 - 7.3 Felszíni vízelvezetés
 - 7.4 Gázellátás
 - 7.5 Villamosenergia ellátás
 - 7.6 Elektronikus hírközlés
8. Végrehajtást segítő intézkedések

TERVLAPOK

befűzve:

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | BATrT és TSZT térségi területfelhasználásának összevetése | 1: 20000 |
| 2. | 1. sz. melléklet biológiai aktivitásérték számításához | 1: 8000 |
| 3. | 2. sz. melléklet biológiai aktivitásérték számításához | 1: 8000 |
| 4. | közlekedési alátámasztó munkarész – Pilisszentkereszt belterület (1/A melléklet) | 1: 8000 |
| 5. | közlekedési alátámasztó munkarész – Dobogókő belterület (1/B melléklet) | 1: 8000 |
| 6. | közlekedési alátámasztó munkarész – Pilisszentkereszt külterület (1/C melléklet) | 1: 20000 |
| 7. | közlekedési alátámasztó munkarész – mintakeresztszelvények (2-8 mellékletek) | 1: 100 |
| 8. | környezetalakítási javaslatok Dobogókő – Manréza területére | 1: 1000 |

külön tervlapon:

- | | | |
|-----|--|----------|
| 9. | KA környezetalakítási és tájrendezési javaslat | 1: 10000 |
| 10. | KT közművek térségi összefüggései | 1: 8000 |
| 11. | KV vízellátás | 1: 6000 |
| 12. | KCS csatornázás | 1: 6000 |
| 13. | KF felszíni vízelvezetés | 1: 6000 |
| 14. | KG gázellátás | 1: 6000 |
| 15. | KV villamosenergia ellátás | 1: 6000 |
| 16. | KE elektronikus hírközlés | 1: 6000 |

BEVEZETÉS

1. ELŐZMÉNYEK

Pilisszentkereszt Önkormányzata 2008. 01.18-án tervezési szerződést kötött Irodánkkal egy új Településfejlesztési Konceptió elkészítésében való közreműködésre, valamint a településrendezési terveinek elkészítésére.

Rendelkezésre álló tervelőzmények:

Határozatok:

- Pilisszentkereszt Településfejlesztési Konceptió – 72/2009 sz. Ökt. határozat
- Pilisszentkereszt Településszerkezeti Terve – 73/2002 (X. 01.) sz. Ökt. határozat

Rendeletek:

- Pilisszentkereszt Helyi Építési Szabályzata – 7/2002. (IX.30.) sz. Ökt. rendelet
- Pilisszentkereszt Helyi Építési Szabályzatának módosítása - 15/2006 (XII.01.) sz. Ökt. rendelet

A Terv döntései - a felsorolt tervek, rendeletek mellett – az alább felsorolt magasabbrendű tervek településre vonatkozó megállapításait veszik figyelembe:

- Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. tv.
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve - 2005. évi LXIV. tv.

2. DOKUMENTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE

A tervek a feladat bonyolultsága és összetettsége miatt három alappilléren nyugszanak:

- *a hatályos tervek megmaradó tervezési elemeit a keletkeztetett jogok megtartásával átveszik,*
 - *a tervek jóváhagyása óta keletkezett új változtatási és fejlesztési igényeket fogadják,*
 - *érvényesítik a jogszabályi változásokat.*

A településrendezési tervek a Településfejlesztési Konceptió alapján egymásra épülve, de egyetlen folyamatban készülnek.

A szerkezeti tervek 1:10000-es léptékben, a szabályozási tervek 1:2000-es léptékben kerülnek feldolgozásra. A két tervfázis egyidőben történő tervezése miatt közös az alátámasztó munkarész.

Az alátámasztó munkarészek rajzi mellékletei a szakágaknak és a témának megfelelő léptékben készülnek.

Mindkét tervfázis jóváhagyandó munkarésze kerül képviselőtestületi elfogadásra.

A tervezés során figyelembe vettük az előzetes véleménykérési eljárás során az érintett államigazgatási szervektől beérkezett szempontokat, javaslatokat.

Az egyeztetési eljárás az Étv. 9.§-a szerinti történt az alábbi részletezéssel:

- az államigazgatási szervek, érintett települési önkormányzati szervek, érdekképviselői szervek, előzetes tájékoztatása a tervek készítéséről levélben,
- fejlesztők és lakosság területenkénti tájékoztatása lakossági fórumokon,
- önkormányzat fejlesztési szándékainak megismertetése,
- Területrendezési Hatástanulmány készítése
- újabb tájékoztatás területi lakossági fórumokon az államigazgatási szervek értesítésre érkezett válaszainak, lakossági fórumok tapasztalatainak, fejlesztési szándékoknak és jogszabályi előírásoknak megfelelően feldolgozott tervekről,
- az elfogadott észrevételekkel módosított tervek közzététele a honlapon,
- tervtanács történő bemutatásra nem került sor az Állami Főépítész iroda nyilatkozata értelmében,
- véleményeztetés az államigazgatási szervekkel, érintett települési önkormányzati szervekkel, érdekképviselői szervezetekkel,

- egyeztető tárgyalás az eltérő véleményekről,
- közzététel,
- főépítési záróvélemény megkérése,
- képviselőtestületi határozat,
- végleges tervek szállítása az önkormányzatnak és a törvényben felsorolt érdekelt szervezetnek

A földhivatali térképek magassági adatokkal való kiegészítés, reambulálás és szkennelés után képezik a munka alaptérképeit. A rajzok AutoCad feldolgozással készülnek színes feldolgozásban.

A településrendezési eszközök kötetei:

- I. kötet Településfejlesztési Konceptió
- II. kötet Alátámasztó munkarész - Vizsgálat
- III. kötet Környezeti Vizsgálat és Értékelés
- IV. kötet Örökségvédelmi Hatástanulmány
- V. kötet Alátámasztó munkarész - Javaslat
- VI. kötet Jóváhagyásra kerülő munkarészek – TSZT, SZT
- VII. kötet Véleményezési eljárás iratanyaga

3 KIINDULÓ ADATOK

A képviselőtestület 72/2009. sz. ök. határozattal jóváhagyott, „Pilisszentkereszt Településfejlesztési Konceptiója” c. dokumentumban fogalmazta meg a tervezés programját.

Az első megbeszéléseken az Önkormányzat képviselői ismertették a település fejlődési tendenciáit, a fejlesztési elképzeléseket. A tervezők részére átadták az előzményeket (terv és iratanyag), és tájékoztatást adtak a fejlesztési szándékokról. További fórumokon megismertük a lakossági elképzeléseket, a jelentősebb tulajdonosok és befektetők fejlesztési szándékait.

A helyszíni vizsgálatok, során a kül,- és a belterület bejárásával nyílt mód a szándékok az adottságok összevetésére.

A tervekészítés során az alábbi tervanyagokat vettük figyelembe és használtuk fel:

- Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. törvény
- Nemzeti Fejlesztési Terv - 2003. december
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve - 2005. évi LXIV törvény

4. TERV CÉLJA

A magasabb rendű tervekben megfogalmazott elveknek megfelelően, a Településfejlesztési Konceptióban leírt fejlesztési szempontok, elhatározások számára a területi és térbeli kereteket megfogalmazó, szabályozó településfejlesztési tervek kidolgozása, melynek alapján fogadhatóak a vállalkozások, pályázható források a fejlesztési lehetőségek megteremtésére.

Jelen településrendezési eszközök

- > részben a kedvező adottságokat szeretnék támogatni, jogi és műszaki kereteket biztosítva azok kibontakozásához,
- > részben elő kívánják segíteni
 - azon problémák megoldását, melyekkel a közeljövőben szembe kell néznie a településnek, valamint
 - a község bel- és külterületének, táji környezetének szabályozott fejlődését, ugyancsak a jogi és műszaki keretek biztosításával, megfelelő terület-felhasználási egységek kijelölésével.

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ – JAVASLATOK

1. ÖSSZEFOGLALÁS – ÉRTÉKELÉS

A Településfejlesztési Konceptió által megfogalmazott célkitűzések érdekében és a vizsgálatok elemzése alapján a terv az alábbi elsődleges javaslat jogszabályi, műszaki kereteit határozza meg:

A település közössége azon munkálkodik, hogy a lakosság kiváló életminőségének folyamatos biztosítása mellett a szlovák nemzetiségi regionális központi szerepet felvállalja, valamint a Pilisben a turisztikai, szellemi, szakrális központi szerep betöltésére alkalmassá váljon..

A cél elérésének általános eszközei:

- a népességszám célszerű keretek között tartása,
- az intézménystruktúra átalakítása és hatékonyságának növelése,
- a hagyományok őrzése és a civil szerveződések, a kultúra támogatása,
- a gazdasági vállalkozások támogatásával munkahelyek teremtése,
- a táji, természeti és épített környezet szükséges helyreállítása, megőrzése és fejlesztése,
- történelmi értékek feltárása és bemutatása,
- a turisztika különböző ágazatainak fejlesztése,
- a közlekedési hálózatok kiegészítése, fejlesztése,
- az infrastruktúra szolgáltatások kiegészítése, minőségi fejlesztése

A fejlesztések megvalósulását általában befolyásoló tényezők az Európai Unió és hazai pályázati rendszer várható lehetőségei, valamint az önkormányzat rendelkezésére álló források. A lakóterületi fejlesztések időrendi ütemezése elsősorban a résztvevők tulajdonosi hozzáállásától, és az infrastrukturális költségvállalásától függ.

A pályázatokon való sikeres részvétel előfeltétele a tervellátottság, a törvényi szabályozottság, azaz

- a Településfejlesztési Konceptió,
- a Településrendezési Tervek,
- Fejlesztési Projektek,
- Engedélyezési Tervek elkészítése.

A hosszútávú elképzelések továbbiakban felsorolt számos fejlesztési eleme mellett négy döntő, a település jövőjét meghatározó komplex fejlesztéssel számol a település:

- két központi szerepköröket fogadó terület kialakítása a faluban és az üdülőterületen,
- szabadidő, sportcentrum fejlesztése,
- „Klastrom” történeti táj kialakítása.

A fejlesztés és rendezés céljait meghatározva egyúttal megfogalmazódtak az általános célkitűzések is:

- a vizsgálatokban feltárt táji,- természeti,- települési és épített értékek, ajátosságok őrzése és védelme a helyi karakter fejlesztése,
- a geoökonómiai helyzetből adódó potenciális előnyök kihasználása,
- a település térségi, országos, európai szintű elismertségét megalapozó, hosszútávú projekt, a "Klastrom" projekt elindítása, melynek megvalósításához a létező valamennyi hazai-nemzetközi, társadalmi, anyagi, szellemi forrást koncentrálni kell, s melynek elkezdése generálja az egyéb fejlesztési elképzeléseket.

2. ÁLTALÁNOS ELVEK ÉS KÖVETELMÉNYEK

A településszerkezeti terv készítésénél kiemelt hangsúlyt kap a természeti, táji, régészeti értékek megfelelő használata - az agglomerációs tervek elhatározásaihoz is illeszkedve - ezen belül a gondos vizsgálata, hogy a használati lehetőségei a település és az itt élő lakosság, az ide látogató idegenek érdekében kiaknázható lehessen oly módon, hogy mindamellet a táj, az élővilág és a környezet ne károsodjon, s folyamatosan megújulhasson.

A településszerkezeti tervben az országos követelményeknek és a helyi sajátosságoknak figyelembevételével javasoljuk az egyes települési funkciók elhelyezését.

Általános szinten az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 8.§-a rögzíti a település működési feltételeit biztosító településrendezési elveket, helyi települési szinten a Pilisszentkereszt Község Képviselő-testülete által elfogadott Településrendezési Terv, és az egyes területek Szabályozási Tervei tartalmazzák a hatályos terv felülvizsgálata során figyelembe veendő követelményeket.

Általános alapelvként Pilisszentkereszt legfontosabb érdekeinek szem előtt tartását fogalmazza meg a terv, melyek:

1) *Lakosság számának növekedéséhez (betelepülő, helyben maradó lakosok) szükséges lakóterületek biztosítása oly módon, hogy a település nyugodt, csendes falusias jellege megmaradjon.*

2) *Életminőség javítása céljából, mely egyben munkahelyteremtő lehetőséget is jelenti, több irányban fog tevékenységet kifejezni:*

- *helyben foglalkoztatottságot növeli új korszerű környezetbarát gazdasági, gazdálkodási funkciók fogadására alkalmas terület kijelölésével,*
- *általános szolgáltatási és infrastruktúrahálózatot bővíti, minőségét javítja*
- *szabadidős, rekreációs tevékenységek tereinek, programválasztékának, mennyiségét és minőségét bővíti a meglévő természeti, táji, kulturális adottságokra építve, idegen,- és turistaforgalmat generáló és a helyi lakosság életminőségét javító rekreációs területekkel*

3) *Identitástudat erősítése céljából*

- *egy karakteres településképet kíván megfogalmazni a közterületek minőségi javításával, helyi védelmi rendelet megalkotásával,*
- *központ megújításával a közterületi központképző elemek segítségével, az ellátási funkciók bővítésével,*
- *biztosítja a nemzetiségek együttélésének, együttműködésének feltételeit*

4) *A táji és környezeti értékeket védi.*

Pilisszentkereszt távlatban is – a speciális turista-forgalmi fejlesztés mellett – falusias természetközeli, élvezhető elsősorban agglomerációs lakóterület akar maradni, ahol a helyben dolgozó lakosság részben a gazdaságból, részben a szolgáltatásból, s részben az idegenforgalomból él, - a közeli városokban való munkavállalás folyamatos erősödése mellett.

Ennek érdekében el kell kerülni

- *a lakóterületek aránytalan mennyiségű és minőségű (nem falusias) fejlesztését,*
- *a kevés mezőgazdasági terület, szabályok nélkül történő beépítését,*
- *a természetvédelmi terület, mint táji környezet elhanyagolását,*
- *az épített emlékek, műemlékek értékvesztését.*

A Településszerkezeti Terv kijelöli azokat a területrészeket, ahol a védett természet és táj károsodása nélkül a beépítés megengedhető, illetve a megkezdett beépítések a jogi keretek rögzítése mellett folytathatók. A beépíthetőségi lehetőségeket és a tájhasználat hagyományait figyelembe véve meghatározza azokat a területeket, ahol funkcióváltás még lehetséges.

3. A TELEPÜLÉSSZERKEZET

3.1. A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET MEGOSZLÁSA ÉS MEGOSZLÁSÁNAK VÁLTOZÁSA

A település közigazgatási területének felhasználására vonatkozó elhatározások rögzítése során a területek tagolása az OTÉK-ban (Országos Területrendezési és Építési Követelmények) elrendelt területfelhasználási egységeket tartalmazza.

Ezen belül a terv megkülönbözteti a jelenlegi használati jellegükben megtartásra, illetve fejlesztésre kijelölt területeket.

A település területi megoszlásának alakulását az alábbi ismertetés tartalmazza.

Pilisszentkereszt közigazgatási területe építési szempontból *beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre* tagolódik. A beépítésre szánt területek – belterület, üdülőterület, különleges honvédelmi terület, különleges szennyvíztisztító terület – nagy része már beépült, a terv részben ezeken belül jelöl ki további építési lehetőséget, részben a beépítésre nem szánt területen fejleszt kis mértékben.

A területfelhasználási - mód változással érintett területek:

Új lakóterület:

- Lke ← Kr (jelenlegi régészeti területen)

Új gazdasági terület

- Gksz ← Má (általános mezőgazdasági területfelhasználásán)

Üdülőterület:

- Üü ← Zkp (Dobogókőn közpark és közlekedési területen, már meglévő engedéllyel épített létesítmények területén)
- Üh ← Lf (falusias lakóterületen),

Különleges terület:

- Kf (fogadóhely terület) ← Zkp (közpark területen)
- Ktu (turisztikai terület) ← Zkp (közpark területen)
Kr (jelenlegi régészeti területen)
- Kre (rekreációs terület) ← Kr (jelenlegi régészeti területen)
- Ks (sportterület) ← Kr (jelenlegi régészeti területen)
- Ktt (történeti táj) ← Kr (jelenlegi régészeti területen)
Lf (falusias lakóterületen)

Közlekedési terület:

- új gyűjtő és kiszolgáló utak
- közterületi parkolók

Zöldterület:

- Zkk (lakóterületek közparkjai) ← Lf (falusias lakóterületen)
Kr (jelenlegi régészeti területen)
- Zkp (települési közpark) ← Mák (korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területen)

Mezőgazdasági terület:

- Mkk (korlátozott hasznosítású kertes mezőgazdasági terület)
← Üh (hétvégi házas területből)
← Lf (falusias lakóterületből)

Természetközeli terület

- ← Evt (védett erdőterületen)

Különleges beépítésre nem szánt terület

- Kktt beépítésre nem szánt történeti táj ← Kr (jelenlegi régészeti területen)
Lf (falusias lakóterületen)

A területfelhasználási változásokat, belterület és beépíthető terület határának változásait térképi melléklet tartalmazza.

3.2 A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ISMERTETÉSE

3.2.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A település beépítésre szánt területei az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak

1.)	Lakóterületek	
-	Falusias lakóterület	Lf
-	Kertvárosias lakóterület	Lke
-	Kisvárosias lakóterület	Lk
2.)	Vegyes területek	
-	Településközpont vegyes terület, igazgatási, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkcióval (hatályos tervben kijelölt terület)	Vt
3.)	Gazdasági területek	
-	Kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz
4.)	Üdülőterület	
-	Üdülőházas terület	Üü
-	Hétvégi házas terület	Üh
5.)	Különleges területek	
-	turisztikai terület	Ktu
-	fogadóhely terület	Kf
-	honvédelmi terület	Kh
-	rekreációs terület	Kre
-	sportterület	Ks
-	történeti táj	Ktt
-	temető	Kt
-	szennyvíztisztító terület	Kszt

A területfelhasználás változásának ütemezését befolyásoló tényezők:

A beépítésre szánt területek felhasználása, a belterület növelése csak ütemezetten, szigorú (műszaki, környezeti és gazdasági szempontú) feltételekhez kötött és a fejlesztésben érdekelt költségviselése mellett valósíthatók meg. Belterület csak akkor bővíthető, ha azonos felhasználású beépítésre kijelölt belterületi területeket már felhasználták.

A beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a továbbtervezés során, a tervezett szerkezeti elemek érvényesítésével, a területi adottságok figyelembevételével építési övezetekre kell osztani. Az építési övezetek kialakításánál a területi adottságokon kívül érvényesíteni kell a tervlapokon feltüntetett védőterületeket és védőtávolságokat.

Amennyiben a területhasználat megváltoztatásával kialakuló új területhasználat nagysága vagy funkciója miatt a jelenlegi jogszabályi előírások szerint környezeti hatásvizsgálat készítéséhez kötött, csak annak pozitív elbírálása esetén engedélyezhető a fejlesztés.

Az alábbi táblázat a területfelhasználási egységek jelen tervvel kijelölt változtatásait mutatja be.

Hatályos TSZT szerint meghatározott övezeti besorolások	73/2002.sz. TSZT		jelen TSZT		változás	
	ha	%	ha	%	ha	%
LAKÓTERÜLET	125,6	7,3%	103,7	6,0%	-21,9	-1,3%
Lf	125,1	7,3%	98,9	5,7%		
Lk	0,5	0,0%	0,6	0,0%		
Lke	0,0	0,0%	4,2	0,2%		
VEGYES TERÜLET	5,0	0,3%	5,6	0,3%	0,6	0,03%
Vt	5,0	0,3%	5,6	0,3%		
GAZDASÁGI TERÜLET	7,6	0,4%	0,5	0,0%	-7,1	-0,4%
Gks	7,6	0,4%	0,5	0,0%		
ÜDÜLŐTERÜLET	67,5	3,9%	61,7	3,6%	-5,8	-0,3%
Üü	16,1	0,9%	16,8	1,0%		
Üh	51,4	3,0%	44,9	2,6%		
KÜLÖNLEGES TERÜLET	28,9	1,7%	15,8	0,9%	-13,1	-0,8%
Ksp	1,8	0,1%	2,9	0,2%		
Kr	25,0	1,5%	0,0	0,0%		
Kte	1,3	0,1%	1,3	0,1%		
Kszt	0,8	0,0%	0,8	0,0%		
Kre	0,0	0,0%	2,1	0,1%		
Ktu	0,0	0,0%	0,9	0,1%		
Kh	0,0	0,0%	4,0	0,2%		
Ktt	0,0	0,0%	3,8	0,2%		
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLET	44,1	2,6%	56,8	3,3%	12,7	0,7%
Köu	43,0	2,5%	56,8	3,3%		
Km	1,1	0,1%	0,0	0,0%		
ZÖLDTERÜLET	15,2	0,9%	14,8	0,9%	-0,4	-0,02%
Z	15,2	0,9%	14,8	0,9%		
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	165,9	9,6%	141,4	8,2%	-24,5	-1,4%
Mák	165,9	9,6%	133,2	7,7%		
Mkk	0,0	0,0%	8,2	0,5%		
ERDŐTERÜLET	1246,7	72,5%	1253,9	72,9%	7,2	0,4%
Evt	1246,7	72,5%	1252,6	72,8%		
Ee	0,0	0,0%	1,3	0,1%		
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	14,1	0,8%	15,7	0,9%	1,6	0,1%
Vf + Vb + Vm	14,1	0,8%	15,7	0,9%		
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET	0,0	0,0%	10,0	0,6%	10,0	0,6%
Tk	0,0	0,0%	10,0	0,6%		
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	0,0	0,0%	40,7	2,3%	40,7	2,3%
Kktt	0,0	0,0%	39,9	2,3%		
Khi	0,0	0,0%	0,8	0,0%		
ÖSSZESEN	1720,6	100,0%	1720,6	100,0%	0,0	0,0%

LAKÓTERÜLET:

A településszerkezeti terv a lakóterületeket sajátos építési használatuk, beépítési sűrűségük, kialakult és tervezett jellegük szerint falusias, kertvárosias és kisvárosias lakóterület kategóriába javasolja sorolni..

A belterületen meglévő, tömbfeltárással fejlesztésre kijelölt lakóterületeken a falusias életmód hagyományainak folytatása a cél, ahol a lakhatáson kívül a nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari funkciók telepítése is kívánatos, az újonnan kijelölt kertvárosias terület a ma járatos életforma kialakítására ad lehetőséget.

Az előírányzott lakóterületi felhasználási egységeken belül a lakosság alapfokú ellátásához szükséges zöldterületek (játsszó és pihenőparkok) számára a tervek helyet jelölnek ki.

A SZT a településszerkezeti adottságok, a meglévő telekstruktúra és beépítés és fejlesztésbe vont terület adottságai alapján az alábbi lakóterület-egységeket javasolja a szabályozással megkülönböztetni:

- Lf Falusias lakóterület
- Lke Kertvárosias lakóterület
- Lk Kisvárosias lakóterület

A településen a terv részben új területet jelöl ki lakóterület fejlesztésre, részben a hatályos terven megjelölt tömbfeltárási lehetőségeket aktualizálja szabályozással. Az új lehetőségek biztosításával párhuzamosan a hatályos tervvel kijelölt lakóterületek egy részét megszünteti régészeti érintettség, valamint a táj és az élővilág védelme miatt.

Jelen tervvel megszüntetett lakóterület

1.) Falusias lakóterület kijelölést von vissza a terv a régészeti érintettség miatt, mivel az újabb régészeti vizsgálatok rendkívüli költségei a kijelölt fejlesztést ellehetetlenítik.

A terület a Pataksor mellett a meglévő falusias lakóterület és a Klastrom között keletre enyhe lejtésű domboldalon található 7,2ha-os terület, ahol kb. 40 építési telek kijelölése történt.

2.) A Kakashegy térségében a Dobogókői út alatt vízfolyásokkal, vízmósásokkal körülzárt meredek lejtésű területen feltárási és közművesítési problémák miatt a falusias lakóterületi kijelölést üdülőterületre változtatja a terv kb. 3,1ha-os területen kb. 20 db lakótelek megszüntetésével.

3.) A Tavasz utcával párhuzamosan húzódó vízmósás mentén a természeti terület és lakott terület közötti „védelmi” pufferzóna kialakításával kb. 2,4ha-os területen kb.20 telek kialakítása marad el.

Jelen tervvel kijelölt lakóterület

4.) Új lakóterületfejlesztés történik a hatályos tervvel kijelölt különleges régészeti terület egy részén. Ennek lehetőségét az újabb régészeti feltárások eredményei biztosítják, mely szerint a régészettel érintett területek határa módosult. A temetővel határos terület kb. 3,6ha-os, kb. 32db lakótelek kialakítására alkalmas. Szerkezetileg nem kapcsolódik szervesen a történetileg kialakult településmaghoz, ezért a területen laza beépítésű kertvárosias telekszerkezet kialakítása célszerű a különböző lakhatási igények bővítése céljából. A kijelölt terület kedvező adottságokkal rendelkezik, keletre enyhén lejt, rálátással a belterületre és hegyekre.

5.) Közpark területéből a Fő utcáról nyíló közművesített zsákutcában egy lakótelek visszakapja eredeti lakóterületi besorolását.

Hatályos tervvel kijelölt lakóterületeken, jelen tervvel szabályozott tömbfeltárással kialakított lakóövezet

A fejlesztés elsődlegesen a helyben maradó fiatal generáció letelepedését segíti, részben a családi tulajdonú hagyományosan kialakult, valamint a kárpótlással tulajdonba került nagy alapterületű, szalagtelkek kertes területein a beépíthetőségének biztosításával. Ezen a területen a telealakítás, beépítés elsődleges kritériuma a hagyományos telekszerkezethez, a kialakult oldalhatáron álló beépítéshez történő illeszkedés. Általában a kialakult telekszélességgel azonos szélességű telkek kialakítása a cél, szükség esetén az 5-6m szélességű szalagtelkek egyesítésével, a hagyományos, oldalhatáron történő beépítéssel..

- 6.) Pipacs utca meghosszabbításával, meglévő telkek megosztásával kb. 10db új telek tervezhető.
- 7.) A Kovács-patakot kísérő, településközpontot is feltáró út, valamint egy magánút létesítése lehetőséget ad a Forrás utca szalagtelkeinek megosztásával újabb, a Klastromra és a karéjozó hegyekre panorámával rendelkező délnyugati lejtésű telkek kialakítására. Kialakítható telekszám 38db.
- 8.) Hársfa utcáról nyíló zsákutcákön zajló forgalom javítása céljából kialakított keresztutca két újabb telek kialakítását eredményezi.
- 9.) Pilisszántói útról induló kiszolgáló út által feltárt tömbben a Kossuth Lajos utcai szalagtelkek megosztásával 18db új telek alakítható ki.
- 10.) Erdősorról már elindított kiszolgáló út további kiépítése feltárja a tömbbelsőt és a Kossuth Lajos utcai szalagtelkek kertjeinek megosztásával újabb 12db. telek jön létre.
- 11.) Malom utca végének Kovács-patakgig történő meghosszabbítása újabb 6 db lakótelek kialakítását teszi lehetővé
- 12.) Tavasz utcával párhuzamosan kialakított, a Szőlő utcát a Pomázi úttal összekötő kiszolgáló út lehetővé tesz a Tavasz utcai mély telkek megosztásával 46db új telek kialakítását.

Hely	Hatályos TSZT megszűnő lakóterülete SZT megszűnő övezetei		Jelen TSZT tervezett lakóterülete SZT tervezett övezetei		Hatályos TSZT lakóterületén jelen tervvel feltárt lakóövezetek	
	terület - ha	telekszám db	terület - ha	telekszám db	terület - ha	telekszám db
1. Klastrom és Pataksor		40				
2. Kakas-hegy térsége		20				
3. Tavasz utca, vízmű		20				
4. Temető térsége				29		
5. Fő utca térsége				1		
6. Pipacs utca térsége						10
7. Forrás utca térsége						47
8. Hársfa utcai zsákutca						2
9. Pilisszántói út térsége						18
10. Erdősor térsége						12
11. Malom utca vége						6
12. Tavasz utca térsége						46
Összesen:		80		30		141

Lakóterület felhasználás változása

Telekszám változása: + 91

Népesség növekedés: 330fő

Tervezett népességszám: 2215 → 2545

Az alapfokú intézményellátás kielégítő, tartalékkal, szabad kapacitással rendelkezik. A terv fejlesztendő sportolási nevelési oktatási területként új a mostaninál nagyobb, és alkalmasabb területet jelöl ki.

VEGYES TERÜLETEK

Több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó, és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

Pilisszentkereszt község területén az érvényben lévő terv településközpont vegyes területet jelölt ki.

Jelen terv a hatályos tervvel kijelölt településközpont vegyes területeket megtartja, határát a terület nagyságának változtatása nélkül a körvonalazódó fejlesztési szándékhoz, az építménymagasságot a programváltozashoz – tornaterem, közösségi tér létrehozása - igazodva korrigálja, kis mértékben, de az OTÉK által előírt falusias léptéket megtartva növeli.

A település főutjai mentén kialakult két megosztott funkciójú – igazgatási, kulturális valamint szolgáltató - központi szerepet hordozó területfelhasználás mellett a Pilisszántói út mentén található Vt-1 terület kivételével a különböző funkciójú központi vegyes felhasználások is megmaradnak.

GAZDASÁGI TERÜLET

Elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű, tárolási, kereskedelmi célú épületek elhelyezésére szolgál. Jelen terv részben megszüntet gazdasági területfelhasználást, részben új területet jelöl ki.

Jelen tervvel megszüntetett gazdasági terület

1.) A hatályos terven a Dobogókői út mentén a honvédségi területen kijelölt gazdasági kereskedelmi területen fejlesztés nem történt. A terület jelenleg is a Magyar Állam tulajdonában van, ezért a jelen terv a terület a gazdasági célú területfelhasználását megszünteti, s a valós állapotot jeleníti meg.

Jelen tervvel kijelölt gazdasági terület

2.) A településen jelenleg gazdasági tevékenység csak a falusias lakóterületen folyik. Igény jelentkező bizonyos tevékenységek – lakosság kereskedelmi ellátását biztosító, valamint nem zavaró gazdasági tevékenységet befogadó létesítmények – számára önálló, lakóterületen kívüli terület biztosítására.

Adottságait figyelembe véve erre alkalmas lehetőség a település déli részén az országos közút - a Pomázi út - mellett a belterülettel határos mezőgazdasági területen adódott, ahol szabályozással a falusi léptéket megtartó gazdasági létesítmények elhelyezését biztosítja a terv

ÜDÜLŐTERÜLET

A település táji, természeti környezete, kiváló környezetminősége – Dobogókő egyedi adottságai - a területen a már meglévő üdülési potenciál erősítését teszi szükségessé. Jelen terv több eszközzel kívánja a fejlesztési lehetőséget biztosítani:

- terület bővítéssel,
- szabályozási eszközök megváltoztatásával,
funkcionális választék bővítésével, azaz az elsődleges szállásfunkció különböző szolgáltatásokkal kiegészül – egészségügyi, konferencia, oktatás, wellness

Dobogókőn mint „üdülőfalu”-n a hatályos terv mind üdülőházas, mind hétvégi házas területfelhasználást is kijelölt, Pilisszenkereszten csak hétvégi házas terület található.

Jelen terv a területbővítésen kívül Pilisszenkereszt egyik jelenleg hétvégiházas területén a lakosság kérésére - megszünteti a hétvégiházas fejlesztési szándékot.

Megszűnő hétvégiházas üdülőterület

1.) Hársfa utca felett, annak ellenére, hogy a hatályos terv a területet üdülőterületnek jelöli, jelenleg hétvégi házas jellegű földhasználat megtartása mellett döntött az itteni tulajdonos-közösség. Közös fejlesztéssel utat építettek, elektromos energiaellátást biztosították.

Jelen tervvel kialakított üdülőterület

2.) A Kakashegy térségében a Dobogókői út alatt vízfolyásokkal, vízmosásokkal körülvett meredek lejtésű területen feltárási és közművesítési problémák miatt a falusias lakóterületi kijelölést üdülőterületre változtatja a terv területen.

Hatályos tervvel kijelölt üdülőterületen, jelen tervvel szabályozott üdülőterület

3.) Kakas-hegyen a hatályos tervvel kijelölt hétvégiházas üdülőterület felhasználást jelen szabályozással aktualizálja a terv. A már üdülőterületként használt terület továbbiakban külterületi beépíthető területté válik, ahol a kialakított szabályozási paraméterek elsődlegesen a természet védelmét szolgálják.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt vagy helyhez kötöttek, vagy jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

Pilisszentkereszt kulturális öröksége, szakrális hagyományai valamint meglévő létesítményei miatt a turizmus, idegenforgalmi fejlesztés céljából számos új különleges területet jelöl ki a terv, illetve a felhasználást a kijelölt célnak megfelelően változtatja.

Az alábbi különleges területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg a Településszerkezeti Terv:

Jelentős zöldfelületű különleges területek:

- Ks turisztikai terület a sippálya szolgáltatásai és az erdei iskola számára kijelölt terület
- Kf fogadóhely terület Dobogó központi területén távlatban fejlesztendő terület
- Kre rekreációs célú távlati fejlesztésre kijelölt terület
- Ks sportterület labdarugó-pálya funkcionális fejlesztésre lehetőséget biztosító terület
- Ktt történeti táj a kulturális örökség és természeti táj egységét őrző régészeti terület
- Ktu turisztikai terület erdei iskola létesítése számára a Szurdok-völgy térségében
- Kt temető területe
- Kh honvédelmi terület a hatályos terv gazdasági területfelhasználásának helyén

Közműterület

- Ksz szennyvíztisztító üzem területe

Jelen tervvel kijelölt különleges terület

1.) Dobogókőn a sippályát kiszolgáló létesítmények idegenforgalom bővítését szolgáló fejlesztése céljából különleges sportterületet jelöl ki a terv.

2.) Dobogókő központi parkjának és parkolójának területén távlati fejlesztési szándékkal a táj és a természet egységének, és helyi egyediségének sajátosságait, szakralitását megfogalmazó nagy zöldfelülettel rendelkező, helyeket és idegeneket fogadó terület létesül.

A történeti hitelesség megóvása érdekében a terület arculatának kialakítása során csak tudományos módszerekkel feltárt történeti-régészeti forrásokon alapuló adatokat szabad figyelembe venni. A tervezési programot egy önkormányzat által meghirdetett nyilvános építészeti ötletpályázat eredménye alapján kell megfogalmazni.

3.) A hatályos terven a Dobogókői út mentén a honvédségi területen kijelölt gazdasági kereskedelmi területen fejlesztés nem történt. A terület jelenleg is a Magyar Állam tulajdonában van, ezért a jelen terv a terület gazdasági célú területfelhasználásának megszüntetése után a jelenlegi valós funkciónak megfelelő területfelhasználást állítja vissza.

4.) A hatályos terv által a labdarugó-pálya mellett kijelölt régészeti területen az újabb kutatások eredményeként a régészeti érintettség megszűnt. Jelen tervvel a település a távlatban ezen a területen rekreációs funkciójú fejlesztések számára kíván lehetőséget biztosítani.

5.) A labdarugó-pálya térségében a meglévő sportterület bővül. A terület határa a természetes vízmosság lesz. Lehetővé válik az adott területen több labdajáték-pálya, kiszolgáló épületek, igény esetén sportcsarnok elhelyezése is.

6.) Különleges történeti táj a „Klastrom” térségében a valós régészeti területen kijelölt terület.

7.) Különleges turisztikai területet jelöl ki a terv a hatályos tervvel a Szurdok-völgy mellett kialakított régészeti területen, ahol erdei iskola létesítésére ad lehetőséget.

3.2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

A forgalmi tervezés „C” tervezési osztályba sorolt települések esetében szükséges lehet, „D” tervezési osztályú településeknél kötelező (ÚT 2-1.218:2003 útügyi műszaki előírás 2.2.2. fejezete).

Pilisszentkereszt Község „B” tervezési osztályba tartozó település, tehát forgalmi tervezés elvégzése a közutakon nem szükséges.

Közlekedésfejlesztési javaslat

Tervező a településrendezési tervek alátámasztásául – miután megvizsgálta a faluban élők közlekedését és feltárta a közlekedéssel szemben rejlő igényeket – a vizsgálat (1 fejezet) megállapításai és a településfejlesztési koncepcióban 72/2009. KT. számú határozattal jóváhagyott elvek figyelembevételével tesz javaslatot annak fejlesztésére.

A Szentendrei kistérség településeinek **elérhetősége** az egész kistérség versenyhelyzetét befolyásolja. Növeli e hatásnak a súlyát az a földrajzi adottság, hogy jelenleg egy metropolisz agglomerációjában fekszenek e települések, ahol a fejlődés alapvető feltétele a regionális együttműködés megteremtése és az ehhez szükséges közlekedési háló kiépítése.

Pest megye Területrendezési Tervében alapvető célként szerepel az elérhetőség javítása, a hiányzó szerkezeti kapcsolatok pótlása, és az új közlekedési nyomvonaljavaslatok kidolgozása révén.

Ez a gondolat természetesen levetíthető egy település belső elérhetőségi adottságára is. A **közlekedés fejlesztésének** legfontosabb **célja** tehát településen belül is a helyváltoztatási célok **elérhetőségének** megteremtése a helyi társadalom különböző rétegeinek megfelelő közlekedési eszközökkel és azokhoz igazított közlekedési pályákon. A tervezés és jóváhagyás során nem feledkeztünk meg arról, hogy a **közlekedési hálózat** egyúttal olyan **szerkezetalakító erő**, amely vonzza a terület felhasználás elemeit, például az ipartelepítést, logisztikát, de a lakóparkokat vagy a szabadidő központokat is. A közlekedés a településfejlesztési koncepcióban meghatározott alapvető értékek megőrzését, bemutatását is kell, hogy szolgálja.

E fejezetben – a vizsgálat eredményének összegzéseként – közlekedési ágazatokra bontva a „mit kell tenni” kérdésen kívül, a „hol és hogyan” kérdésekre válaszolunk. *(A javaslatok előtt dőlt betűvel idézzük a koncepció azon elhatározásait, amelyek a település szerkezetére, és a szabályozásra is hatással vannak)*

1. *A munkába és iskolába járás korszerű (gyors, pontos, kultúrált és kényelmes) tömegközlekedéssel történő lebonyolítása.*

Vasúti közlekedésfejlesztési javaslatok

- A 2. számú Budapest-Esztergom vasúti fővonal pályájának korszerűsítését szorgalmazza Pilisszentkereszt Önkormányzata. A korszerűsítés elsőként megvalósítandó lépése a Budapest Északi vasúti összekötő híd felújítása, mely a tervezés idején kezdetét vette. Ezzel egy időben javasoljuk a menetrend olyan megváltoztatását, hogy Budapest és Esztergom között csúcsidőben olyan vonatok is közlekedjenek, amelyek nem minden, hanem csak a nagy utas forgalmú állomásokon (Pilisvörösvár, Piliscsaba) áll meg. A következő lépés a menetrend pontos betartása. Ez után a vasúti pálya átépítése következzen egy a jelenleginél nagyobb

- sebességű közlekedést megengedő vonalvezetésűre, alépítményűre. A személyszállító kocsik kultúrált kialakítása megfelelő.
- Pilisvörösvár vasútállomáson az utazóközönséget kiszolgáló létesítmények (falatozó, újságárus, fodrász, WC, kerékpártároló (B+R), stb.) bővítését pályázat útján és vállalkozók bevonásával Pilisszentkereszt Község Önkormányzata Pilisvörösvár Város Önkormányzatával karöltve kezdeményezze a MÁV Rt. bevonásával.
 - A Piliszentkeresztről utazók részére az állomás észak-keleti oldalán kell fedett kerékpártárolót és árnyékolt gépjárműparkolót (20 db. P+R) létesíteni, ahonnan szigetperonos aluljárón érhetik el gyalog, rövid idő alatt a vonatokat az utasok.
 - Az egészséges és környezetbarát kerékpáros-vasúti kombinált közlekedés megvalósítása érdekében javasoljuk a Pilisszántói Önkormányzattal közösen a 11108-as jelű mellékúttól elkülönített kerékpárút kiépítését a két település között. Ez a fejlesztés érdeke Pilisvörösvár Város Önkormányzatának is, mivel az itt lakók előszeretettel kirándulnak kerékpárral is Pilisszántón és Pilisszentkereszten át a Pilisbe, illetőleg Dobogókőre.

A közúti tömegközlekedés fejlesztése

Pomáz – Pilisszentkereszt/Dobogókő – Pomáz autóbusz járatot a VOLÁNBUSZ Zrt. partnereként a Weekendbusz (2. számú fotó) üzemelteti. A forgalomszámlálás adatait figyelembe véve javasoljuk gyorsjáratok és menetrendi módosítások által a menetidő és a zsúfoltság csökkentését. Csúcsidőn kívül a kisebb méretű járművek üzembe állítása által lehet az üzemeltetés gazdaságosságát fenntartani. A megállóhelyek száma, elhelyezése megfelelő a faluban. A végállomásról lásd a 6. fotót. Helyi közúti tömegközlekedésre csekély az igény és azt a távolsági autóbusz járatok kielégítik a településen meglévő 6 (ebből 2 db. Dobogókőn) buszmegálló között.

Közúti közlekedés fejlesztését szolgáló javaslatok

1. *A helyi **gyalogos és kerékpáros** forgalom részére megfelelő közlekedési pálya kiépítése, eszközök (kerékpár, babakocsi) javításának, kölcsönzésének megszervezése.*
- A településfejlesztési koncepcióban fentiek szerint meghatározott feladatnak eleget téve, kijelöltük azokat a közlekedési területeket, ahol a **gyalogos- és kerékpáros** forgalmat a többi közlekedési eszközzel szemben **előnybe** részesítve kell a burkolatokat, az utcabútorokat, a környezetvédelmi berendezéseket és a forgalmi szabályokat is tervezni és megvalósítani. Ezek a következő utcák:
 - Rákóczi utca (422 hrsz.), lásd a 7. fotót,
 - Mester utca (422 hrsz.),
 - Béke utca (486 hrsz.),
 - Petőfi út (536 hrsz.),
 - Kossuth Lajos utca (363, 1902 hrsz.),
 - Forrás utca Orgona és Fő út közötti 10 méternél keskenyebb szakasza (586 hrsz.),
 - Hársfa utca,
 - Szőlő utca (1418 hrsz.),
 - Patak sor (634 hrsz.).

A gyalogos- és kerékpáros forgalmat előnyben részesítendő fenti kiszolgáló utcákat a mellékelt tervlapon bejelöltük. A gépjárművek sebességét ezekben az utcákban fizikai akadályokkal is („fekvőrendőrk”) gyalogos sebességűre javasoljuk korlátozni.
- A gépjármű forgalom elől elzárni, a gyalogos és kerékpáros forgalomnak megnyitni javasoljuk a következő közterületeket.
 - A Kossuth Lajos utca 295 hrsz.-ú szakaszát.
- A gyalogos közlekedés jó színvonalú biztosítása érdekében fontos továbbá:
 - A járdaburkolatok egybefüggő kiépítése és a gyalogátkelőhelyek kijelölése jelzőtáblával, illetve burkolatfestéssel.

- A turista útvonalak összekötése a belterületi gyalogutakkal, és a turistajelzések fenntartása ezeken a szakaszokon is.
- A tömegközlekedési megállóhelyeknél térképpel ellátott tájékoztató táblákat kell készíteni a gyalogutakról az idegenek részére.
- A **kerékpáros** közlekedés fontos eszköze a település kiegyensúlyozott működésének, az életkörülmények minőségjavításának, mivel olcsó, környezetbarát és a célhoz közvetlen eljutást biztosít. Fejlesztése érdekében, a településfejlesztési koncepció közlekedési fejezetében foglaltakkal összhangban:
 - Pilisszentkereszt községet Pilisvörösvárral összekötő kerékpárút kiépítése érdekében a falu polgármestere Pilisszántó polgármesterével közösen, hatékonyan lobbizzon, s a mellékelt terv szerint kijelölt területet a kerékpárút megépítésére a rendezési tervekben a mindkét Önkormányzat biztosítsa.
 - Kerékpározásra alkalmas utakat javasolunk kijelölni a falu azon lakóutcáiban, ahol a gyalogos- és kerékpárforgalomnak nincs előnye, a gépjárműforgalomtól elkülönítetten, szükség esetén, a gyalogjárdán. Legsürgősebb e tekintetben az autóbusz forgalommal terhelt országos mellékút területén a kerékpárforgalom elkülönítése sövénnyel, fasorral, illetve a burkolat kiépítésével.
 - A külterületen lévő kertek, gyümölcsösök, legelők elérését szolgáló, szintén indokolt a kerékpárút kiépítése a gazdálkodók közlekedését is levezető 3 méter széles burkolattal.
 - Kerékpár javító és alkatrészt áruló szerviz létesítését kell támogatással szorgalmazni a faluban.
 - Különböző falusi vetélkedőkön, sporteseményeken a díjak motor nélküli „járművek” (kerékpár, roller, görkorcsolya, gördeszka) legyenek.
 - A kerékpárosok érdekében igen fontos feladat az intézmények, üzletek, buszmegálló, egyéb közhasználatú épületek elé ízléses, egységes kerékpártámaszok elhelyezése. Legjobb az ún. bécsi típus, a hajlított rozsdamentes csőből készült támasz, amelyhez lehajolás nélkül lehet rögzíteni a kerékpárt. A vállalkozók, kereskedők, bankok, biztosítótársaságok a rajtuk lévő reklámfelületek hasznosításáért szívesen finanszírozzák a támaszokat.

A személy- és tehergépjárműforgalom fejlesztésével kapcsolatban az Önkormányzat településfejlesztési koncepciója feladatul szabja:

1. *A falubeliek identitástudatát erősítő, más településektől megkülönböztető jegyekkel kialakított és „belakott” főtér megvalósítása.*
2. *A feltétlenül szükséges helyi személy- és tehergépjármű forgalom **balesetmentes és környezetkímélő** lebonyolítását szolgáló szabályok (forgalom- és sebességkorlátozás, stb.) megállapítása, létesítmények (pormentes burkolat, árnyékolt parkolók, stb.) építése.*
3. *A mező- és erdőgazdaságot valamint a turistákat kiszolgáló **külterületi utak** használható állapotban tartása, ilyen területeket feltáró új utak szabályozása.*
4. *A tömegközlekedés javítása érdekében szükséges újbuszmegálló kialakítása a belterület északi végén a Dobogókői úton.*

A célok elérése érdekében az alábbi terület-felhasználással járó beruházások megvalósítását javasoljuk:

- Vizsgálatunkban megállapítottuk, hogy a falu keleti oldalát valamikor a Kanyargós patak határolta. Ennek túlsó oldalán, a lakott területet elkerülve épült meg a 1111 jelű összekötőút. Sajnálatos, hogy a falu az elmúlt 50 év alatt ráépült erre az elkerülő útra, s jelenleg, már az arra merőlegesen nyitott utcák helyi gépjárműforgalmát is az állami mellékút vezeti le, tehát helyi gyűjtőút rendeltetése is van. A növekvő gépjárműforgalomnak a Pomázi, Dobogókői és Fő útra koncentrálódó zaj- rezgés és légszennyező hatását egyre nehezebben viselik el a falubeliek. Pomáz – Esztergom kapcsolatban (1111 jelű összekötőút) érezhető a településen átmenő gépjármű forgalom (motoros és kamion) övekedése. A hat évvel ezelőtti terv megállapításával ellentétben, ezt a forgalmat az M0

északi híd forgalomba helyezése növelni fogja. E forgalom káros hatása növekedésének megállítása érdekében vizsgáltuk egy, a falu lakott területét elkerülő út nyomvonala kifejtésének lehetőségét, ám a vizsgálat eredménye azt mutatja, hogy a domborzati adottságok miatt nincs lehetőség egy reálisan megvalósítható elkerülő út nyomvonalának kijelölésére. A kezelő Magyar Közút Kht. Állásfoglalásában megerősítette, hogy valóban nincs reális lehetőség elkerülő út megépítésére, de az út kapacitásának (1700 E/ó) kihasználtsága (14 %) nem, is indokolja. Az átmenő forgalom veszélyeinek csökkentése kizárólag forgalomtechnikai eszközökkel (terelősziget, sávelhúzás, stb.) lehetséges.

- A mellékút védőtávolsága 50 – 50 méter, a szabályozási szélessége 30 méter legyen.
- Javasoljuk a település mindhárom közúti bejáratánál, a lakott terület táblánál a falu egész területére érvényes sebességhatárt 40 km/h-ra csökkenteni. A táblákat a falu lakott területének határán kell elhelyezni.
- A falu főterét bensőséges ünnepek tartására a Katolikus templom melletti közterületen (625/1 hrsz.) javasoljuk kialakítani. Idegeneket is vonzó, zajosabb ünnepek tartására alkalmassá lehet tenni a két országút találkozásánál lévő közterületet (537/1 hrsz.). Lásd a 8. fotót.
- A település lakóterülete az Önkormányzat szándéka és jelen terv szerint, négy területen (Tavaszc utcától keletre (150 – 211 hrsz), Pilisszántói út és a Kossuth utca között (312 – 351 hrsz és 1717 – 1721 hrsz), Klastrom kert és a Szűnyog-árok között a Patak-menti földeken (663 – 701 hrsz), továbbá az Erdősor mellett bővül. Közlekedési szempontból mind a négy terület megfelelő, mert a tömegközlekedést lebonyolító WEEKENDBUSZ megállói min a négy területtől kevesebb, mint 500 méterre található. A területeket 14 méter, szabályozási szélességű közlekedési területekkel javasoljuk feltárni, tekintettel a felszíni csapadékvíz elvezetésre, elszívárogtatásra.
- Javasoljuk a Fő utcától északra, azzal párhuzamosan, a Rózsa utca (539/5 hrsz.) folytatásaként új utca létesítését a 603 – 628 hrsz.-ú telkek hátsó kertjének és a vegyes beépítésű új településközpont megközelítése végett. Előnye, hogy kapcsolati funkciójával tehermentesíti a Fő utat a közúti forgalom egy részétől. A javasolt nyomvonal a mellékelt tervlapon látható.
- A gazdálkodók (erdő, mező) beépítetlen, külterületeinek közvetlen megközelítésére gépjárművel is járható út kiépítését javasoljuk a mellékletben bemutatott nyomvonalakon. Ezek szélességét 6 méterre javasoljuk szabályozni. A külterületi gazdasági kiszolgáló utak szélessége az ÚT 2-1.201:2004 útügyi műszaki előírás 4.7.2. fejezete értelmében legkevesebb 6 méter lehet. A burkolat stabilizált kőszórású legyen.
- A közösségi parkolóhelyek száma a mellékelt parkolási mérleg figyelembevételével nem elegendő, a Művelődési háznál, az igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egységnél, a sportpályánál és a temetőnél. A kereskedelmi és vendéglátó egységeknél szintén kevesebb a parkolóhely, mint amennyit az OTÉK előír. Azonban az OTÉK 42. § (1) bekezdése szerint a meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak az abból eredő többlet gépkocsi elhelyezéséről kell gondoskodni. Jogszabály tehát nem írja elő a meglévő építmények (Iskola, Művelődési Ház, Temető) parkolójának bővítését. A közhasznú létesítmények megközelítésére további parkolók építését javasoljuk az autóbusz-fordulótól északra fekvő területen (50 db.) továbbá a Dobogókői út mentén (90 db.). Javasoljuk továbbá a helyi önkormányzati parkolási rendeletben az OTÉK normáinak 50 %-al csökkentett mértékű megállapítását. A közösségi parkolók területigénye személy gépjárművenként a belső út területével együtt 30 m². Árnyékvető fák ültetését a HÉSZ-ben javasoljuk előírni.
- A kereskedelmi, vendéglátó egységek működéséhez előírt parkolóhely, ha a telken nem helyezhető el, akkor a települési önkormányzat – a helyi parkolási rendeletben szabályozva – megengedheti a parkolóhelyek kialakítását a legfeljebb 500 méteren belüli közterületek közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával, az út kezelőjének

- hozzájárulása esetén (OTÉK 42. § (11) bekezdés). Javasoljuk e jogszabályi háttér alkalmazását.
- Az új létesítmények parkoló igényét természetesen terepszint alatt, vagy az épületen belül kell megoldani, de a turisták parkolására csak az út menti területsáv marad. A burkolat szélesítésével párhuzamos vagy ferde beállású parkolóhelyeket lehet kialakítani, a 25–30 méter, szabályozási szélességű közúti közlekedési területen. A parkolók elhelyezését a mellékelt mintakeresztszelvény mutatja be.
 - Felszínre került a tervezési munka során olyan vélemény is, hogy Dobogókő területéről teljes mértékben ki kellene tiltani a gépjárműforgalmat, oly módon, hogy csak az ott hétvégi házas ingatlanokkal rendelkezők kapnának korlátozott számú jármű behajtására engedélyt. Ezt megelőzően az oda vezető országút külterületi szakasza mentén több 50 gépjármű elhelyezésére alkalmas parkoló létesülne 500 méterenként, ahonnan erdei úton gyalogosan közelíthető meg a hegycsúcs. Az 50 x 300 méteres területeket a közlekedési tervlapon kijelöltük, de kétséges, hogy a természetvédelmi hatóság egyetért ezzel. A terület kiszabályozásán túl a parkolás ide szervezése további feladatot jelent az Önkormányzat részére.
 - A leírtakon kívül az üdülőházak parkolási igényének ily módon történő megoldása megoldása is ellentmond az OTÉK előírásainak.
 - Dobogókő Pihenő sétány 50 méter szabályozási szélességű területét javasoljuk zöldterület jellegű közlekedési területbe sorolni, s az utcából nyíló telkek gépjárművel történő megközelítésére a jelenlegivel azonos méretű és burkolatú (kavicsolt) utak kialakítását javasoljuk.
 - Szükségesnek tartjuk a 11115 jelű út, építési területén lévő parkolók, buszforduló, járdák kezelői jogának tisztázását az Önkormányzat és a Magyar Közút Kht. között.

Távolsági, külföldi közlekedési igények korszerű kielégítésének támogatása (kerékpárút, helikopter leszállóhely, stb.).

A **távolsági** (nemzetközi és a régiós térségi) közúti kapcsolat javítása érdekében az M0 és az M10 autópályák mielőbbi kiépítését javasoljuk.

Az Esztergom Duna-parton kiépülő nemzetközi kerékpárút 17 kilométerre van Pilisszentkereszttől. A 1111 jelű összekötőúton javasolt kerékpárút kijelölése közvetlen kapcsolatot biztosít e távolsági kerékpárúthoz.

A közutak tervezési osztályba sorolása: (ÚT 2-1.201: 2004 Közutak tervezése szerint)

Külterületen:

1111 jelű mellékút, Esztergom-Pomáz összekötő útja:

K. V. C

11115 és 11108 jelű bekötőút

K. VI. B.

Kerékpárutak:

K. IX.

Gyalogutak:

K. X.

Helyi gazdasági kiszolgáló közutak:

K. VIII. C. (30)

Belterületen:

1111 jelű mellékút, mint helyi gyűjtőút:

B. V. c. C.

11115 és 11108 jelű bekötőút

B. VI. B.

Kiszolgáló utak kapcsolati funkcióval (Kk.):

B. VI. d. A

Kiszolgáló utak a gyalogos közlekedés előnyben részesítésével (Kgy.):

B. VI. d. D. (30)

Kiszolgáló utak:

B. VI. d. B.

Kerékpárutak

B. IX.

Gyalogutak:

B. X.

Osztálybasorolás nélkül két burkolt erdei út a közforgalom elől elzárt (Pilisszentlászló, Pilis-tető)

Légi közlekedés

A helikopter leszállóhelyet az arra legalkalmasabb területen a település központjához közel fekvő sportpályán javasoljuk kijelölni. Innen a falu központja és a földi tömegközlekedési megállóhelyek rövid idő alatt gyalogosan is elérhetők. Úgyszintén jól elérhetők ettől a ponttól a szerkezeti tervben kijelölt fejlesztési területek is, ami a fejlesztések megvalósulása szempontjából előnyös.

Vízi közlekedés

A településen átfolyó Dera és Kanyargós patak vízi közlekedésre nem alkalmas.

Parkolási mérleg

Építmény rendeltetése	Kapacitás	OTÉK norma	OTÉK igény	Parkolók száma	Tervezett közösségi parkolók száma
Szálláshely szolgáltató egység Dobogókőn	274 darab	1 darab	274 darab	198 darab	76 telken belül bővül
Vendéglátó egység Dobogókőn	970 m ²	5 m ²	194 darab	- 108 darab	194 (belterület előtti közparkolóban)
Egyéb parkoló fejlesztés -központban megszűnő -belterület előtti közparkoló -országút menti parkolók				- 200 darab	200 darab 490 darab
Alsó fokú nevelési-oktatási egység foglalkoztatója	733 m ²	20 m ²	37 darab	12 darab	
Művelődési ház	300 fő	5 fő	60 darab	12 darab	48 darab
Sportpálya, sípálya férőhely	1000 fő	5 fő	200 darab	40 darab	160 darab
Igazgatási, gyógykezelő egység	273 m ²	10 m ²	28 darab	14 darab	14 darab
Temető, közpark	17.943 m ²	500 m ²	36 darab	6 darab	30 darab
Kereskedelmi egység árusítótér 0-100 m ² -ig	170 m ²	10 m ²	17 darab	13 darab	4 darab (Pataksor útiban)
Vendéglátó egység a faluban	270 m ²	5 m ²	54 darab	24 darab	30 darab (Pataksor útiban)
Egyéb közterületi parkolók Pilisszentkereszten					126 darab
Összesítés:			900 darab	119 darab	1372 darab (1296 darab közterületen)

Megjegyzés: Az OTÉK 42. § (1) bekezdése szerint a meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak az abból eredő többlet gépkocsi elhelyezéséről kell gondoskodni. Jogszabály tehát nem írja elő a meglévő építmények (Iskola, Művelődési Ház, Temető) parkolójának bővítését.

ZÖLDFELÜLETEK

A zöldfelületi rendszer területi elemei

Közparkok, közterek

A településen a zöldfelületi rendszer területi elemei közül a lakóterületi közparkok száma növekedik. A hiányos közterületi zöldfelületeket a lakóterület fejlesztéseknél játszó-pihenő kisebb közparkokkal, települési szinten a Névtelen (Dera) – patak ökológiai folyosójának bővítésével pótolja, mely közparkokon át kapcsolat teremthető a településközponttal és a sportolási, rekreációs területekkel.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek hasznosításának visszaszorulása miatt az ápolatlan, nem megművelt területek sorsa aggasztó. A beerdősülés megkezdődött, erősödő tendenciát mutat. A folyamat a Klastrom környéki kultúrtáj szempontjából is kedvezőtlen, mivel a Klastrom és az erdő közötti terület az apátság működése idején a Klastrom ellátó körzete volt, és mint ilyet meg kell tartani.

Erdők

Az erdők jelenlegi jó állapotának fenntartásáról a Pilisi Parkerdő Zrt gondoskodik. A nagy turistaforgalomra tekintettel további pihenőhelyek, padok, esőtetők kihelyezésére van szükség.

Természetközeli terület

Pilis-tető táji adottságára építve a terv a területet turisztikai célponttá jelöli ki. Az egykori honvédségi terület környezeti állapotának felmérése majd rekultiválása és biztonságossá tétele után különleges kilátóterületté válhat. A területen újabb épület nem építhető, a meglévő épületeket állagfelmérés után speciális természeti, történeti bemutatók számára hasznosítani lehet.

Minőségi fejlesztés

A meglévő zöldterületek minőségi fejlesztésére Dobogókőn van szükség.

A pilisszentkereszti tervezett fejlesztések jelentős zöldterület növekedéssel járnak.

Az új utcák esetében a terv előírja az utcafásítást. Meglévő utcákban esetében a fasorok pótlása, egységesítése a feladat.

Lakóterületek hétvégiházaz üdülőterületek zöldfelületei:

A település belterülete zöldfelületi jellegének dominanciája a lakó/üdülőterületek zöldfelületeinek köszönhető. Ezek a területek teszik ki a beépítésre szánt területek nagy részét, ezért nem közömbös a rajtuk levő növényzet mennyisége és minősége.

Pilisszentkereszten a lakó/üdülőterületek rendezett, ápoltságukat mutatnak. A régi nagytelkes területeken még jelen van a termelési funkció, az új beépítésénél azonban a pihenő-díszkert funkció dominál a kertekben.

Kakashegy esetében a terület rendezetlensége okoz gondot településrendezési szempontból, a zöldfelületek azonban nem igényelnek beavatkozást. Fő cél az erdős jelleg megtartása.

A lakóterületek, hétvégi házas területek zöldfelületei beavatkozást nem igényelnek.

Dobogókőn a hétvégiházaz területek erdős jellege dominál, melynek megtartása magasabbrendű tervek előírásaiban is szerepel.

Üdülőházaz üdülőterületek és egyéb jelentős zöldfelülettel rendelkező területek zöldfelületei:

Elsősorban Dobogókő üdülőházaz és különleges területei rendelkeznek jelentős növényzettel. Ezt a növényzetet számos magasabb rendű jogszabály védi. Nagyon fontos, hogy bármilyen fejlesztés esetén favédelmi terv készüljön a fás szárú növényzet védelmére.

Az Étv. 8.§. (2) b. pontjában előírt, a fejlesztések ellenére a település területén a továbbiakban is biztosított biológiai aktivitásérték egyensúlyt az alábbi táblázat mutatja:

Biológiai aktivitásérték számítás (9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet alapján)						
	Területhasználat megnevezése	Terület (ha) 73/2002 sz. Ökt. határozat	Terület (ha) Módosítás szerint	Biológiai aktivitásérték mutató	Biológiai aktivitásérték 73/2002 sz. Ökt. határozat szerint	Biológiai aktivitásérték módosítás szerint
1.	Különleges sportterület Dobogókőn a sípálya térségében	KP, E → Ks				
	véderdő	0,11		9	0,99	
	közpark	0,21		6	1,26	
	különleges sportterület		0,32	3,5		1,12
2.	Nagy zöldfelületű különleges fogadóterület és üdülőlázas terület Dobogókő központjában	KP, KÖP → Üü, Kf				
	közpark	1,91		6	11,46	
	gépkocsiparkoló	0,36		1	0,36	
	üdülőlázas üdülőterület		0,15	2,7		0,41
	különleges fogadóhely terület		2,12	3,5		7,42
3.	Közpark és üdülőterület határának telekhatárokhoz igazítása Dobogókőn	KP → Üü				
	közpark	0,24		6	1,44	
	üdülőlázas üdülőterület		0,24	2,7		0,65
4.	Különleges történeti táj a Klostrom térségében	MA, R, FL, KP, SP → Kkt, Ktt, Ks				
	általános mezőgazdasági terület	19,63		3	58,89	
	különleges régészeti terület	14,61		3,5	51,14	
	különleges sportterület	0,38	0,73	3,5	1,33	2,56
	közpark	1,41		6	8,46	
	falusias lakóterület	8,77		2,5	21,93	
	Kkt nem beép. kül. történeti táj		39,93	6		239,58
	Ktt beépíthető kül. történeti táj		3,83	3,5		13,41
	közeledési terület, parkoló		0,31	1		0,31
5.	Kertvárosias lakóterület és közpark a temető térségében	R, FL → Lke, Zkp				
	különleges régészeti terület	3,77		3,5	13,20	
	falusias lakóterület	1,67		2,5	4,18	
	kertvárosias lakóterület		5,28	3		15,84
	közpark		0,16	6		0,96
6.	Különleges rekreációs terület és közpark a Kovács-patak mellett	R, FL → Kre, Zkp				
	falusias lakóterület	0,37		2,5	0,93	
	különleges régészeti terület	2,42		3,5	8,47	
	különleges rekreációs terület		2,14	3,5		7,49
	közpark		0,65	6		2,22
7.	Településközpont vegyes terület és falusias lakóterület közpark helyén, és közpark településközpont vegyes terület helyén	KP, TV → Vt, Zkp, Lf				
	közpark	0,41	0,10	6	2,46	0,60
	településközpont vegyes terület	0,10	0,30	0,7	0,07	0,21
	falusias lakóterület		0,11	2,5		0,28
8.	Falusias lakóterület településközpont vegyes terület helyén és közpark falusias lakóterület helyén a Pilisszántói út térségében	TV, FL → Lf, Zkp				
	településközpont vegyes terület	0,20		0,7	0,14	
	falusias lakóterület	0,18	0,20	2,5	0,45	0,50
	közpark		0,18	6		1,08
9.	Falusias lakóterület vízgazdálkodási terület helyén	VT → Lf				
	vízgazdálkodási terület	0,30		6	1,80	
	falusias lakóterület		0,30	2,5		0,75
10.	Különleges turisztikai terület különleges régészeti területen a Malom utca térségében	R → Lf, Ktu				
	különleges régészeti terület	1,74		6	10,44	
	különleges turisztikai terület		0,94	3,5		3,29
	falusias lakóterület		0,80	2,5		2,00
11.	Közpark különleges régészeti területen a Szurdok-völgy térségében	R → Zkp				
	különleges régészeti terület	1,81		3,5	6,34	
	közpark		1,81	6		10,86
12.	Gazdasági terület a Pomázi út mellett	MA → Gks				
	általános mezőgazdasági terület	0,50		3	1,50	
	kereskedelmi szolgáltató terület		0,50	0,3		0,15
13.	Közpark a Tavas utca térségében	FL → Zkp				
	falusias lakóterület	0,58		2,5	1,45	
	közpark		0,58	6		3,48
14.	Kertes mezőgazdasági terület a Tavas utca térségében	FL → Mkk				
	falusias lakóterület	2,40		2,5	6,00	
	kertes mezőgazdasági terület		2,40	6		14,40
15.	Kertes mezőgazdasági terület a Hársfa utca térségében	HÜ → Mkk				
	hétvégház üdülőterület	5,37		4,2	22,55	
	kertes mezőgazdasági terület		5,37	6		32,22
16.	Hétvégház üdülőterület falusias lakóterület helyén a Kakashegy térségében	FL → Üh				
	falusias lakóterület	4,15		2,5	10,38	
	hétvégház üdülőterület		4,15	4,2		17,43
	Összesen				247,62	379,22

4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A település történelme, népszokásai, régészeti lelőhelyei, táji értékei mellett védeni kell a történetileg kialakult településszerkezetet, telekstruktúrát, népi építészet megmaradt emlékeit, műemlékeket, egyedi építményeket. Ezek részletes ismertetését, védelmükkel kapcsolatos eljárásokat, a szükséges megőrzést célzó tevékenységeket az „Örökségvédelmi hatástanulmány” és a HÉSZ vonatkozó függelékei tartalmazzák

A meglévő településszerkezeti, építészeti, helytörténeti és természeti értékek megőrzése, védelme és fejlesztése érdekében javasolt végrehajtandó feladatok:

- a műemléki területek lehatárolása a nyilvántartás és jogszabályok szerint,
- a helyi védelem alatt álló településszerkezeti, építészeti, képzőművészeti, természeti értékek listájának kiegészítése, helyi védelmi rendelet megalkotása, a védelemhez kapcsolódó korlátozások és a támogatás rendszerének meghatározása,
- népi építészeti értékek felmérése, értékvédő karbantartásának, felújításának támogatása,
- a természetközeli állapotú területek védelmének biztosítása,
- a látványvédelem, mint közérdekű értékvédelem következetes érvényesítése a településrendezési tervek szintjétől a konkrét építési tevékenységig, az értékvédelmi hatástanulmányokban foglaltak érvényre juttatása

A település karakteréhez illeszkedő fejlesztési szándékok:

- az új beépítéseknél kerülni kell a település arculatától idegen beépítési és építészeti formákat, anyaghasználatot,
- kerülni kell az olyan táj-, illetve területhasználati és övezeti besorolásokat, amelyek az értéket képviselő, hagyományos tájhasználat, beépítési karakter, beépítési mód kedvezőtlen változását eredményezik.

A Szabályozási Tervnek, Örökségvédelmi Hatástanulmánynak ki kell térnie a tervezett létesítmények megengedett legnagyobb építmény- és homlokzatmagasságainak a védendő látványokra gyakorolt hatására. A látványvédelem szempontjából érzékeny területeken tervezett új épületekkel szemben elvárás, hogy ne összefogott, nagy kubusú, hanem tagolt tömegformájú épületek, épületegyüttesek létesüljenek.

4.1 AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG

Országos műemléki védelem elemei

M-1 Római Katolikus Templom tsz: 7199

Fő utca hrsz. 626, 627

M-2 Ciszterci apátság romjai tsz: 7200

Külterület - romterület hrsz: 02/3, 02/4, 02/5, 05/1, 05/2

M-3 Menedékház tsz: 7198

Dobogókő, Téry Ödön utca hrsz. 1014/1

M-4 Mészégető kemence tsz: 9552

Pilisszentkereszt, hrsz. 090/1, 094/1

M-5 A ciszterci apátság romjainak műemléki környezete tsz: 10696

Pilisszentkereszt hatályos terven jelölt terület

Műemléki környezetbe tartozó telkek jegyzéke

Római Katolikus Templom

műemléki környezet telkei Fő utca hrsz. 628/2, 625/1-2, 429, 411, 537/2

Ciszterci apátság romjai

Pilisszentkereszt hatályos terven jelölt terület

Menedékház

műemléki környezet telkei Dobogókő, Téry Ödön utca hrsz. 1014/2

Mészégető kemence

műemléki környezet telkei: hrsz. 090/5, 086/6, 094/2, 249, 251, 252, 253, 087,

Az országos védelem alatt álló Műemléki környezet (Mk) területén, valamint a védelem alatt álló épületek, építmények vonatkozásában a hatályos műemléki törvény szerint kell a megfelelő védelmet biztosítani. A műemléki környezetek lehatárolása Szabályozási Terv alapján pontosítható, de nem csökkenthető.

Régészeti lelőhelyek védelme

A kulturális örökség részét képző régészeti emlékek védelmét a hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek védelmét mind a településrendezési tervekben, mind az építési hatósági munka során érvényesíteni kell.

Azonosított nyilvántartott régészeti lelőhely és környezete

1/1. lelőhely - Pilisszentkereszt – Pilisi apátság – egyedi régészeti védettséget élvező

lelőhely

Lelőhely MRT száma: 7/19/1

Lelőhely KÖH azonosító száma: 11174

Lelőhely helyrajzi száma: 05/1, 05/2,

1/2. lelőhely – Patak menti földek

Lelőhely KÖH azonosító száma: 52298

Lelőhely helyrajzi száma: 02/3, 659, 661-701

1/3. lelőhely – Sportpálya és térsége

Lelőhely KÖH azonosító száma: 59297

Lelőhely helyrajzi száma: 801, 02/5-7, 02/9-24, 02/80-90, 02/92-99, 02/113, 02/126, 02/130-133,

2. lelőhely - Pilisszentkereszt - Dobogókő - út, őrtorony

Lelőhely MRT száma: 7/19/2

Lelőhely KÖH azonosító száma: 11175

Lelőhely helyrajzi száma: 1220/2, 1222/1-2, 1018, 1075, 1076, 1077, 1124

3. lelőhely - Pilisszentkereszt - település, szóróvíz lelet

Lelőhely MRT száma: 7/19/3

Lelőhely KÖH azonosító száma: 11176

Lelőhely helyrajzi száma: 1913, 1925-1933

4. lelőhely

Lelőhely neve: **Pilisszentkereszt – Országút (Római út)**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 67031

Lelőhely helyrajzi száma: 017/1-3, 018, 011/31,32,101-104,116,120-122, 012, 02/27, 02/125, 019, 020/1

5. lelőhely

Lelőhely neve: **Pilisszentkereszt – Zsivány sziklák, kőbánya**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 67033

Lelőhely helyrajzi száma: 050/9

6/1. lelőhely

Lelőhely neve: **Pilisszentkereszt – Mélyút I.**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 67035

Lelőhely helyrajzi száma: 049/1

6/2 lelőhely

Lelőhely neve: **Pilisszentkereszt – Mélyút II.**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 67091

Lelőhely helyrajzi száma: 042/7

7. lelőhely

Lelőhely neve: **Pilisszentekekereszt – Kálvária hegy, kőbánya**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 67037

Lelőhely helyrajzi száma: 098

Régészeti érdekű terület

Pilisszentkeresztben a felsorolt régészeti lelőhelyek mellett számításba kell venni a patak és régi vízfolyások mellett fekvő magasabban fekvő sík területeket és domboldalakokat, amelyek emberi megtelepedésre alkalmasak voltak az évezredek folyamán. Ugyancsak figyelembe kell venni, hogy a regisztrált lelőhelyek bizonytalanul meghatározható kiterjedése miatt (ld. fentebb elmondottakat) e területek szomszédsága régészeti érdekű terület.

Helyi védett elemek

A helyi védelem alatt álló területek, épületek, létesítmények védelmét biztosítani kell. Az értékvédelmi vizsgálat alapján bővítendő a helyi védelem köre épületekre, jellemző településszerkezeti elemekre, védendő utcaszakaszokra, utcaképre, fészületekre, szobrokra, temető síremlékeire, fasorokra, facsoportokra. Az építészeti örökség helyi védelmét – a hatályos jogszabály szerint – önkormányzati rendeletben kell biztosítani.

Egyedi védelem

- H-1** Tájház - hrsz. 617
- H-2** Egykori iskola - hrsz. 429
- H-3** Kálvária stációi - hrsz. 097/11
- H-4** Temető régi síremlékei - hrsz. 1702
- H-5** Szent-kút hrsz. 068/1
- H-6** Köztéri építmények
- H-7** Tornácos parasztház – hrsz.
- H-8** Boltozott híd a Kovácsi patak felett a Fő utcában hrsz.537/2

A településen csak elvétve található jóállagú, megmaradt hagyományos tornácos lakóépület, de régi épületek példaszerű, követendő felújításának, újjáépítésének közzétételét javasoljuk a helyi értékvédelmi rendeletben.

- Fő út hrsz. 364 - lakóépület
- Fő út hrsz. 131 - lakóépület
- Szabadság út hrsz. 16 - lakóépület

Utcaképi védelem

- Szabadság u. – hrsz 1-15
- Fő u. két oldala

A helyi védelmi javaslat fotóval illusztrált értékelését az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

Településszerkezeti védelem

A történeti településmagra terjed ki a SZT –en jelölt terület szerint, az alább felsorol utcákon:

- a Kossuth Lajos u. két oldala a Kovács-patakon átvezető hídig,
- a Rákóczi Ferenc u. két oldala,
- a Fő út két oldala,
- a Petőfi Sándor u. patak menti oldala,
- a Szabadság u. patak menti oldala



4.2 TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Tájrendezési szempontból a domborzatnak, a geológiai felépítésnek, a felszíni-felszín alatti vizeknek, a biológiaiilag aktív felületek arányának, valamint az átjárhatóságnak és a szegélyhatásnak van nagy szerepe.

Kilátás és látványvédelem

Lakó és üdülőterületen a megengedett építménymagasság garantálja a kilátást.

A terepadottságok következtében a tervezési terület számos pontjáról páratlan kilátás nyílik. A kilátás fontos tájképi elem, a turizmus egyik legfontosabb vonzereje. A kilátás megszűnésétől sehol nem kell tartani a tervezési területen.

Új kilátók építése, különösen ott, ahol a lombkorona miatt nincs természetes kilátás bővítene a turisztikai kínálatot.

A Pilis-tető hasznosíthatósága tekintetében bizonyos építmények kilátóként átalakítva megmaradhatnak.

Átjárhatóság

A természetes terepformakon kívül (szurdokok, patakok, meredek hegyoldalak) a településen kevés az átjárhatóságot akadályozó elem. Ezek között meg kell említeni Dobogókőn a 11115 sz. út elépítését jelentő Antenna Hungária lekerített területét. A telket ugyan a turistaút megkerüli, de a lezárt út és az esztétikailag kifogásolható kerítésen belüli környezet látványa mindenképpen beavatkozást igényel.

Szegélyhatás

A szegélyhatás legerőteljesebben az erdőszélek, vízfolyások mentén lép fel. Az erdőszélek, vízfolyások fasorok - melyek általában nagy energiájú, faj- és alakgazdag zónák - szegélyhatását esetünkben nem veszélyeztetni semmilyen tevékenység. A szegélyhatás fenntartására törekszik a terv a Mellékág(Dera)-patak menti tömbfeltárásokkal összefüggésben, t.i. széles zöldsávot biztosít a patak mentén a zöld folyosó jelleg erősítésére.

Geológiai formák megőrzése

A tájkép karakterének megtartása alapvető elvárás tájképvédelmi területen. Ennek az elvárásnak érdekében a szabályozás eszközeivel élünk az indokolatlan és nagyarányú terepátalakítások megállítása érdekében.

Szintén itt kell megemlíteni a vízmosságok, szurdokok, mint tájalkotó elemek megőrzésének fontosságát. Feltöltésüket meg kell akadályozni.

Természeti védettségek

Európa közösségű jelentőségű védelem

Natura 2000 hálózat részeként a Pilis és Visegrád-hegység kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési terület egy része

országos jelentőségű természetvédelmi oltalom

- a település külterületének nagy része a Duna-Ipoly Nemzeti Park része,
- ex lege oltalmú források és barlangok,

egyedi tájérték - Helyi védelem biztosítása érdekében az önkormányzat rendeletet kell alkotnia.

PSZ-1 tájház - Fő u. hrsz. 616

PSZ-2 Eötvös Lóránd menedékház – Dobogókő hrsz. 1014/1

PSZ-3 Mária-pad menedékháza – Vaskapu völgy, Római út térsége hrsz. 084

PSZ-4 Szent-kút erdei kápolna – 61. erdőtag DK-i sarka hrsz. 061/1

PSZ-5 1848-as emlékmű – Dobogókőre vezető út, Fő út csatlakozása hrsz. 036

PSZ-6 emlékmű – Fő u. katolikus templom mellett hrsz. 625/1

PSZ-7 turistahősök emlékműve – Dobogókő, Margit szálló bejárata hrsz.1014/4

PSZ-8 Théry Ödön emléktábla – Dobogókői kilátó hrsz.1014/4

PSZ-9 Mészöly Győző emlékkő – Dobogókő, menedékház előtti park hrsz. 061/1

PSZ-10 Pápay Döme emlékkereszt – 9. erdőtag, Vaskapu völgy, Római út térsége hrsz. 022

PSZ-11 Zsigmondi Emil emléktábla – Vaskapu-szikla hrsz. 022

PSZ-12 Szent István emlékkő – Dobogókő menedékház előtt hrsz. 1014/4

PSZ-13 Pilisnyergi szovjet hősi emlékmű - Dobogókő menedékház előtt hrsz. 1014/4

PSZ-14 III. Béla király szobra – katolikus templom mellett hrsz. 626

PSZ-15 Vadkörtefa faragott domborművel – Szentkúthoz vezető út mellett hrsz. 070/1

PSZ-16 Kálvária – Kálvária-domb hrsz. 097/8, 098/8

PSZ-17 Szent Flórián oszlop – Fő u. katolikus templom mellett hrsz. 537

PSZ-18 Szentháromság-szobor – Forrás u. 34. számmal szemben hrsz. 586

PSZ-19 Szent József kegyhely - Szent-kúthoz vezető út mellett hrsz. 070/1

PSZ-20 Jó pásztor kegyhely – Fő út hrsz. 537

PSZ-21 Máris kegyhely – Dobogókői országos út mellett hrsz. 1221

PSZ-22 feszület – katolikus templom előtt hrsz. 626

PSZ-23 feszület – Pomázi út 41. sz. előtt hrsz. 1606

PSZ-24 feszület – Forrás u. 41. sz. előtt hrsz. 877

PSZ-25 feszület – temető hrsz. 1703

PSZ-26 fészület – Szőlő u. 13. előtt hrsz. 1418

PSZ-27 régi sírkövek – temető hrsz. 1702

PSZ-28 szovjet sírmező - temető hrsz. 1702

PSZ-29 régi kilométerkövek – Dobogókő, menedékház előtt hrsz. 1014/4

PSZ-30 római út – Két bükkfa-nyeregtől Pilisszántó felé hrsz. 017/030, 021/000, 022/020, 069/020

PSZ-31 köhíd – Fő út, Dera-patak hrsz. 537

PSZ-32 mészégetők – Dera-patak völgye hrsz. 090/1, 094/1

PSZ-33 vizimalom kőgátja – Dera-patak völgye hrsz. 087

PSZ-34 ivókút – Dobogókő, Eötvös menedékház előtt hrsz. 1014/4

PSZ-35 Klastrom-kút – 65. erdőtag, az apátsági romok ÉNY-i sarkán 02/5

PSZ-36 kilátópont – mészégetők fölött hrsz. 090/5

PSZ-37 dobogókői kilátóhely – Dobogókő hegytető hrsz.1013

PSZ-38 idős vadgesztenye, kislevelű hárs – katolikus templom előtt hrsz. 537

PSZ-39 Mária pad fái – Vaskapu-völgy közelében, római út mellett hrst. 084

PSZ-40 Klastrom-hegy – Patak menti földknél hrsz. 05/1, 05/2

PSZ-41 régi kőrtefajok – Kanyargós forrás közelében hrsz. 040/3

5. KÖRNYEZETVÉDELEM

Levegőtisztaság védelem

A tervezett fejlesztések a jó környezeti állapot színvonalát nem veszélyeztetik. Az M-10 megépülésével az átmenő forgalom és az abból származó környezeti ártalmak is várhatóan csökkenni fognak. Az utcák szilárd burkolattal történő ellátása a porszenyezés csökkenését eredményezi.

Zaj- és rezgésártalom elleni védelem

Az M-10 megépülésével az átmenő forgalomból származó zajártalom is várhatóan csökkenni fog.

Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

Nyílt karszt területeken kötelező a szennyvízcsatornára történő csatlakozás, annak hiányában csak zárt szennyvíztároló engedélyezhető, az egyedi biológiai szennyvíztisztítás is tilos.

A domborzati viszonyokból adódóan a felszíni csapadékvizek megfelelő elvezetése nagyon fontos. A természetes csapadékvíz elvezető rendszereket (vízmosások, szurdokok) fenn kell tartani, feltöltésük tilos.

A vízfolyások természetszerű állapotának fenntartása elengedhetetlen az ökoszisztémák megmaradása tekintetében.

A források foglалása, a vizek befogadóba vezetése fontos feladat.

Hulladékgazdálkodás

A település hulladékgyűjtési-szállítási rendszere megfelelő. Az illegális hulladéklerakás felszámolása folyamatosan történik. A rendszeresen hulladékkal szennyezett területeken konténer kihelyezésével lehet védekezni (pl. Szurdok bejárata).

Hulladékszigetek kijelölését a terv tartalmazza. A hulladékszigetek kialakításakor min. két db parkolóhely kialakítása is kötelező.

6. VÉDŐTÁVOLSÁGOK, VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

A környezeti konfliktust okozó, vagy annak potenciális veszélyét jelentő létesítmények hatásterületén, a hatóságilag megállapított védőtávolságokon belül csak a területeken kötelezően előírt környezeti normaértékek igazolható betarthatósága mellett szabad védendő területhasználatú területet fejleszteni. (szennyvíztisztító...)

A meglévő környezeti konfliktusok feloldását segítő településrendezési intézkedések körét a fejlesztés előtt meg kell határozni.

A lakókörnyezet minőségét befolyásoló környezeti hatások közül a közúti közlekedésből eredő légszennyező és zajhatások a legzavaróbbak. A közút és lakóterület között zöldfelületi védelmet kell kialakítani.

A védőfásítást részben gyorsan növvő, rövid vágásidejű és lassabban növvő, hosszú vágásidejű fajokból vegyesen kell telepíteni.

A téli aspektus változatossá tétele érdekében 10-15 %-ban örökzöldeket is kell telepíteni a lombhullatókkal vegyesen

A tervezési területen a következő védőtávolságokkal kell számolni:

- védett természeti területek határán azok védelmére 20m-es be nem építhető sávot kell hagyni,
- belterületen a patakok, vízfolyások partjától számított 6-6 méteren, mesterségesen kialakított tározók, csatornák partvonala mentén 3-3m belül a fenntartó szabad közlekedést biztosítani kell,
- külterületen a patakok partjától 20-20 méteres sávban csak gyepgazdálkodás folytatható
- a parti sávot be nem építhető területté kell nyilvánítani,
- vízbázis védőterülete:
 - belső védőövezete a források körül 10m sugarú kör
 - külső védőövezet a források körül 100m sugarú kör
 - hidrológiai védőövezet,
- barlangok felszíni védőövezete,
- a közutak külterületi szakaszán a tengelyüktől mért 50-50 m-en, belül a közútkezelő állásfoglalását kell kérni építési tevékenység esetén,
- temető körüli védőtávolság 20 m,
- természetes vízfolyások partjától külterületen 50 m-en belül építmény nem helyezhető el,
- gazdasági területek telkén belül a telekhatáron a kapacitástól és a technológiától függő szélességű védő zöltsáv telepítendő háromszintes növényállománnyal,
- szennyvíztisztító 300m-es közegészségügyi védőtávolságát fejlesztéssel 150m-re kell csökkenteni a szomszédos lakóterületi és üdülőterületi szaghatások megszüntetése céljából.

7. KÖZMŰFEJLESZTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

Jelen tervfejezet Pilisszentkereszt község településszerkezeti tervének alátámasztó munkarésze. A község meglévő közműellátottságáról a térségben szolgáltatást végző közműtársaságok nyilvántartási adatainak beszerzése útján, továbbá helyszíni szemléink során tájékozódunk. Vizsgálataink eredményét részleteiben a közművizsgálati tervfejezet tartalmazza, az abban foglaltak alapján megállapítható, hogy a település hagyományos rendszerű közművekkel megfelelően - jól ellátott. Ezzel együtt néhány közműellátó rendszer, azok egyes elemeinek kapacitása korlátos, jelen állapotában túlterhelt.

Javaslati munkarészünk elkészítésekor áttekintettük az Ecorys Magyarország Kft. 2006-ban készített szabályozási tervét, továbbá Pest Megye Területrendezési tervének vonatkozó előírásait, valamint az MTA RKK által jegyzett Dunakanyar Térségi Tanács megbízásából készített „Fenntartható infrastruktúra fejlesztési stratégiája” című tanulmányban foglaltakat.

A szerkezeti beépítési terv területrendezést, telekalakítást követően a község területén Lf övezeti besorolású ingatlanokon - térben jórészt elkülönülve - összességében mintegy 270 lakás építésére nyújt lehetőséget. Ezen felül kiszabályozásra kerül mintegy 30 Üh besorolású üdülőtelek.

Továbbá: a Pomáz út mentén Gksz övezeti besorolású ingatlanokon kereskedelmi - szolgáltató létesítmények helyezhetők el. A Pataksor mentén Ks-2 sporttevékenységet kiszolgáló épületek, a Szurdok-völgyben nevelési - oktatási - szolgáltató intézmények építhetők. A szerkezeti terv lehetőséget biztosít a Fő utca és a Dobogókői út mentén „településközponti vegyes” fejlesztési területek kialakítására. Utóbb felsorolt területek vonatkozásában a konkrét hasznosítások mikéntje, az igényszintek, a nagyságrendek, a megvalósulások időpontja tervekészítésünkkel még nem fogalmazódtak meg egzaktt, számszerűsíthető módon.

A beruházási szándékok konkrétá válása után a felhasználási igények - kibocsátások reális ismeretében a jelzett területek közművekkel való ellátására önálló tanulmányok elkészítése szükséges, a beépítési tervek és hatástanulmányok elkészítésével párhuzamosan.

Szerkezeti - beépítési terv a dobogókői településrészen jelentős közműigénnyel járó fejlesztést nem prognosztizál.

A fentiek figyelembe vételével és előrebocsátásával alátámasztó munkarészünkben, az elvben építhető mintegy 270 lakóingatlan közműigényének ellátására teszünk javaslatot, az alábbiakban, szakáganként részletezve:

7.1 VÍZELLÁTÁS

A tervezett fejlesztések fajlagos vízigényeit az MSz-10158/1-82 sz. ágazati szabvány, továbbá a településen kialakult fogyasztási szokások alapján számszerűsítettük. Ésszerű korlátozó fogyasztói magatartást feltételezve az egy főre vetített vízigényt 150 l/fő/nap mennyiségben rögzítettük. A fentiekből kiindulva a rövid-középtávon beépülő ingatlanok vízigénye, betelepülést, illetve népességszaporulatot feltételezve:

270 lakás x 3,5 fő/lakás x 150 l/fő/nap	≈140 m ³ /nap
<u>biztonsági tényező ~15%</u>	<u>≈ 20 m³/nap</u>
Σ átlagos napi vízigény	≈160 m ³ /nap

Csúcsidejű napi vízigény 1,5 évszakos egyenlőtlenségi tényező alapulvételével $160 \text{ m}^3/\text{nap} \times 1,5 = 240 \text{ m}^3/\text{nap}$.

A mértékadó tűzszakaszt 150 m^2 -ben maximálva a tervezett beépítésének oltóvízigénye - a 9/2008.(II.22.) ÖTM rendelet alapján 600 l/perc , melyet min 2 bar kifolyási nyomáson, legalább egy órán keresztül föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani.

Fent számszerűsített vízigény növekményt a jelenleg valószínűsített fogyasztással - cca $300 \text{ m}^3/\text{nap}$ - összevetve, a település átlagos napi vízfelhasználása a tervezett beépítések megvalósulása esetén cca $450 \text{ m}^3/\text{nap}$ mennyiségre lesz tehető, a növekmény mintegy 50%-os.

Pilisszentkereszt vízellátását a vizsgálati munkarészben részletesen körülírt vízmű rendszer biztosítja. A DMRV Zrt. regionális hálózatának részeként a települést ellátó főnyomócső Pilisszántó felől érkezik a községbe és tölti a vízműtelepen lévő 650 m^3 tározótérfogatú medencerendszert. A csatlakozó, ellennyomó elven megtáplált fogyasztói elosztó hálózaton az ütemesen folyó rekonstrukció ellenére még található régi építésű azbesztcement anyagú nyomócsövek, melyek rekonstrukciója, vezetékcsereje, bővítése a tervezett fejlesztésektől függetlenül a közeljövő feladata.

A tervezett fejlesztések többlet vízigénye - előzetes tájékozódásunk alapján - a DMRV Zrt. vízbázisáról biztosítható. A középső és alsó zónák vonatkozásában a 650 m^3 -es medencerendszer tározókapacitása - az átlagos napi prognosztizált vízfelhasználás $\sim 1,5$ szerese-, megfelelő. A térben jellemzően elkülönülő fejlesztési területek vízellátása a meglévő hálózat továbbépítésével biztosítható, DN110 KPE kör- és ágvezetékek építésével.

Az ún. felsőzónához tartozó területek megbízható vízellátása érdekében a felújított Kinizsi forrás és az üzemelő Három forrás vízbázisára alapozva új 100 m^3 -es tározó medence létesítése indokolt. UV szűrő és lágyító berendezés telepítésével egyidőben. A csatlakozó hálózat továbbépítésével a felső zóna még kielégítetlen vízigényei és a fejlesztések ellátása biztosíthatóvá válik.

A dobogókői településrész vízellátása a Dömös - Pilismaróti rendszer felől történik, töltővezetéke mintegy 80 éves, ennek kapcsán műszaki állaga erőteljesen megkérdőjelezhető. A közeljövőben rekonstrukcióra - átépítésre szorul. A csúcsidejű vízfogyasztás kielégítésére, a megbízható vízellátás érdekében átmeneti tározókapacitás létesítése indokolt, a rendszer jelen formájában többlet vízigények kielégítésére nem képes. A víztornyból megtáplált fogyasztói elosztó hálózat jellemzően ág rendszerű. A szolgáltatás biztonsága érdekében és a jelenleg még ellátatlan területek vízigényének biztosítására a vezetékrendszer továbbépítése kör-ágrendszerűvé tételét javasoljuk. Felülvizsgálandó továbbá a meglévő azbesztcement anyagú hálózat műszaki állaga.

A fejlesztések időbeni megvalósulásával párhuzamosan időről-időre felül kell vizsgálni az ellátó rendszerek terhelhetőségét, rövid - középtávon szükséges a tározó és szivattyúkapacitások bővítése olyan ütemezésben, hogy felesleges kihasználatlan kapacitások ne keletkezzenek, ugyanakkor vízhiány a tervezett beépítések megvalósulását ne korlátozza.

A fent leírtakra tekintettel az elfogadásra kerülő szabályozási terv figyelembe vételével el kell végezni a település vízellátó rendszereinek hidraulikai felülvizsgálatát. Ennek alapján lesz eldönthető a hálózatbővítések szükségessége, nyomócsövek dimenziója, a tározó és szivattyúkapacitások nagyságrendje. A hálózatok közeljövőben aktuális rekonstrukciójakor a cserére kerülő vezetékek méreteit, a jövőbeni igények figyelembe vételével kell meghatározni.

A 10 m^3 feletti úszómedencék vízellátását, annak módozatát szolgáltatóval - DMRV Zrt. - előzetesen egyeztetni kell, közműnyilatkozat alapján létesíthető.

7.2 CSATORNÁZÁS, SZENNYVÍZELVEZETÉS

A jellemzően hegyvidéki jellegű település a Dera, a Kanyargós a Bükkös patak és mellékágaik vízgyűjtő területén fekszik, elválasztott rendszerben csatornázott.

Pilisszentkereszt elválasztott rendszerű szennyvízelvezető hálózata az 1990-es évek közepén épült ki. A terepviszonyokhoz igazodó gravitációs gyűjtők által összegyűjtött szennyvizek öblözetenként szivattyús átemelőkkel jutnak a település 080/6 helyrajzi számú ingatlanán lévő szennyvíztisztító telepre. Az elvben 320 m³/nap kapacitású tisztítómű szennyezőanyag eltávolítás tekintetében kiterheltnek tekinthető.

A fennálló üzemeltetési nehézségeket megoldandó, a DMRV Zrt. „Pilisszentkereszt község szennyvizeinek elvezetésére és kezelésére” három változatban elvi vízjogi engedélyezési tervet készíttetett, melyet a KTVF 6392-4/2006 számon jóváhagyott. Jelen tudásunk szerint az ún. III számú változat megvalósítása a realitás, miszerint a község szennyvizei a Szentendrei Tisztítóműbe kerülnek, elvezetésük csúcsidőn kívül nyomott üzem módú távvezetéken keresztül történik. A tisztítómű jelenlegi műtárgyai átmeneti tározásra, homogenizálásra, előkezelésre szolgálnak majd. A jelzett megoldás megvalósítása esetén - az iszapágyak felszámolása után - a telep védőtávolsága elvben 150 m-re csökkenthető.

Az előzőekben vázolt fejlesztések megvalósulásával párhuzamosan a község szennyvízkibocsátása közép - hosszútávon cca 360 - 380 m³/nap körüli mennyiségre lesz tehető, a prognosztizált vízfelhasználás 80%-a. A fentebb említett változat kiépülése után keletkező szennyvizek végső soron a szentendrei tisztítóműbe kerülnek. Ezzel párhuzamosan az igényekhez igazodva a meglévő hálózati elemekhez történő csatlakozással tovább kell építeni a szennyvízelvezető hálózatot a fejlesztési területeken. A rövidtávon jelentkező többletterhelések fogadására a meglévő gyűjtők, átemelők kis átalakításokkal képesek.

A közép - hosszútávon várható kibocsátások pontosabb ismeretében el kell készíteni a település meglévő csatornahálózatának hidraulikai felülvizsgálatát. Ennek eredményeként lesz meghatározható a gyűjtők - főgyűjtők dimenzióinak megfelelősége, vagy átépítésük szükségessége. A településen meglévő átemelőket a terhelésük függvényében vélhetően át kell építeni - kapacitásukat növelni kell. A vázolt fejlesztéseket - a végleges igények ismeretében - ütemezett módon javasoljuk megoldani úgy, hogy felesleges kapacitások ne keletkezzenek, ugyanakkor a szennyvízelvezetés megoldatlansága a tervezett fejlesztések megvalósulását ne akadályozza. A tervezett lakóterületi és településközponti fejlesztések szennyvízelvezető hálózatait előközművesítés keretében javasoljuk kiépíteni.

Rövidtávon megoldandó feladat a dobogókői településrész szennyvízelvezetése, első ütemben a vízjogi engedélyezési terv elkészítése szükséges 100%-os ellátottsági szint figyelembe vételével. Ezzel párhuzamosan szükségessé válik a meglévő tisztítómű kapacitásbővítése, technológiájának korszerűsítése. Egyedi szennyvíztisztítók létesítése, tekintettel a befogadók hiányára, a karsztvíz védelmére, a szennyvíziszap keletkezésének, kezelésének problémáira, nem célravezető megoldás. Különös figyelmet kell fordítani arra, hogy a vízműforrások területén belül új beépítés csak a szennyvízcsatorna-hálózat megépítését követően lehetséges.

Napjaink feladata a csatornázott területeken lévő, még kivárázó ingatlanok tulajdonosainak ösztönzése a meglévő hálózatokhoz történő csatlakozásra. Minden áron, akár szankcionálás útján is meg kell akadályozni az egyre inkább terjedő gyakorlatot, hogy a szennyvízelvezető hálózatba csapadékvizet, illetve állati eredetű hígtrágyát vezessenek.

A 10 m³ feletti úszómedencék leürítése csak az illetékes csatornázási üzemmel történt egyeztetésnek megfelelően, az engedélyezett időpontban kezdhető meg. A medenceürítés tervezett időpontja előtt 1 héttel már tilos toxikus fertőtlenítőszerrel kezelni a fürdővizet.

7.3 FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS

A település élővízfolyásainak - Dera, Kanyargós, Bükkös patak - kezelője, fenntartója a Közép-Duna Menti Vízgazdálkodási Társulat. A belterületi utak mentén lévő árkok - vízvezető rendszerek kezelői a számozott utak esetében a KÖZÚT Kht., továbbá Pilisszentkereszt önkormányzata.

A közművizsgálati munkarészben leírtaknak megfelelően a település csapadékvíz elvezetése nem tekinthető megnyugtató módon megoldottnak. A jelenleg is tapasztalható elvezetési nehézségekre tekintettel, a kialakult és tervezett beépítések adatainak figyelembe vételével el kell készíteni a község teljes vízgyűjtő területére kiterjedő egységes szerkezetbe foglalt vízrendezési tervét, amely figyelembe veszi a település domborzati és éghajlati adottságait és a meglévő hálózat elemeit. A terv készítésekor különösen ügyelni kell az eróziós jelenségek megakadályozására, az ún. nyitott karszt védelmére. A tervezés során a belterületi főgyűjtő és befogadó vízfolyásokat NQ_{2%}-os, - 50 éves -, a külterületi szakaszokat NQ_{10%}-os - 10 éves - valószínűséggel előforduló csapadékvíz mennyiségekre kell méretezni, az utóbbi időszakban tapasztalt özőnvízszerű esőzésekre tekintettel, megfontolt biztonsági tényező felvételével. A belterületi beépített területek elvezető hálózatát két éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú zápor adatainak figyelembe vételével javasoljuk kialakítani.

A terv készítése során a karakteres hossz-esésű, nagy vízgyűjtő területtel rendelkező árkokat, árokrendszereket hidraulikai méretezés alapján a befogadóiig kell elvezetni. Az árokrendszerek élővízhez történő csatlakozásánál hordalékfogó műtárgyat kell létesíteni. Az árkokat, a határsebességet meghaladó szakaszokon burkolattal kell ellátni, szükség szerint lépcsőzni. A kis szabályozási szélességű, meglévő utcák nyomvonalán vágás - folyókás - zárt rendszerű vízvezető rendszerek építése számításba vehető.

A településközpont területén, továbbá a dobogókői üdülőterület frekventált részein esztétikai és helytakarékossági szempontok figyelembe vételével is, zárt rendszerű elvezető rendszerek létesítése kívánatos.

Ott, ahol a vízvezető rendszerek, árkok, vízfolyások magántulajdonú ingatlanon haladnak, más lehetőség nem lévén, és korlátozást nem jelentenek, a birtoktestek tulajdoni lapjára rá kell vezetni a szolgalmi jogos átvezetés tényét. Biztosítva ezzel a fenntartást, megakadályozva az elművelés lehetőségét.

A felszíni vízvezető rendszerek kiépítését egy-egy rész vízgyűjtő terület komplex kezelésével a befogadótól kezdve kell elvégezni. A vízgyűjtőkön belül az elvezető rendszerek részleges kiépítése nem kívánatos, és nem vezet eredményre.

Megtiltani javasoljuk az egyes ingatlanokról a csapadékvíz közterületre való kivezetését. Kívánatos a csapadékvizek helyszínen tartása, megfelelő tereprendezéssel, intenzív növénytelepítéssel, biztosítva ezzel a talaj természetes vízutánpótlását. Javasoljuk továbbá a tetővizek gyűjtését, locsolóvízként történő felhasználását.

7.4 GÁZ- ÉS HŐENERGIA ELLÁTÁS

Pilisszentkereszt vezetékes földgázellátását a TIGÁZ Zrt. vezetékhálózatai biztosítják. A regionális rendszer részeként, arról megtáplálva Pilisszentkereszt felől nagyközépnomású vezetékek érkeznek a településre és látja el primer energiával a központi gázfogyasztó - nyomásszabályozó állomást. Az

átalakító szekunder oldaláról kiinduló 3 bar üzemi nyomású vezetérendszer az összes belterületi beépített utca nyomvonalán kiépült.

A rendezési terv időtávjában beépíthető ingatlanok földgázigényét az általánosságban elfogadott $2,0 \text{ gnm}^3/\text{h}$ egyidejű gázteljesítményben határoztuk meg. A jelzett gázenergia fűtési, melegvíz előállítási és háztartási célokat szolgál. A fentiekből kiindulva a prognosztizált beépítések kommunális célú gázfelhasználása $270 \text{ lakás} \times 2,0 \text{ gnm}^3/\text{h/lakás} = 550 \text{ gnm}^3/\text{h}$, téli csúcsideőben. A gazdasági - szolgáltató -, sport, kulturális, igazgatási, stb. létesítmények gázigénye jelenleg még nem számszerűsíthető, vélelmezhető, hogy a tervezett fejlesztések megvalósulásával a település gázfelhasználása közép - hosszú távon mintegy 50%-kal megnő.

A jelzett gázenergia növekmény primer oldalon a regionális rendszeren rendelkezésre áll, köszönhetően a közelmúltban kiépített távvezeték rendszernek.

Rövidtávon a prognosztizált lakóterületi ingatlanok egy részének gázellátása a meglévő hálózat továbbépítésével biztosítható, az ellátó rendszer korlátos szabad kapacitással rendelkezik.

Közép - hosszútávon szükségessé válik a meglévő fogadó - nyomásszabályozó kapacitásbővítése, esetleg új berendezés telepítése, továbbá valószínűsíthető a főnyomócsövek dimenziójának növelése is. A gázigény növekményeket - a fogyasztók szolgáltatásba történő bekapcsolás időpontjának ismeretében - a szolgáltató TIGÁZ Zrt.-vel folyamatosan ismertetni, egyeztetni szükséges, hogy az ellátó rendszer fejlesztése időben elvégezhető legyen.

A szükségessé váló vezetéképítéseket a szolgáltató beruházásában kell megvalósítani, kizárólag közterületen vezetve. A gázellátó rendszerek telepítése során a 80/2005.(10.11.) GKM számú rendeletben megfogalmazottakat kell betartani.

A dobogókői településrészen gázellátó hálózat nem üzemel. Ellátása elvben a regionális sziszterről biztosítható lenne, de a vezetéképítés a terepi nehézségek okán rendkívül költséges. Ellátó rendszer kiépítése a közeljövőben nem realitás.

Az üdülőterület hőellátását tekintve kiváló terepe lehet a megújuló energiaforrások mintaértékű felhasználásának. Nevezetesen a nap, a talajhő, a geotermikus energia kihasználása fűtési, melegvíz előállítási célokra. Ezen felül számításba vehető a biomassza, az erdőgazdálkodási hulladékok korszerű, környezetbarát berendezésekkel történő hasznosítása.

7.5 VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Pilisszentkereszt ellátását az ELMŰ - ÉMÁSZ Nyrt. vezetéksiszterezerei biztosítják. A dobogókői településrészek szolgáltatója az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.

A primer és szekunder hálózatok a jelenlegi igények kielégítésére megbízhatóan képesek, az ellátottsági szint közel 100%-os.

A rendezési terv időtávjában a beépíthető lakóingatlanok méretezési teljesítményét, gázfűtést és gázüzemű melegvíz előállítást feltételezve, $9,9 \text{ kW}$ -ra prognosztizáltuk, háromfázisú betáplálást feltételezve. Az MSz 447 sz. szabványban rögzített egyidejűséggel számolva, a térben jellemzően szétszórtan lévő, több ellátási övezethez tartozó beépíthető ingatlanok pótlólagos villamosenergia igénye $270 \text{ lakás} \times 9,9 \text{ kW/lakás} \times 0,22 \approx 600 \text{ kW}$.

A rövid-középtávon beépülő lakóterületi ingatlanok villamosenergia ellátása a meglévő primer - szekunder hálózatról, transzformátorcserékkel, a fogyasztói körzetek szükség szerinti átrendezésével vélhetően megoldható.

A közép - hosszútávon jelentkező igényeket - tekintettel a gazdasági - szolgáltató, sport, kulturális igazgatási, stb. létesítmények később számszerűsíthető energia felhasználására is - a szolgáltatóval folyamatosan egyeztetni szükséges, hogy az a hálózatépítési, a mögöttes hálózat megerősítési, esetleges táppontfejlesztési, transzformátortelepítési munkálatokat ütemezett módon, időben elvégezhesse.

A beépítésre kerülő új lakóterületek 20 és 0,4 kV-os ellátása földkábeles kivitelű legyen. A megnyitásra kerülő új utcák közvilágítását az utak osztályba sorolásának - közvilágítási kategória - megfelelően kell megoldani, korszerű kandeláberekkel, lámpatestekkel.

A dobogókői településrészen jelen tudásunk szerint jelentős villamosenergia igénnyel járó fejlesztés a közeljövőben nem várható, többlet energiaigényt a minőségi fejlesztések indukálhatnak. A soron következő hálózatrekonstrukciós munkálatok során a jelenleg meglévő szabadvezetékes hálózatokat feltétlenül földalatti kivitelűre javasoljuk átépíteni. A megkapó szépségű természeti környezet látványát a pókhálószerű vezetékek súlyosan rombolják. Ezen felül indokolt az üdülőterület frekvenciált részén kandeláberes, környezetbe illő díszvilágítási hálózat létesítése.

7.6 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Pilisszentkereszt települést is magába foglaló régió vezetékes távközlési szolgáltatója a T-Com Magyar Telekom Nyrt. A településen a T-Com színvonalas szolgáltatást biztosít, igény esetén mód van a szélessávú internetes -ADSL- hozzáférésre, jelenleg a távközlési igények kielégítettek.

Az előzőekben már többször körülírt fejlesztések vezetékes távközlési ellátására mintegy 300 fővonali igény valószínűsíthető. A rendezési terv időtávjában vélhetően folyamatosan jelentkező igényeket a T-Com - mint egyetemes szolgáltató - ütemesen kielégíti, saját illetékességi körén belül elvégzi a tervezési - központbővítési és hálózatépítési munkálatokat. A tervezett beépítések ellátására vélhetően további nagyelosztók telepítése és csatlakozó hálózatok kiépítése válik szükségessé. Az igényeket az előfizetői hálózathoz történő csatlakozások időpontját a szolgáltatóval folyamatosan egyeztetni kell. Ugyancsak korlátozás nélkül kielégíti a csatlakozási igényeket a kábeltelevíziós szolgáltató, a Biatorbágyi KTV Kft.

A megnyitásra kerülő új utcák mentén a vezetékes hálózatok kizárólag földkábeles kivitelűek lehetnek.

A vezeték nélküli ellátást tekintve a község területe a vezető mobil szolgáltatók által még megfelelő minőségben lefedett.

A vezeték nélküli távbeszélő - internetes szolgáltatás területén várhatóan jelentkezik, illetve elterjed a 2400 MHz-en történő forgalmazás, ami antennák telepítésével járhat. Ez azt jelenti, hogy vélhetően szükség lesz a nem torony jellegű, kis magasságú antennák telepítésére, a minőségi szolgáltatás biztosítására.

8. VÉGREHAJTÁST SEGÍTŐ INTÉZKEDÉSEK

Tervkészítési feladatok:

A Településszerkezeti Terv jóváhagyása után gondoskodni kell az alábbi tervek elkészítéséről:

- ütemezetten a szabályozási tervben kijelölt további, részletesebb szabályozást igénylő területek szabályozási és telekalakítási tervei,
- a település közlekedésfejlesztési feladatait érintő tanulmánytervek, engedélyezési és kiviteli tervek,
- pályázati kiírás Dobogókő fogadóhely területére, majd annak szabályozása

Tervegyeztetési feladatok:

Az országos, megyei és kistérségi tervek készítése során a település jóváhagyott Településszerkezeti Tervének elhatározásait érvényesíteni kell.

Egyéb kapcsolódó jogalkotási feladatok:

- a település parkolási rendjéről,
 - a helyi építészeti örökség és természeti értékek védelméről,
 - az önkormányzati tervtanács működéséről
- szóló önkormányzati rendeletek megalkotása.

Intézkedések :

Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a termőréteg összegyűjtéséről, kezeléséről és újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni az alábbiak szerint:

- a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni,
- a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarás, füvesítés, nedvesítés),
- az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni,
- feleslegesen maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.

Újonnan beépítésre kerülő területek esetében a közműhálózatok építése csak a jóváhagyott útépítési tervek figyelembevételével történhet. A közműhálózatok építésekor a közlekedési pályák tervezett földműveit is ki kell alakítani.

A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról illetve ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodnia. Veszélyes hulladék ideiglenesen csak 1 évig tárolható a keletkezés helyén.

Javasolt, hogy a közigazgatási terület teljes egészére kiterjedő vízgazdálkodási terv készüljön.

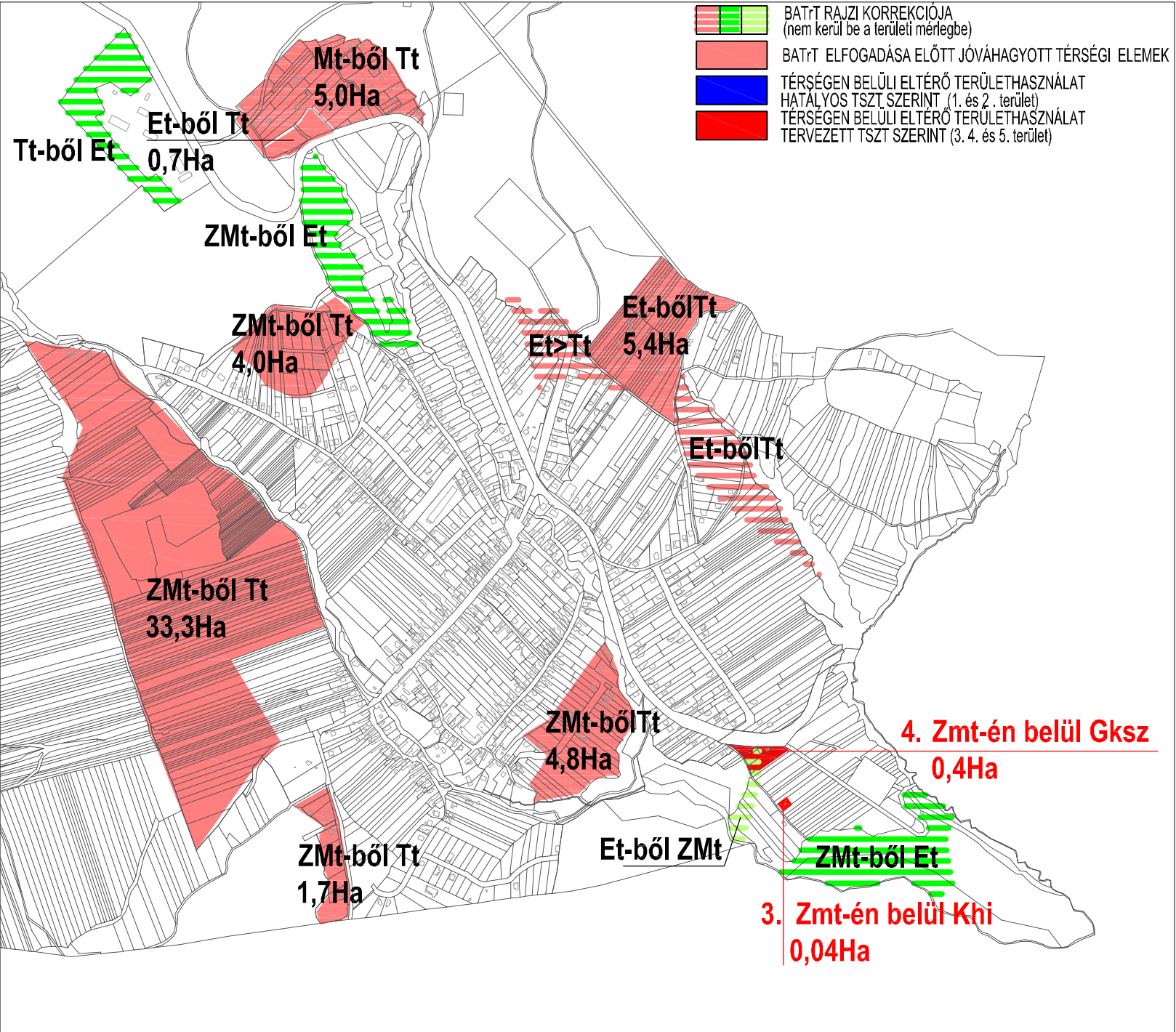
BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERV (BATrT-2005. évi LXIV. tv)

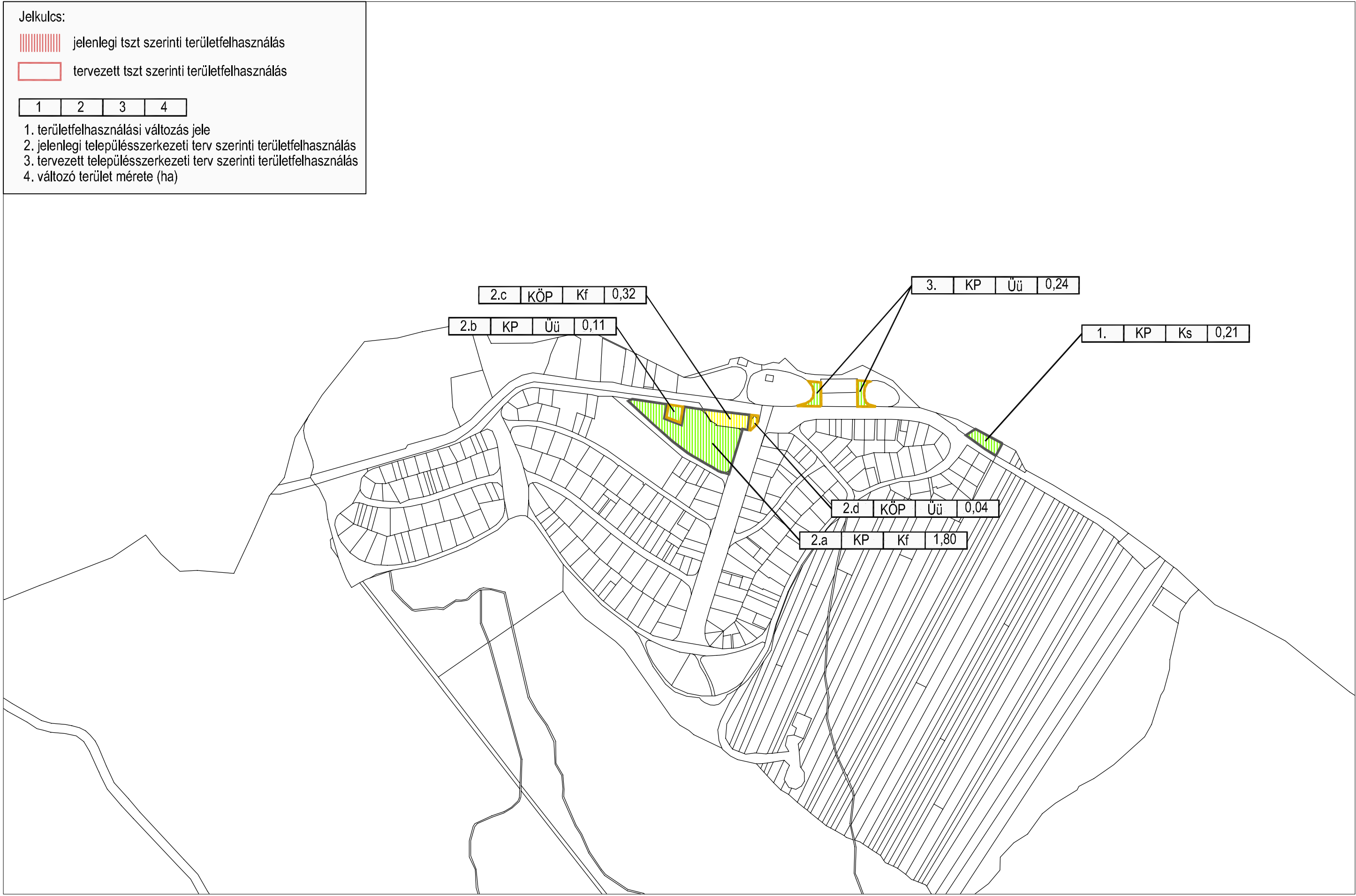


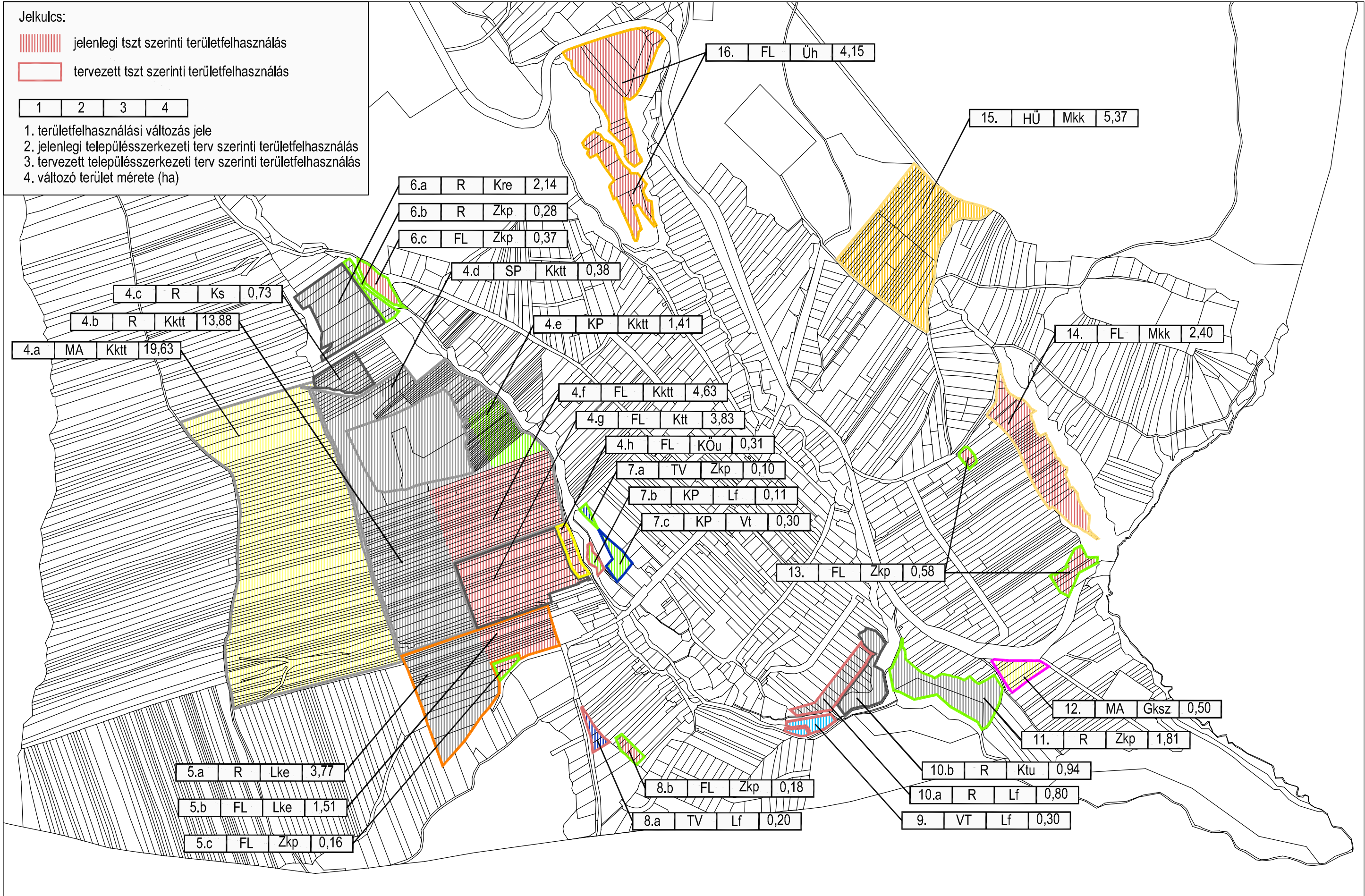
A HATÁLYOS (73/2002sz. Ökt.h.) ÉS A TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINTI BATrT VÁLTOZÁSOK

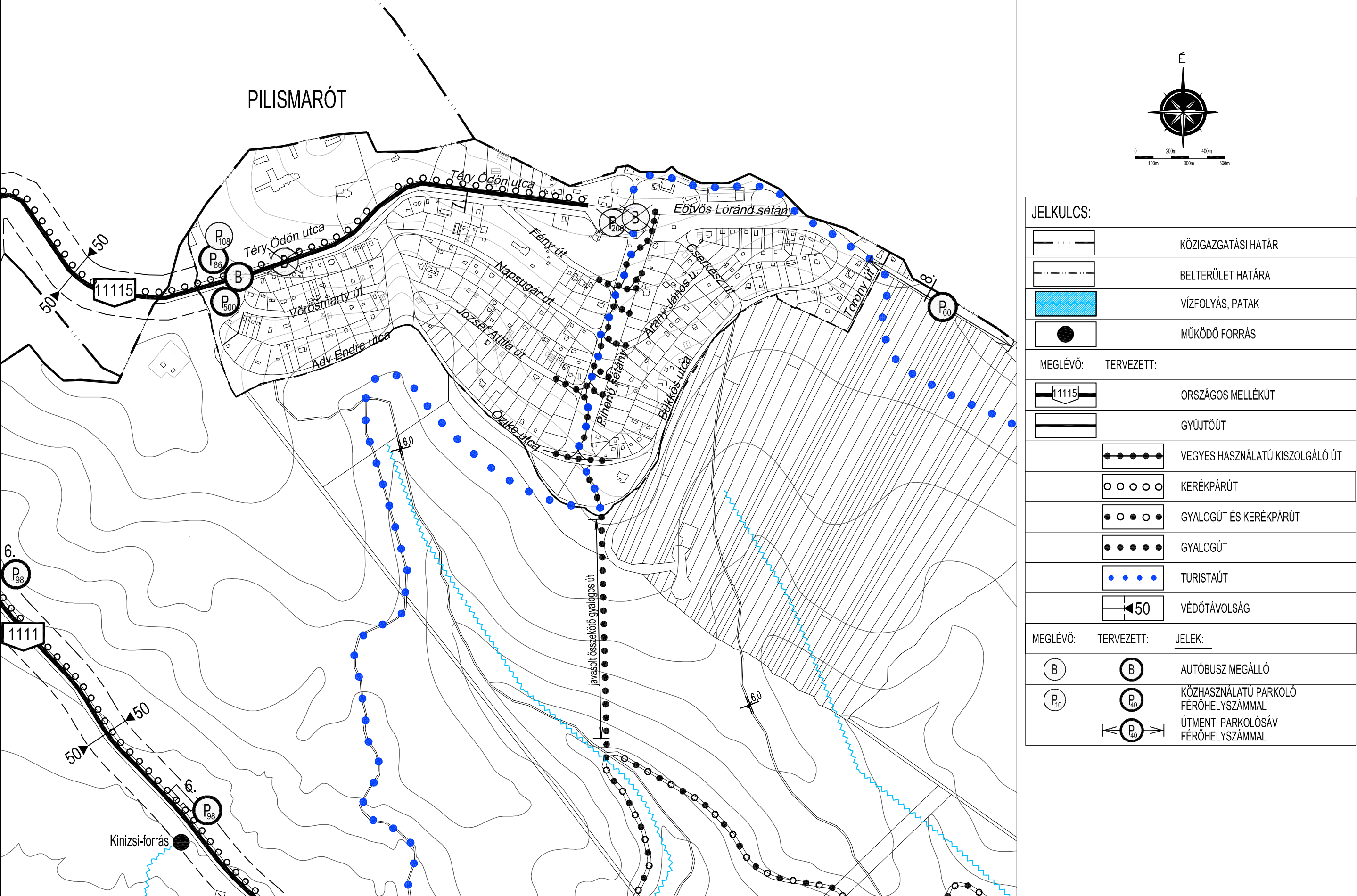


BATrT 21.§ (5) bekezdés alapján kialakított TERÜLETI MÉRLEG (Ha)					TÉRSÉGEN BELÜLI -ELTÉRŐ TERÜLETFELHASZNÁLÁSBÓL ADÓDÓ- VÁLTOZÁSOK (Ha ,%)					
jel	TÉRSÉGI BESOROLÁS	BATrT-2005. évi LXIV. tv szerinti összterület	TSZT 73/2002sz. Ökt.h szerinti korrigált BATrT.	tervezett TRT szerint	változtatás leírása	hatályos TSZT (Ha - %)		tervezett TSZT (Ha - %)		fejlesztési tartalék (Ha - %)
Tt	HAGYOMÁNYOSAN VIDÉKI TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	211	265,9 (+54,9Ha)	265,9	erdőgazdálkodási térségben egyéb beépítésre nem szánt terület (Khi) kijelölése (max.127,9Ha-max.10%)	0,7Ha	0,5%			127,2Ha 99,5%
Et	ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG	1286	1279,9 (-6,1Ha)	1279,9	zöldövezet részét képező meőgazd.-i térségben beépítésre nem szánt terület (E, Khi) kijelölése (max.155,04Ha-max.95%)			4,24Ha	2,7%	150,8Ha 92,3%
Mt	MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG	5	0 (-5Ha)	-						
ZMt	ZÖLDÖVEZET RÉSZÉT KÉPZŐ MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG	207	163,2 (-43,8Ha)	163,2	zöldövezet részét képező meőgazd.-i térségben beépíthető települési terület (Gksz) kijelölése(max.8,16Ha-max.5%)			0,4Ha	0,5%	7,76Ha 4,5%
ÖSSZESEN (Ha, VÍZFELÜLETEK, VÍZFOLYÁSOK NÉLKÜL):				1709						



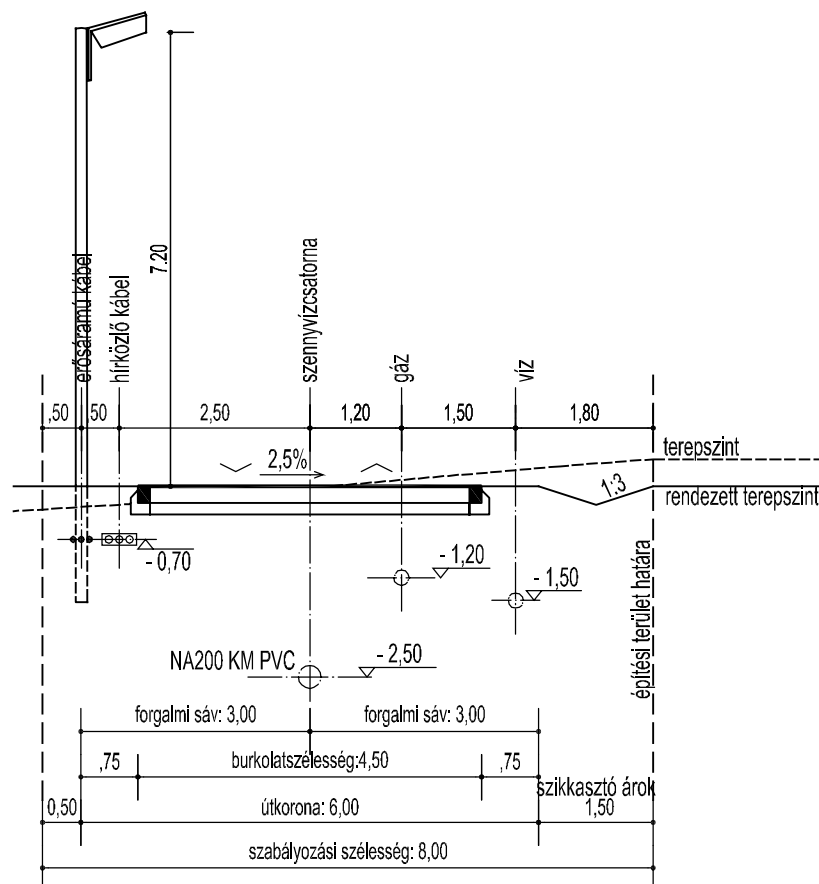






VEGYES HASZNÁLATÚ KISZOLGÁLÓ ÚT
gyalogos, kerékpáros és gépjármű részére

M=1:100

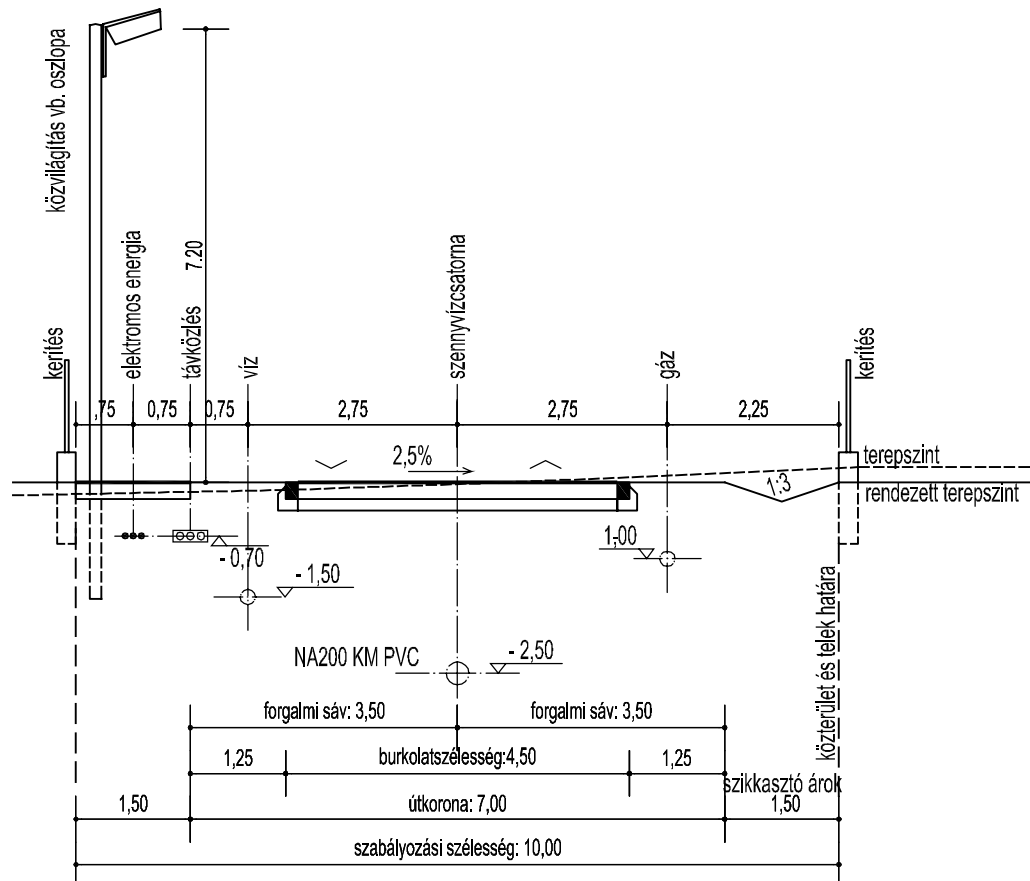


- megjegyzések:
1. A közműveket a rendezett terepszint alatt legalább a feltüntetett mélységben kell kiépíteni.
 2. A gyalogos és kerékpáros forgalmat előnyben kell részesíteni a gépjárműforgalommal szemben.
 3. Ahol az út hosszirányú lejtése meghaladja a 8%-ot, a csapadékvíz elszikkasztó árokba energiatörő lépcsőket kell építeni.
 4. A méretek m-ben értendők.

kiszolgáló utcák - 8,0m (pl.: Malom utca)

KISZOLGÁLÓ ÚT

M=1:100



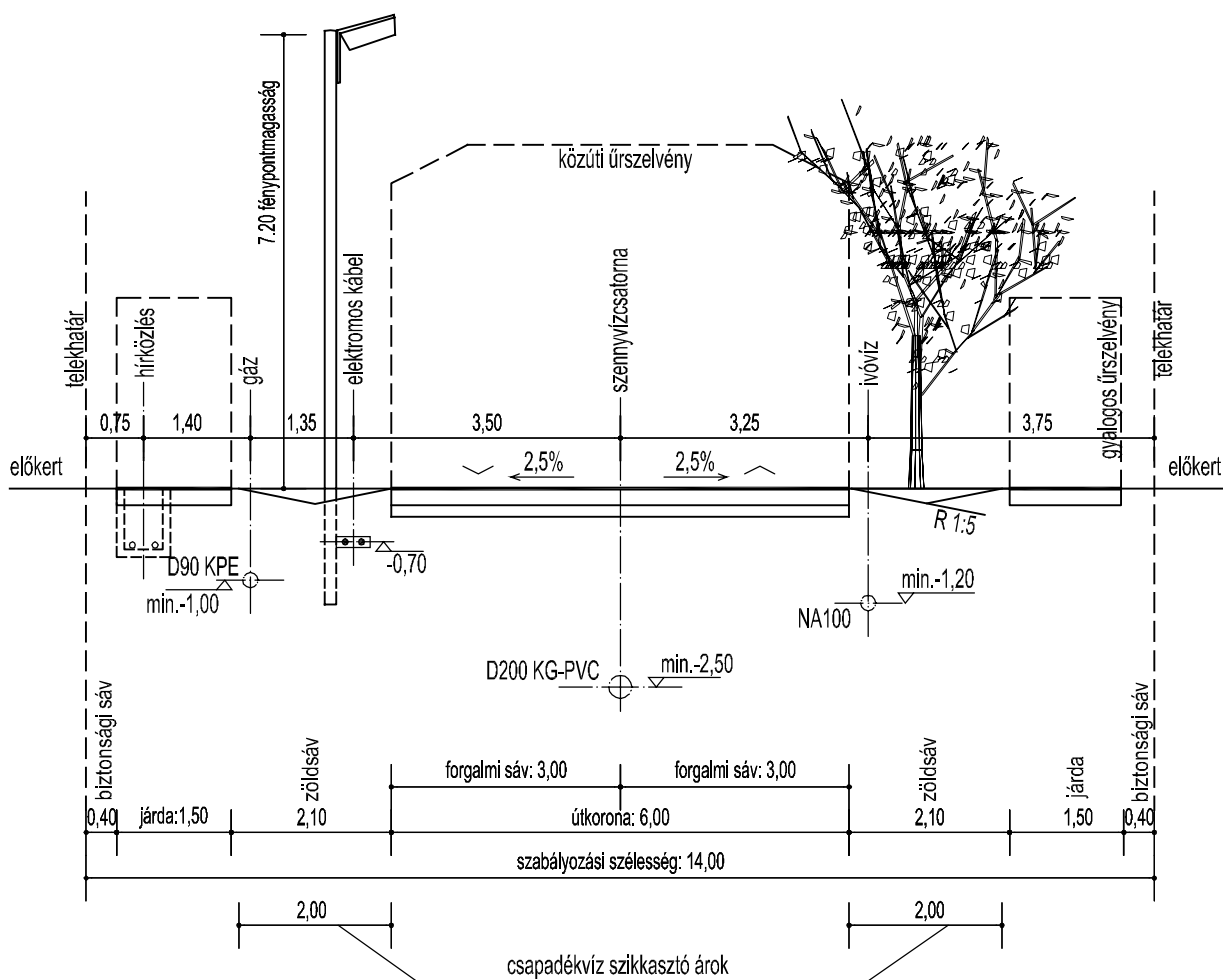
megjegyzések: 1. A közműeket a rendezett terepszint alatt legalább a feltüntetett mélységben kell kiépíteni.

2. Ahol az út hosszirányú lejtése meghaladja a 8%-ot, a csapadékvíz elszikkasztó árokba energiatörő lépcsőket kell építeni.

3. A méretek m-ben értendők.

kiszolgáló utcák - 10,0m (pl.: Pipacs utca)

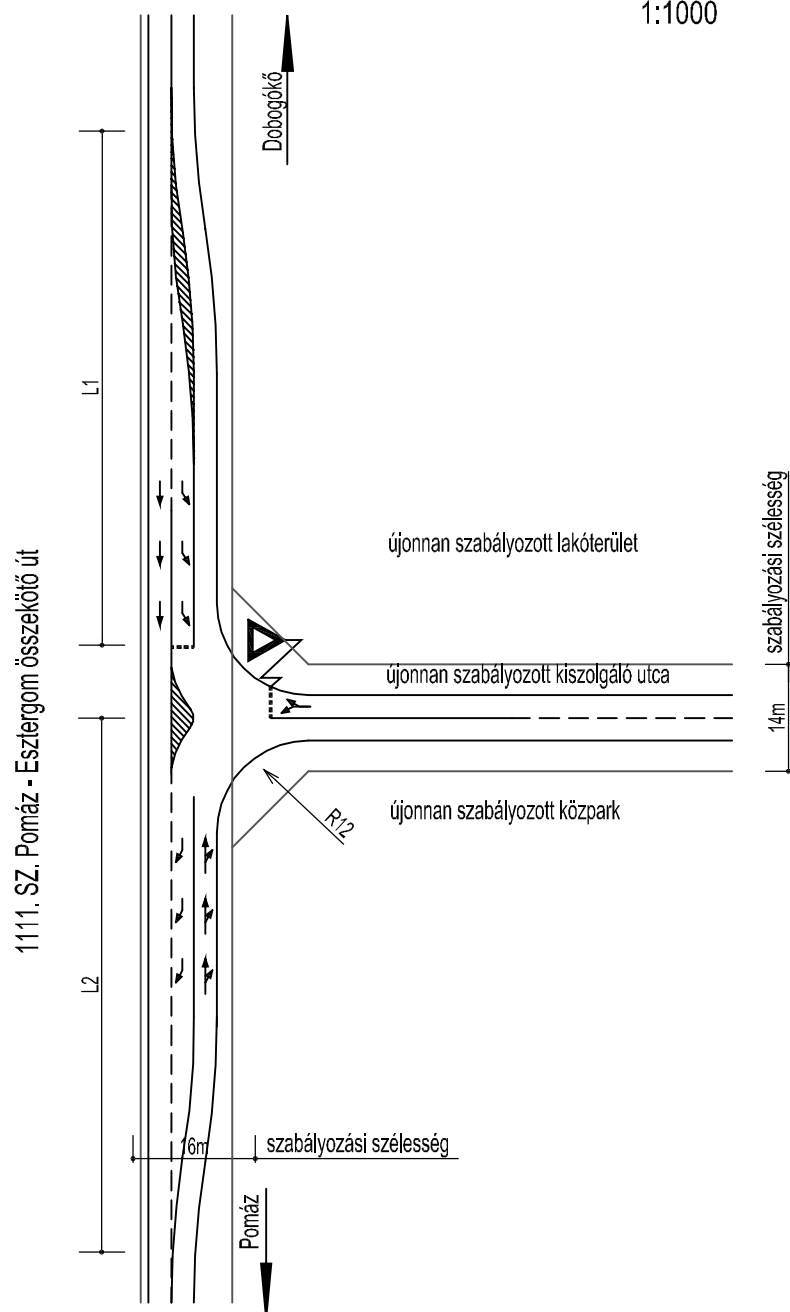
BELTERÜLETI KISZOLGÁLÓ ÚT MINTAKERESZTSZELVÉNYE M=1:100



Megjegyzés:

1. Ha az előkertbe nem épülhet épület, akkor a biztonsági sáv szélessége legkevesebb 0,25m lehet.
2. A telkekről a csapadékvíz a közterületre nem vezethető.
3. A méretek m-ben értendők.
4. A fasor egyedeit legkevesebb 7,0 méterre kell ültetni egymástól, hogy közöttük egy-egy személygépjármű parkolhasson.

újjonnan szabályozott 14,0 méteres kiszolgáló utcák

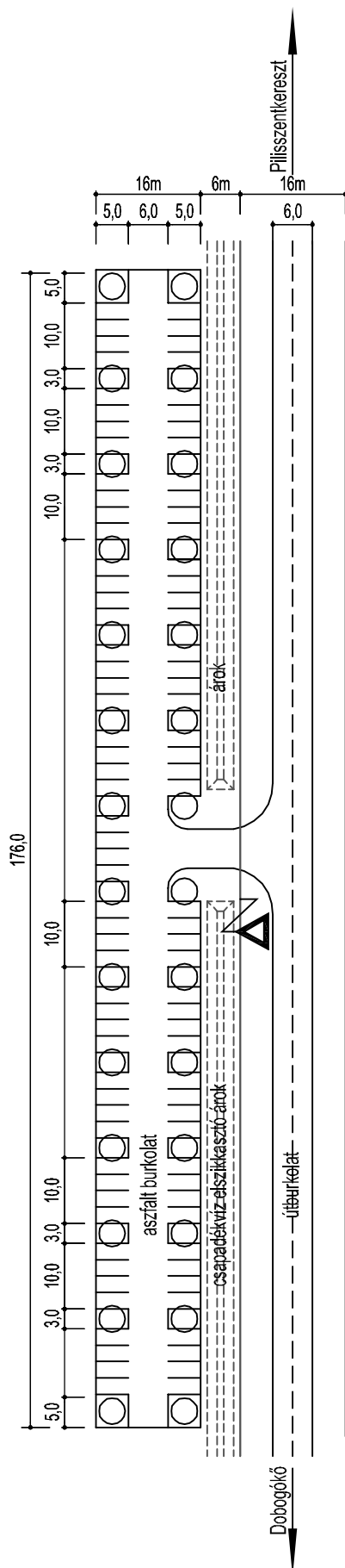
TELJES ÉRTÉKŰ CSOMÓPONT
1:1000

megjegyzés:

L1, L2 a távlatban várható forgalomnagysághoz szükséges méretezett járműosztályozó hossza.

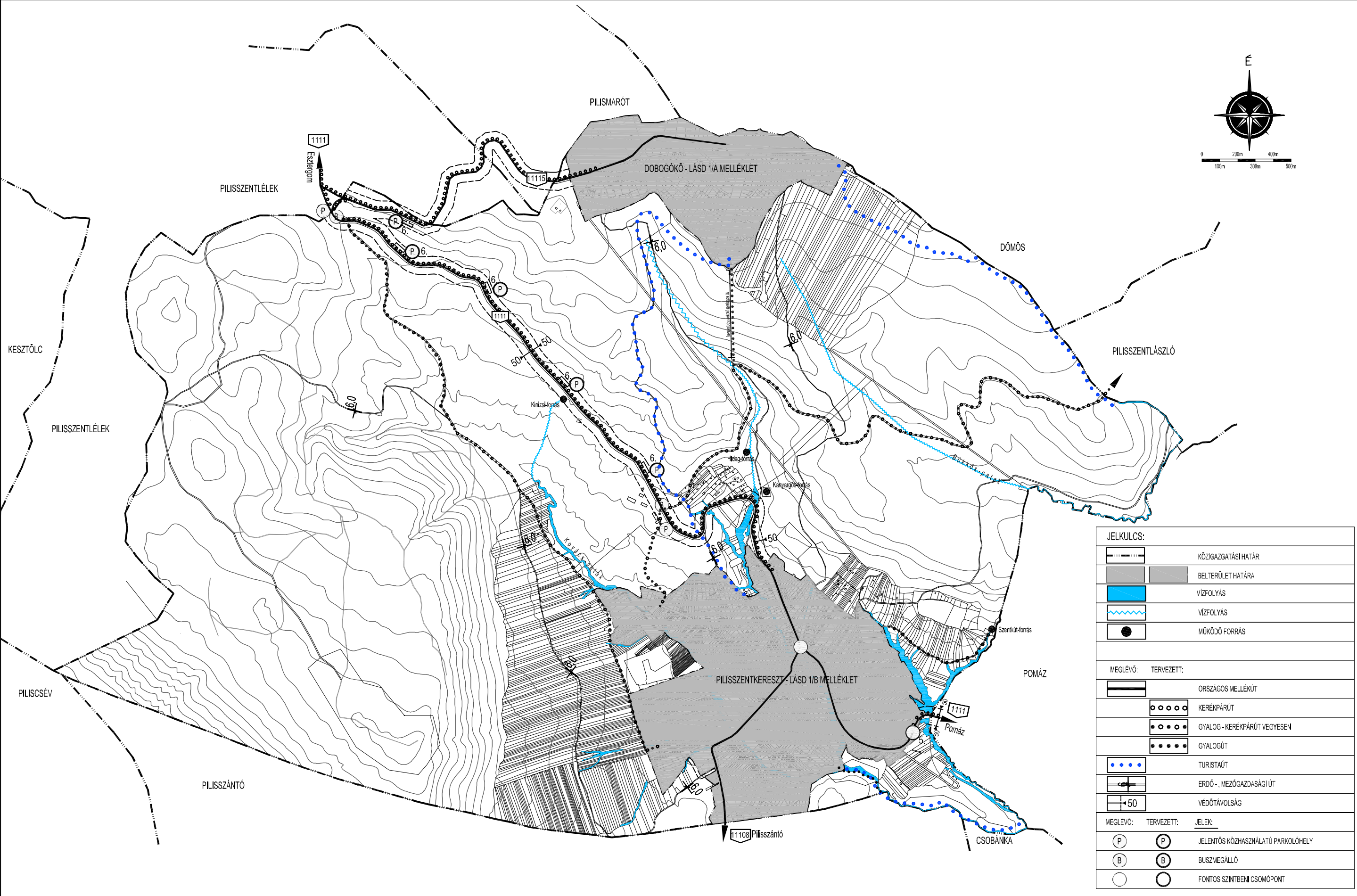
98 FÉRŐHELYES PARKOLÓ

1:1000

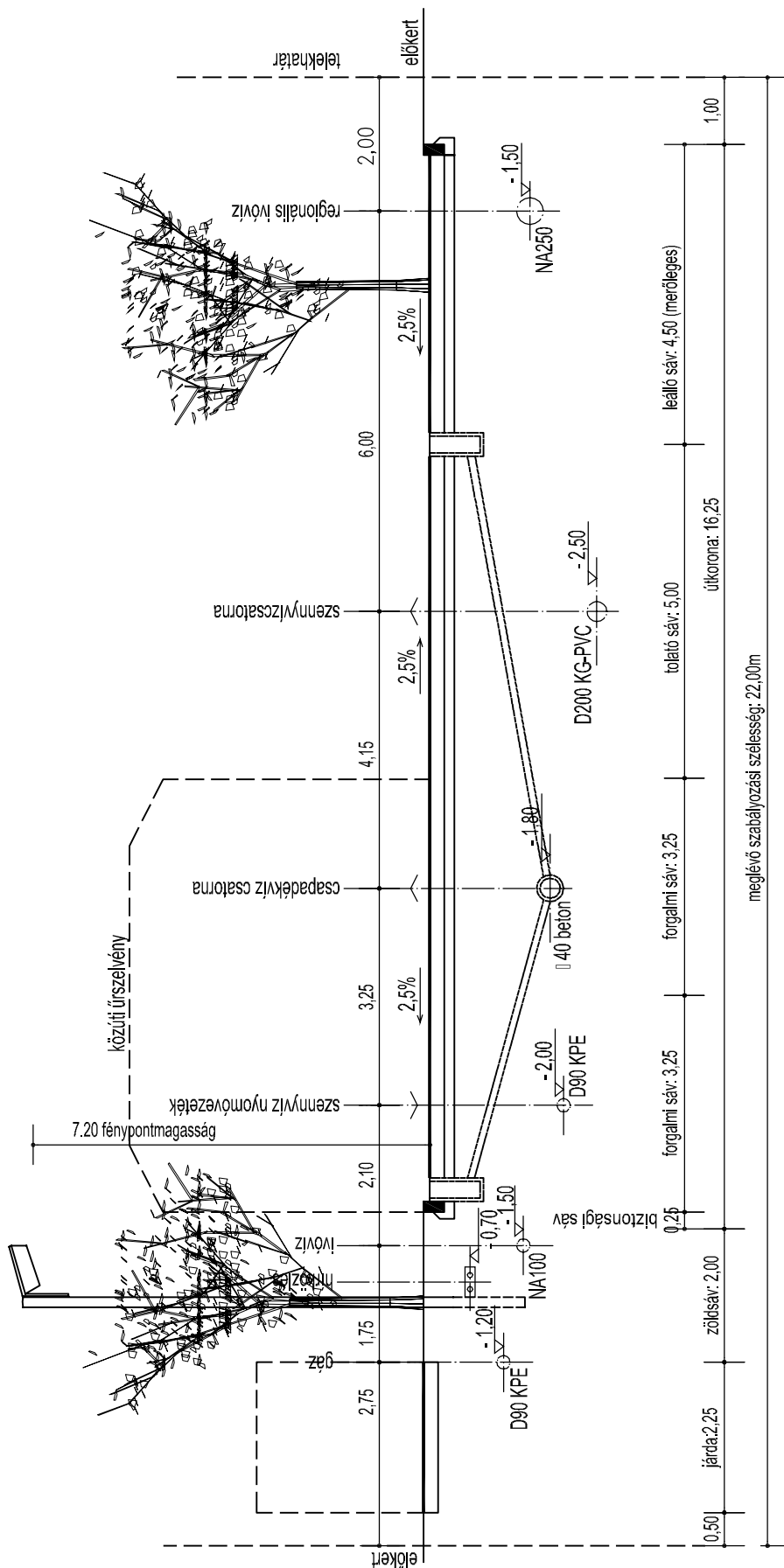


megjegyzés:

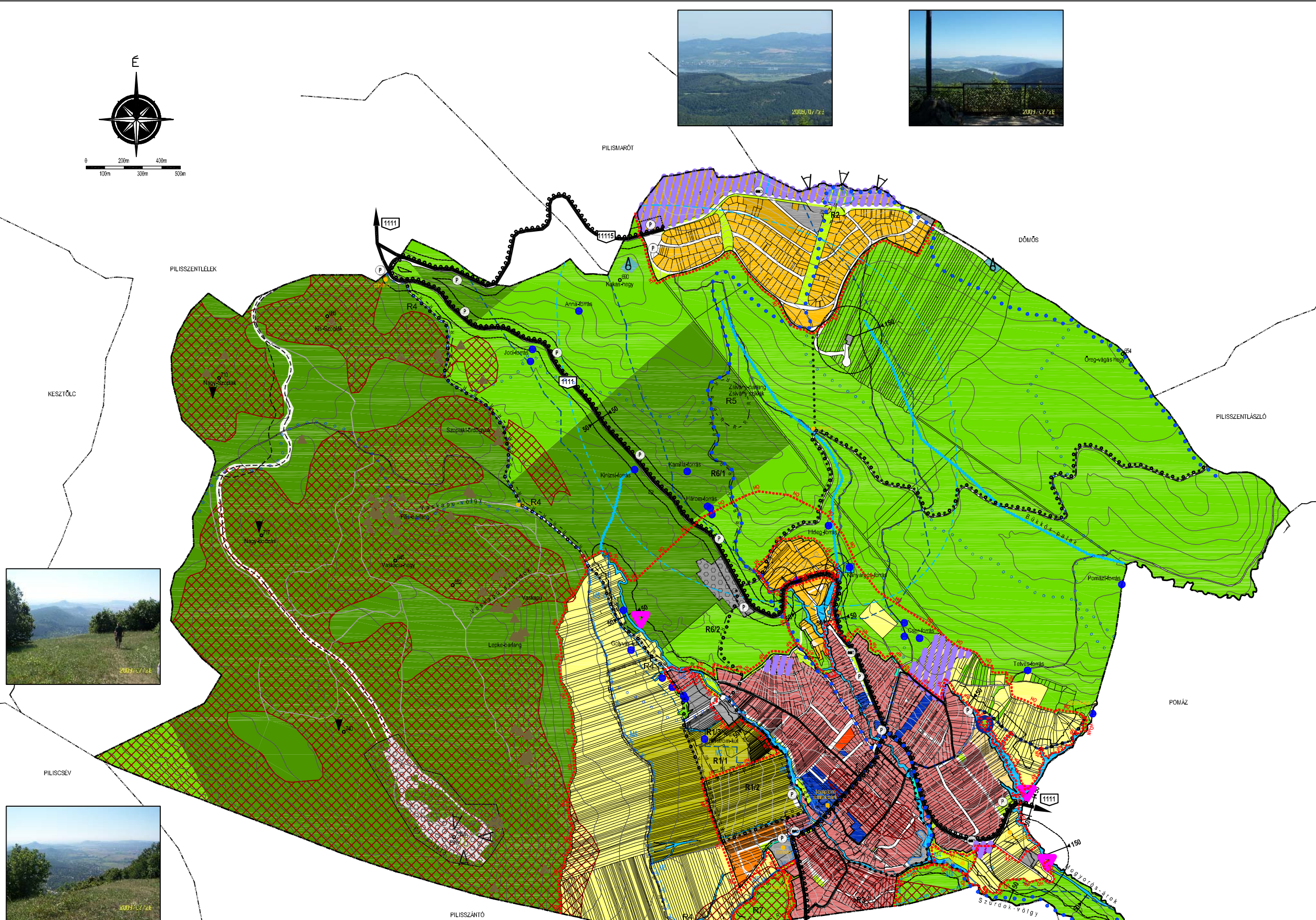
- 1, Burkolt felületről a csapadékvíz csak olajfogón át vezethető a szikkasztó árokba
- 2, Két parkoló között legalább 500m-es távolságot kell biztosítani



25,50m SZÉLES KÖZÚT MINTAKERESZTSZELVÉNYE
M=1:100

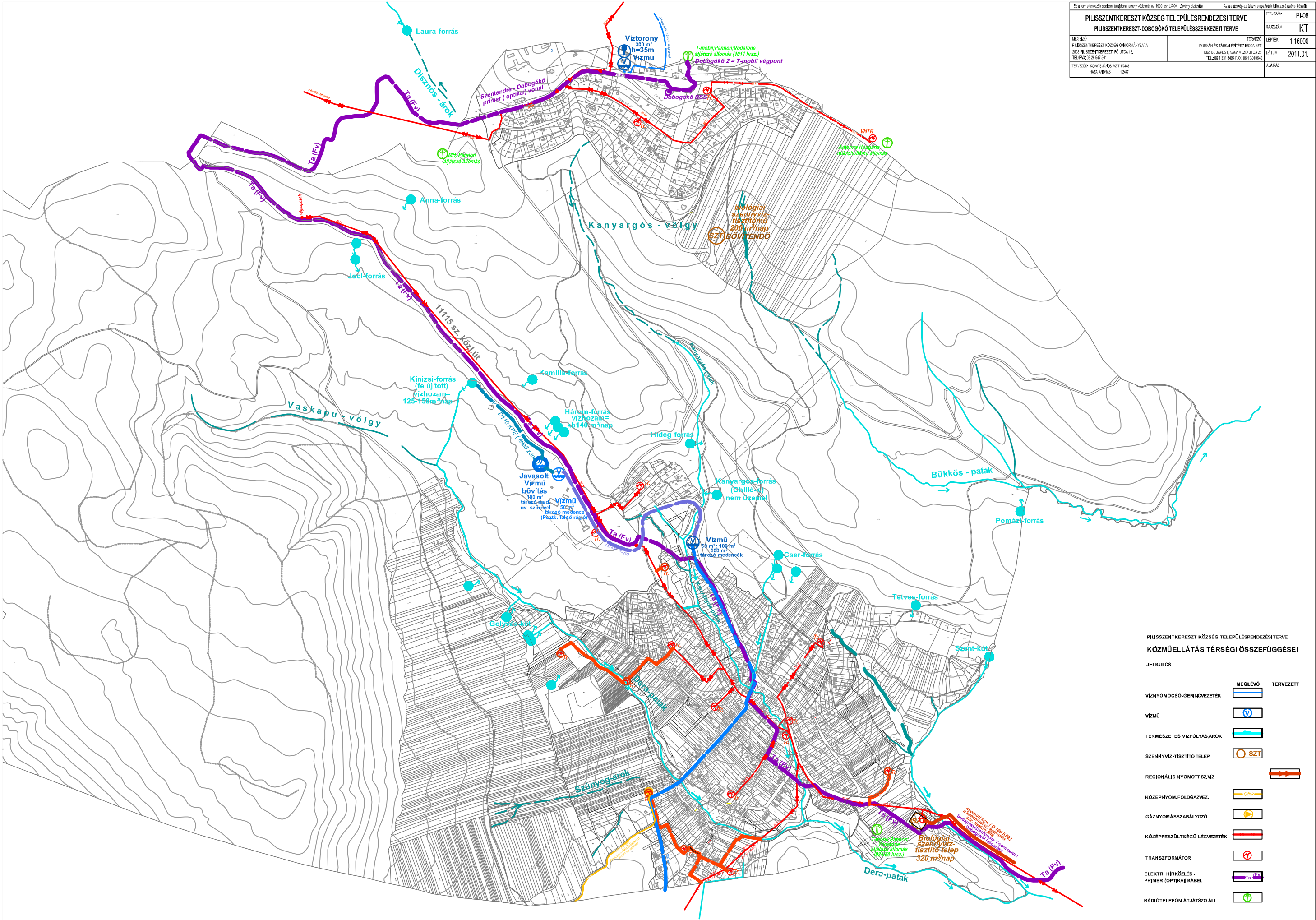


Dobogókő - sípálya melletti parkoló 22m

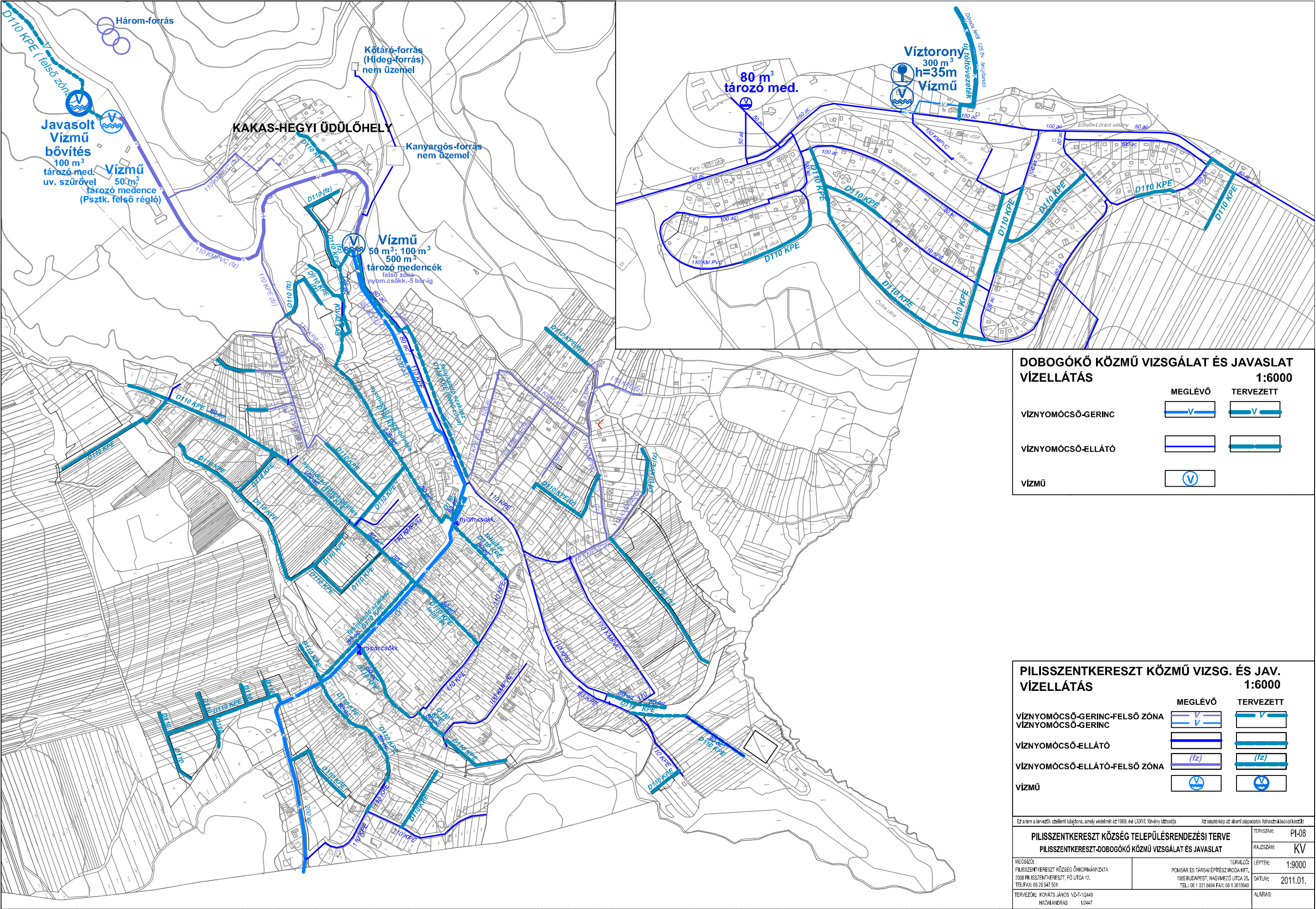


Ez a terv a tervezők szellemi tulajdona, amely védelmet nyújt az 1996. évi LXXVI. törvény biztosítása		Az alapterpén az állami alaprajzok felhasználásával készült	
<h1 style="text-align: center;">PILISZENTKERESZT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE</h1> <h2 style="text-align: center;">KÖRNYEZETALAKÍTÁSI ÉS TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</h2>		TERVSZÁM:	PL-08
		RAJZSZÁM:	KA
MEGBÍZÓ:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	1:20000
PILISZENTKERESZT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 2086 PILISZENTKERESZT, FŐ UJTCA 12. TEL/FAX: 06 26 347 501	POMISÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1065 BUDAPEST, MAGYMEZE UJTCA 25. TEL.: 06 1 331 8494 FAX: 06 1 3010640	DÁTUM:	2011.01.
VEZETŐ TERVEZŐK: TAPOLCAI TIBORNÉ OKL. ÉPÍTÉSZMÉRŐK, VÁROSRENDEZÉSI SZAKMÉRŐK TT-1 012184/01 POMISÁR ANDRÁS OKL. ÉPÍTÉSZMÉRŐK, VÁROSRENDEZÉSI SZAKMÉRŐK TT-1 011734/06		ALÁÍRÁS:	

- | | |
|--|--|
| | JELKULCS: |
| | KÖZGAZDÁTSÁGI HATÁR |
| | BELTERÜLETI HATÁRA |
| | BÉRFÉRTÉSRE SZÁNT ÉS BÉRFÉRTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET HATÁRA |
| | BÉRFÉRTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET: |
| | <u>LAKÓTERÜLET:</u> |
| | FALUIS LAKÓTERÜLET |
| | KERTVÁROSAS LAKÓTERÜLET |
| | KISVÁROSAS LAKÓTERÜLET |
| | <u>ÖDÖLŐTERÜLET:</u> |
| | ÖDÖLŐHAZAS ÖDÖLŐTERÜLET |
| | MELEGHAZAS ÖDÖLŐTERÜLET |
| | <u>VEGYES TERÜLET:</u> |
| | TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET |
| | <u>GAZDASÁGI TERÜLET:</u> |
| | KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET |
| | <u>KÜLÖNLEGES TERÜLET:</u> |
| | SPORT, TURISZTIKAI (ÖDÖLŐ, REKREÁCIÓS, SZABADÉK, SZENNYVIZTISZTÍTÓ TEREKTŐ, HÖNVIDÉKEI TERÜLET |
| | KÜLÖNLEGES TÖRTÉNETI TÁJ |
| | <u>BÉRFÉRTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:</u> |
| | ZÖLŐTERÜLET |
| | <u>ERŐDTERÜLETEK:</u> |
| | VÉDETT ERŐD ÉS TÚRSZITKAI ERŐD |
| | FONKÖZTARTAN VÉDETT ERŐD |
| | <u>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK:</u> |
| | KORLÁTOZOTT HASZNOSÍTÁSÚ ALKALMAS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET |
| | KORLÁTOZOTT HASZNOSÍTÁSÚ NEMTIS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET |
| | <u>KÜLÖNLEGES BÉRFÉRTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:</u> |
| | HÍRŐZLÉSI TERÜLET |
| | TERMIKÉSZETI ZÖLÖL TERÜLET |
| | <u>VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK:</u> |
| | VÍZGYŰLÁS |
| | VÍZKIOSÁS |
| | VÍZKÉSZÉSZÍTŐ TERÜLET |
| | <u>KÖZ ÉKEDÉSI TERÜLETEK</u> |
| | KÖZÜTTERÜLET |
| | <u>VÉDELMI TERÜLETEK:</u> |
| | MŰEMLEK JELE ÉS MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA |
| | NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LEŐLÉHÉLY ÉS HATÁRA |
| | VÉDETT RÉGÉSZETI LEŐLÉHÉLY ÉS HATÁRA |
| | RÉGÉSZETI ERŐDÖK TERÜLET |
| | DUNAPARTI NEMZETI PARK TERÜLETE |
| | NATURA 2000 TERMIKÉSZETI MŐRZÉSI TERÜLET |
| | NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MŐRZÉSI TERÜLETE |
| | EGYEDI TÁJERTEK |
| | NYÍLT KARSZT TERÜLETE |
| | VÍZKÉSZÉSZÍTŐ TERÜLETE |
| | MEMLI TERN ÉRŐDÖK ÉS SZÉN ALATTI VÍZKÉSZÉSZÍTŐ VÉDELMI TERÜLETE |
| | EGYEDI TERÜLETEK: |
| | KÖRNYEZETI ÁLLAPOTI FELMÉRÉS ÉS REKONSTRUKCIÓ SZÖRÖGÉS |
| | LÁTMÓNY VÉDELMI SZEMPONTJÁBÓL ÉRŐDÖK TERÜLET |
| | VÉDETT TERÜLET SZERKEZET - TÖRTÉNETI MŐR |
| | NEM BÉRFÉRTÉS TERÜLET HATÁRA |
| | <u>KÖZ ÉKEDÉSI NYOMOKHÁLÓZAT:</u> |
| | ORSZÁGOS MŐRZÉSI |
| | GYŰLŐT |
| | KORLÁTOZOTT HASZNOSÍTÁSÚ SZÁRÓ BURKOLATU T |
| | ORSZÁGOS FÉK TÜRŐ NYOMALA |
| | EGYEDI TURISZTÁU |
| | GYALOGT |
| | KERÉKPÁRUT |
| | GYALOG-ÉS KERÉKPÁRUT |
| | EGYEDI JELEK: |
| | VÉDŐTÁJOLÁS |
| | JELTÖRTÉSI KÖZHASZNÁLTU PARKOLÓHÉLY |
| | GYŐZTETI HULLADÉKGYŐZTETŐ |
| | ILLEGÁLIS HULLADÉKELERKŐ |
| | TERMIKÉSZETI KILÁTÁS |
| | KILÁTÓ LÉTESÍTMŐRE ALKALMAS MAGASPONT |
| | TÁJNŐZLÉSI ANTENNA |
| | EGYEDI TÁJ ERTEK |
| | EK LEIGE VÉDETT BARLANG |
| | EK LEIGE VÉDETT FORRÁS |
| | VÍZKIOSÁS FELTÖRTÉSI MŐRZÉSI TÁJOLÁS |
| | ALÉPOLVÓ VÍZ UTJÁNAK BIZTOSÍTÁSA |
| | VÍZGYŰLÁS |



Ez a terv a tervezési terület határára, amely időtartama 10 év, érvényes 2011.01.01-től.		Az alaprajzok az állami adatokhoz képest módosítottak.	
PILISSENTKERESZT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE		TERV SZÁM	PI-08
PILISSENTKERESZT-DOBOGÓKŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE		RAJZSZÁM	KT
MEGBÍZÓ: PILISSENTKERESZT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 2088 PILISSENTKERESZT, FŐ UTKA 10. TEL/FAX: 06 26 547 511	TERVEZŐ: POUSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ BUDA VÉRT. 1065 BUDAPEST, MAGYAR UTKA 25. TEL: 06 1 331 8484 FAX: 06 1 3010840	LEPTÉK:	1:16000
		DÁTUM:	2011.01.
		TERVEZŐK: KOVÁCS JÁNOS 102-51-0446 HAZAI ANDRÁS 10247	
		ALAPRIS:	



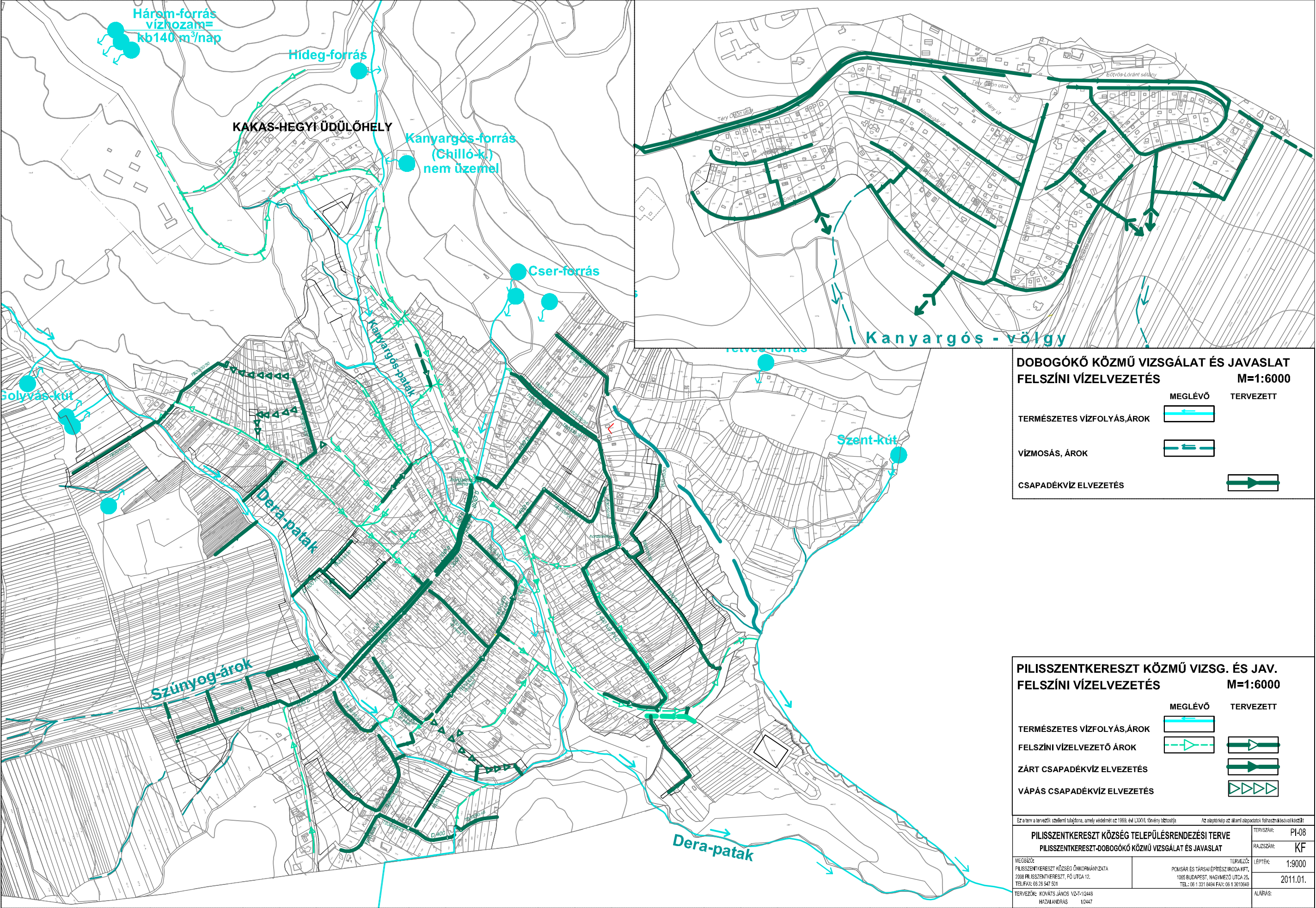
DOBOGÓKŐ KÖZMŰ VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT
VÍZELLÁTÁS
1:6000

	MEGLÉVŐ	TERVEZETT
VÍZNYOMÓCSŐ-GERINC		
VÍZNYOMÓCSŐ-ELLÁTÓ		
VÍZMŰ		

PILISSZENTKERESZT KÖZMŰ VIZSG. ÉS JAV.
VÍZELLÁTÁS
1:6000

	MEGLÉVŐ	TERVEZETT
VÍZNYOMÓCSŐ-GERINC-FELSŐ ZÓNA		
VÍZNYOMÓCSŐ-GERINC		
VÍZNYOMÓCSŐ-ELLÁTÓ		
VÍZNYOMÓCSŐ-ELLÁTÓ-FELSŐ ZÓNA		
VÍZMŰ		

Ez a terv a tervezői szellemi tulajdona, amely védelmét az 1999. évi LXXVI. törvény biztosítja. Az alaprajzok az állam alapadatok felhasználásával készültek.	
PILISSZENTKERESZT KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE PILISSZENTKERESZT-DOBOGÓKŐ KÖZMŰ VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT	
MEGBÍZÓ: PILISSZENTKERESZT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 2098 PILISSZENTKERESZT, FŐ UTKA 12. TEL/FAX: 06 26 547 921	TERVEZŐ: POMISÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT. 1095 BUDAPEST, MAGYMEZŐ UTCA 25. TEL.: 06 1 331 8494 FAX: 06 1 3810649
TERVEZŐNÖK: KOVÁTS JÁNOS VZ-T-12448 HÁJOS ANDRÁS 12447	TERVEZŐNÖK: KOVÁTS JÁNOS VZ-T-12448 HÁJOS ANDRÁS 12447
TERVSZÁM: PI-08 RAJZSZÁM: KV LÉPTÉK: 1:9000 DÁTUM: 2011.01.	ALÁÍRÁS:



**DOBOGÓKŐ KÖZMŰ VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT
FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS**

M=1:6000

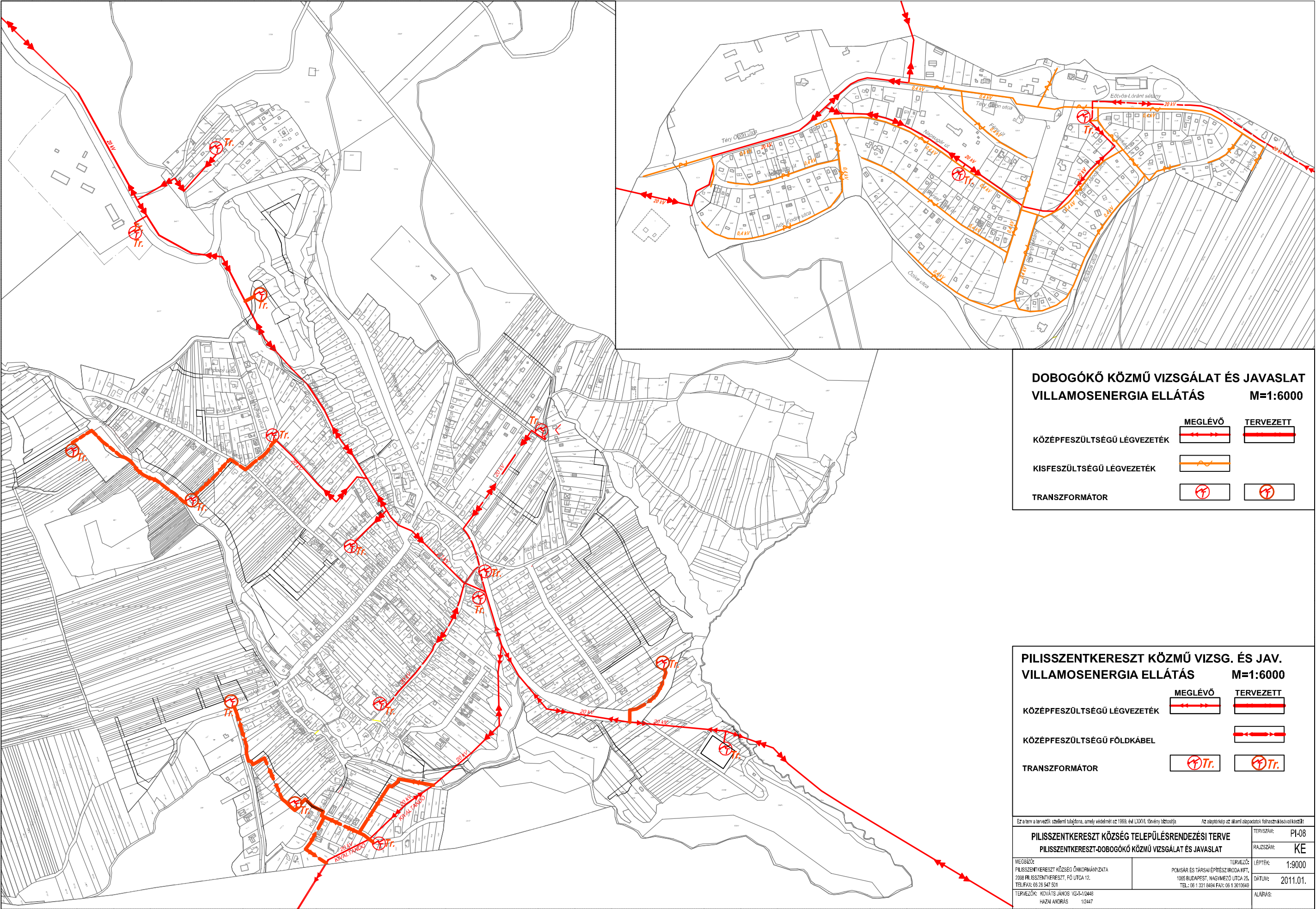
	MEGLÉVŐ	TERVEZETT
TERMÉSZETES VÍZFOLYÁS,ÁROK		
VÍZMOSÁS, ÁROK		
CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS		

**PILISSZENTKERESZT KÖZMŰ VIZSG. ÉS JAV.
FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS**

M=1:6000

	MEGLÉVŐ	TERVEZETT
TERMÉSZETES VÍZFOLYÁS,ÁROK		
FELSZÍNI VÍZELVEZETŐ ÁROK		
ZÁRT CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS		
VÁPÁS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS		

Ez a terv a tervezői szellemi tulajdona, amely védelmét az 1999. évi LXXVI. törvény biztosítja.		Az alaprajz az állam alapadatok felhasználásával készült.	
PILISSZENTKERESZT KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE		TERVSZÁM:	PI-08
PILISSZENTKERESZT-DOBOGÓKŐ KÖZMŰ VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT		RAJZSZÁM:	KF
MEGBÍZÓ: PILISSZENTKERESZT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 2088 PILISSZENTKERESZT, FŐ ÚTCA 12. TEL/FAX: 06 26 547 501	TERVEZŐ: POMISÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT. 1095 BUDAPEST, MAGYMEZŐ UTCA 25. TEL.: 06 1 331 8494 FAX: 06 1 3010649	ÉPTÉK:	1:9000
TERVEZŐNK: KOVÁTS JÁNOS VZ-T-102448 HÁZSI ANDRÁS 102447		ALAPRIS:	2011.01.



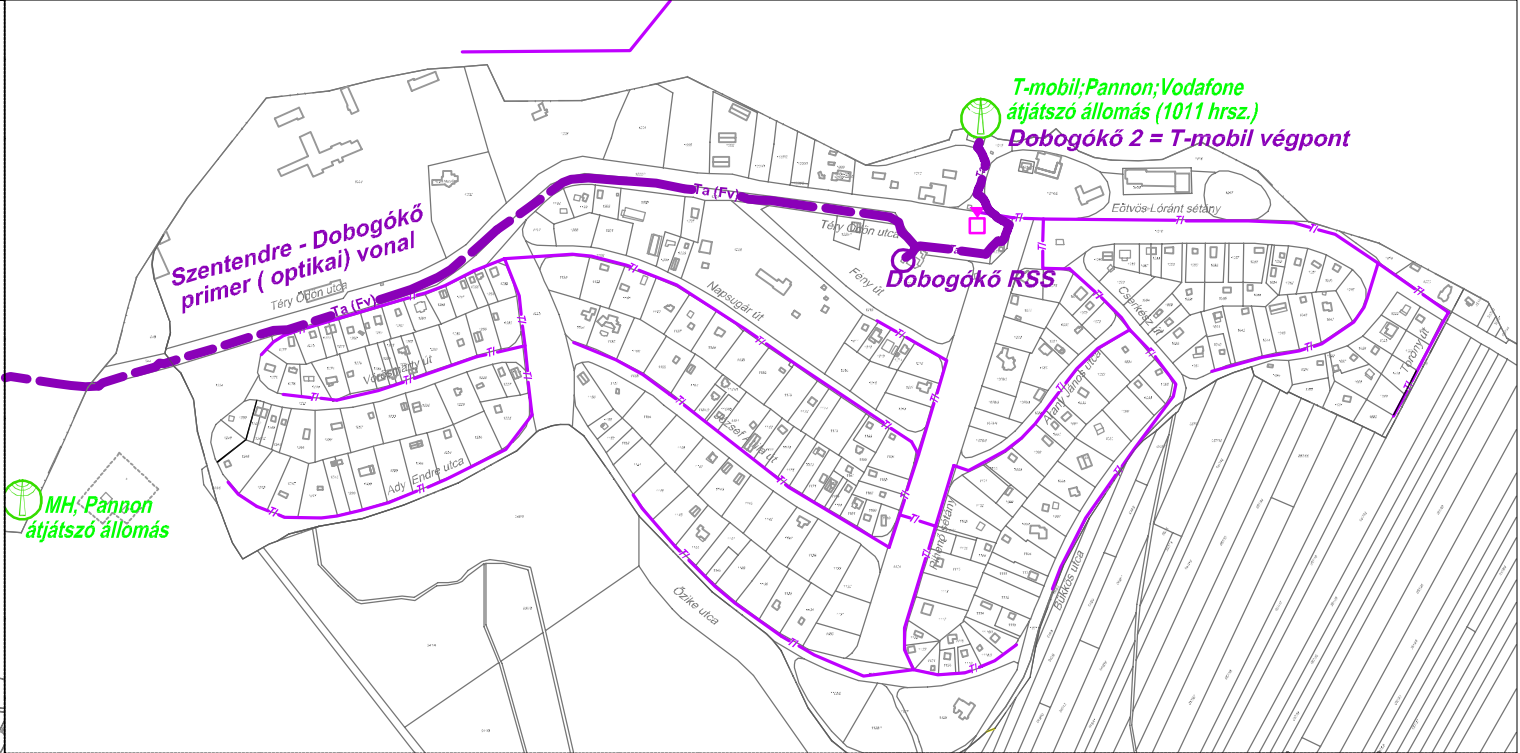
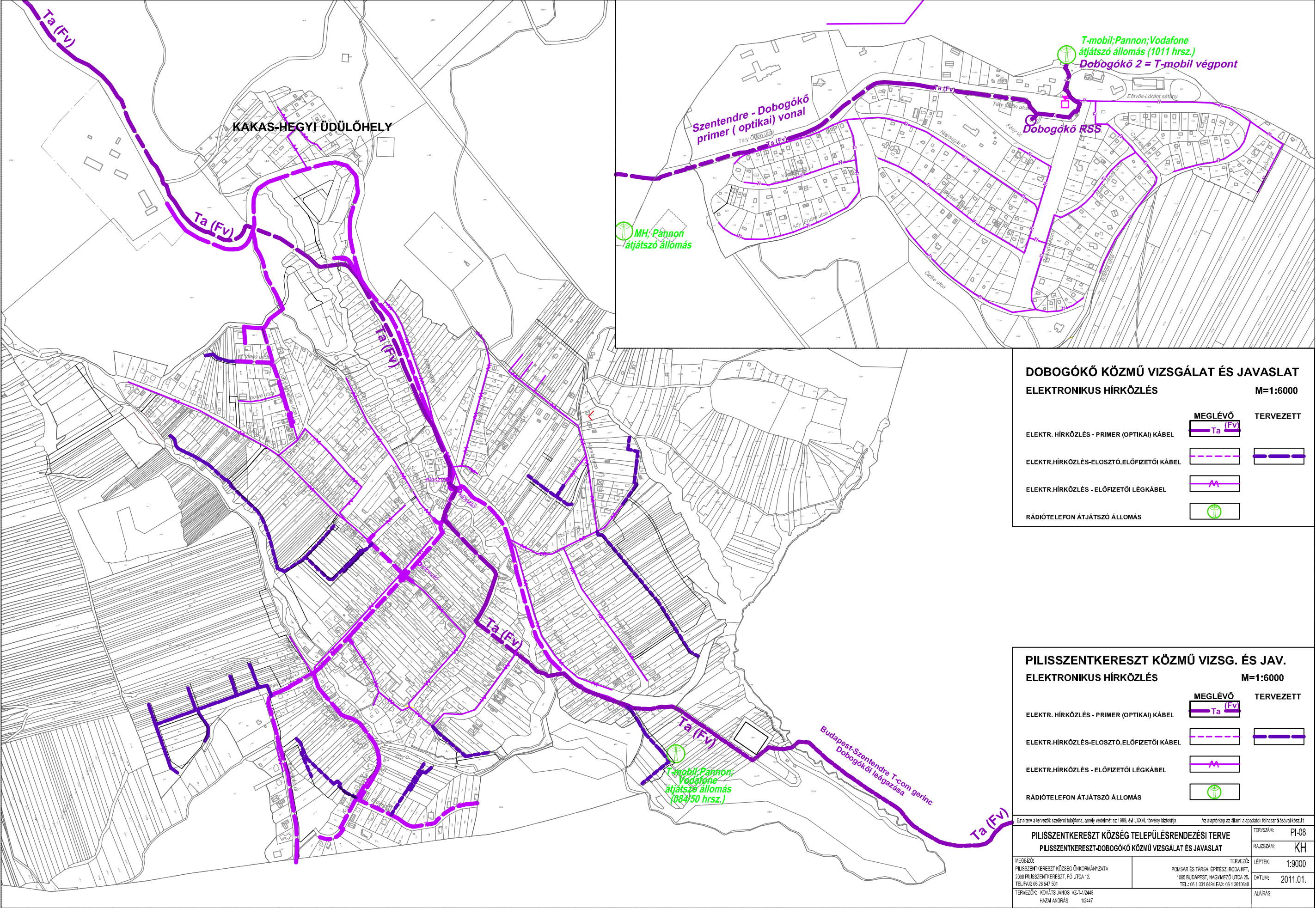
DOBOGÓKŐ KÖZMŰ VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT
VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS **M=1:6000**

	MEGLÉVŐ	TERVEZETT
KÖZÉPFESZÜLTSGÜ LÉGVEZETÉK		
KISFESZÜLTSGÜ LÉGVEZETÉK		
TRANSZFORMÁTOR		

PILISSZENTKERESZT KÖZMŰ VIZSG. ÉS JAV.
VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS **M=1:6000**

	MEGLÉVŐ	TERVEZETT
KÖZÉPFESZÜLTSGÜ LÉGVEZETÉK		
KÖZÉPFESZÜLTSGÜ FÖLDKÁBEL		
TRANSZFORMÁTOR		

Ez a terv a tervezői szellemi tulajdona, amely védelmét az 1999. évi LXXVI. törvény biztosítja.		Az alaprajz az állam alapadatok felhasználásával készült.	
PILISSZENTKERESZT KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE		TERVSZÁM: PI-08	
PILISSZENTKERESZT-DOBOGÓKŐ KÖZMŰ VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT		RAJZSZÁM: KE	
MEGBÍZÓ: PILISSZENTKERESZT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 2088 PILISSZENTKERESZT, FŐ UTKA 12. TEL/FAX: 06 26 547 921	TERVEZŐ: POMISÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT. 1065 BUDAPEST, MAGYMEZŐ UTCA 25. TEL.: 06 1 331 8494 FAX: 06 1 3010649	ÉPÍTÉK: 2011.01.	ALÁÍRÁS:
TERVEZŐK: KÖVÁTS JÁNOS VZ-4-10448 HAZAI ANDRÁS 10247			



DOBOGÓKŐ KÖZMŰ VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

M=1:6000

	MEGLÉVŐ	TERVEZETT
ELEKTR. HÍRKÖZLÉS - PRIMER (OPTIKAI) KÁBEL		
ELEKTR. HÍRKÖZLÉS-ELOSZTÓ, ELŐFIZETŐI KÁBEL		
ELEKTR. HÍRKÖZLÉS - ELŐFIZETŐI LÉGKÁBEL		
RÁDIÓTELEFON ÁTJÁTSZÓ ÁLLOMÁS		

PILISSZENTKERESZT KÖZMŰ VIZSG. ÉS JAV.
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

M=1:6000

	MEGLÉVŐ	TERVEZETT
ELEKTR. HÍRKÖZLÉS - PRIMER (OPTIKAI) KÁBEL		
ELEKTR. HÍRKÖZLÉS-ELOSZTÓ, ELŐFIZETŐI KÁBEL		
ELEKTR. HÍRKÖZLÉS - ELŐFIZETŐI LÉGKÁBEL		
RÁDIÓTELEFON ÁTJÁTSZÓ ÁLLOMÁS		

Ez a terv a tervezői szellemi tulajdona, amely védelmére az 1999. évi LXXVI. törvény biztosítja.		Az alaprajzok az állam alapadatokai felhasználásával készültek.	
PILISSZENTKERESZT KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE		TERVEZŐ:	PI-08
PILISSZENTKERESZT-DOBOGÓKŐ KÖZMŰ VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT		RAJTSZÁM:	KH
MEGBÍZÓ:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	1:9000
PILISSZENTKERESZT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	POKISÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.	DÁTUM:	2011.01.
2088 PILISSZENTKERESZT, FŐ UTKA 12.	1095 BUDAPEST, MAGYMEZŐ UTKA 25.	ALÁÍRÁS:	
TEL/FAX: 06 26 547 921	TEL.: 06 1 331 8494 FAX: 06 1 3010649		
TERVEZŐK: KÖVÁTS JÁNOS VZ-4-10448			
HÁZAI ANDRÁS 1/2447			