



PILISBOROSJENŐ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, FELÜLVIZSGÁLATA
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 41. § (1) bekezdése szerinti

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2017. ÁPRILIS

MEGBÍZÓ:

PILISBOROSJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ: KÜLLER JÁNOS POLGÁRMESTER

2097 PILISBOROSJENŐ, FŐ UTCA 16. - TEL: +3626 336028

TERVEZŐ:

POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.

1071 BUDAPEST, DAMJANICH UTCA 26A. - TEL: +36204272745, pomsart@enternet.hu

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

VÁROSY PÉTER OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VÁROSÉPÍTÉSI SZAKMÉRNÖK

VEZETŐ TERVEZŐ TT/1, É1 01-2320, 1027 BP. MARGIT KRT. 38A

CZEIZ ZSUZSANNA OKL. TELEPÜLÉSMÉRNÖK

HAMBEK ZOLTÁN OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

Várospéter

KÖZLEKEDÉS:

TP-TERV MÉRNÖKI IRODA KFT.

1139 BP. TEVE UTCA 9C II.11.

TÓTH ATTILA VEZETŐ TERVEZŐ Tkö 01-10559

OKL. ÉPÍTŐMÉRNÖK, TELEPÜLÉSMÉRNÖK

Tóth Attila

ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELME:

DROBNI ÉS MORVAY KFT.

DROBNI MÁRIA OKL. TÁJ-, ÉS KERTÉPÍTÉSZ MÉRNÖK

K-1 01-5106/05; TK-1 01-5106/12, 1021 BP. HÚVÖSVÖLGYI ÚT 86.

Drobní Mária

KÖZMŰVEK:

VIZIKÖZMŰVEK - ROMÁN PÉTER ATTILA

OKL. ÉPÍTŐMÉRNÖK TV, VZ-TEL, VZ-TER, VZ-VKG 01-13717

1131 BP. GYÖNGYÖSI UTCA 13. IV. 13.

HAZAI ANDRÁS FÖLDMÉRŐ MÉRNÖK - MMK 01-2447

ENERGIA KÖZMŰVEK

BÍRÓ ATTILA OKL. ÉPÍTŐMÉRNÖK, 01-2556 TE

1123 BUDAPEST, TÁLTOS UTCA 4.

HÍRKÖZLÉS

OROSZ ISTVÁN PÉTER - OKL. VILLAMOSMÉRNÖK, TE, TH, V - 05-1585

1212 BP. II. RÁKÓCZI FERENC ÚT 146. 1/106

Róman Péter

Bíró Attila

Orsz István

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalomjegyzék	1
Hivatkozások	4
Esszencia – a lényegi változások bemutatása	6

I. fejezet MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	11
1.2. A Pest Megyei Területfejlesztési Konceptióval és Program	14
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	17
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti tervei	19
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	20
1.6. A hatályos településrendezési eszközök	21
1.7. A település társadalma,	27
1.8. A település humán infrastruktúrája,	27
1.9. A település gazdasága,	27
1.10. Az Önkormányzat gazdálkodása	27
1.11. Településüzemeltetés	27
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata	40
1.12.1. Természeti adottságok	40
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet, településszerkezet	41
1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat	41
1.12.2.2. tájhasználat értékelése	41
1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	46
1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	49
1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék	50
1.12.3.3. ökológiai hálózat	51
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	52
1.13.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei	52
1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek, a zöldfelületi ellátottság értékelése	53
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	55
1.14. Az épített környezet vizsgálata	55
1.14.1. Településszerkezet	55
1.14.1.1. Helyi sajátosságok a területfelhasználásban	56
1.14.1.2. A területfelhasználás funkcionális rendszere	58
1.14.1.3. A területfelhasználás és a funkcionális rendszer problémái	61
1.14.2. A telekstruktúra	63
1.14.3. Építmények – településkarakter	66
1.14.4. Az eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	67
1.14.5. Az épített környezet értékei	68

1.15. Közlekedés	71
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok	71
1.15.2. Közlekedési hálózatok és hálózati kapcsolatok	71
1.15.3. A település belső közlekedési hálózatának létesítményei	72
1.15.4. Csomópontok kialakítása	73
1.15.5. Forgalmi vizsgálat	73
1.15.6. Közúti közlekedés	74
1.15.6.1. Községi közlekedés	74
1.15.6.2. Gyalogos és kerékpáros közlekedés	74
1.15.6.3. Parkolás	74
1.15.6.4. Országos közlekedési fejlesztések	75
1.16. Közművek	76
1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)	80
1.17.1. talaj	80
1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek	80
1.17.3. levegőtisztaság és védelme	81
1.17.4. zaj- és rezgésterhelés	82
1.17.5. sugárzás védelem	83
1.17.6. hulladékkezelés	83
1.17.7. vizuális környezetterhelés	83
1.18. Katasztrófavédelem	83
1.18.1. építésföldtani korlátok	84
1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség	85
1.18.3. Ásványi nyersanyag lelőhely	85

2-3. HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS

a) Általános összefoglalás	86
b) Az állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése	87
c) Problématérkép	89
d) Értéktérkép	90

II. fejezet A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATA

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉS

1.1. Pilisborosjenő területfelhasználási rendszerének áttekintése	91
1.1.1. A község beépítésre szánt területei	92
1.1.2. A község beépítésre nem szánt területei	92
1.1.3. A szerkezetet meghatározó nyomvonalas elemek	93
1.2. A településszerkezetben tervezett változások	94
1.2.1. Beépítésre szánt terület és beépítésre nem szánt területek közötti változtatások	95
1.2.2. A beépítésre nem szánt területen belüli változtatások	98
1.3. Az OTrT-vel és a BATrT-vel való összefüggések vizsgálata	99
1.3.1. A térségi területfelhasználás és a települési terv viszonya	100
1.3.1.1. A városias települési térség területe	103
1.3.1.2. A mezőgazdasági térség területe	103
1.3.1.3. Az erdőgazdálkodási térség változása	104
1.3.1.4. Az erdőterület nagysága és a tervezett területfelhasználási változások	105
1.3.2. A térségi övezetek és a települési terv viszonya	107
1.4. A településfejlesztési koncepcióval való összefüggések vizsgálata	121

2.	TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK	
2.1.	Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	124
2.2.	Természetvédelmi javaslatok	126
2.3.	Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	126
2.4.	Biológiai aktivitásérték számítás	127
2.5.	Zöldfelületi rendszer fejlesztése	128
2.5.1.	Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	128
2.5.2.	Zöldfelületi ellátottság alakulása	128
2.5.3.	Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	128
3.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	129
4.	KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	
4.1.	Vízellátás	130
4.2.	Szennyvízelvezetés	131
4.3.	Csapadékvíz elvezetés	132
4.4.	Gázellátás	133
4.5.	Villamosenergia-ellátás	133
4.6.	Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	134
4.7.	Elektronikus hírközlés	135
5.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	136
6.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	142
7.	MELLÉKLETEK	
1.	Melléklet Képviselő testületi határozat	146
2.	Melléklet Emlékeztető – Földhivatal	147
3.	Melléklet Feljegyzés – Erdészeti	148
4.	Melléklet Forgalmi adatok	149
5.	Melléklet Telek és lakásszám változások táblázata	150
8.	BEÉPÍTÉSI JAVASLATOK	
A Malomdűlő és a Téglagyár területének környezetalakítási javaslata		
Tervek		
Közművek		
Vízellátás		
Szennyvízkezelés		
Csapadékvíz elvezetés		
Gázellátás		
Villamosenergia ellátás		
Távközlés		

Az alkalmazott hivatkozások, rövidítések:

Étv.

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény

PMFTFK

Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió -

OTR

2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről

BATrT

2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről

OTÉK

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.)

Korm. rendelet

314-es rendelet

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet

282-es rendelet

A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet

Kvr.

az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet

Hatályos településfejlesztési koncepció

Pilisborosjenő Településfejlesztési Koncepciója - Borosjenő 2015

készítette BFVT - Ongjerth Richárd

5/1999. (II.04.) KT. számú határozattal jóváhagyva,

52/2001. (VIII.14.) KT. számú határozattal módosítva,

"Pilisborosjenő településfejlesztési célkitűzéseinek felülvizsgálata és módosítása" készült 2010-ben (készítette: Pestterv KFT.)

Hatályos településszerkezeti terv

Pilisborosjenő 29/2002. (III.27.) Kt. sz. határozata a településszerkezeti tervről

utoljára módosítva a 3/2017. (I.31.) Kt. határozattal.

Hatályos HÉSZ, szabályozási terv

Pilisborosjenő Község 19/2013. (XII.19.) Ök. számú rendelete a helyi építési szabályzatról

utoljára módosítva az 1/2017. (I.31.) önkormányzati rendelettel.

TEIR

www.teir.hu

Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer

A 282-es rendelet alapján adatszolgáltatást adtak a következő államigazgatási szervek.

DINPI (3166/1/2015. – 2015.06.02, 2015.04.23-2016.03.01.)

- > Natura 2000,
- > országos ökoháló,
- > tájképvédelmi terület.

PMKH Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály

(XIV-G-013/07961-2/2015 – 2015.06.22.)

NÉBIH Erdészeti Igazgatóság

- > kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek,
- > védelmi rendeltetésű erdőterületek,
- > egyéb erdőterületek

FÖMI (2017.04.20.)

- > kiváló minőségű szántóterület,
- > jó minőségű szántóterület,
- > erdőtelepítésre elsődlegesen javasolt terület,
- > erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület.

PMKH Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály

(BBK/881-2/2015 - 2015.04.28.)

- > élő bányatelek,
- > törölt bányatelek,
- > földtani veszélyforrás területek.

Forster Központ

(601/752-2/2015 – 2015.06.09)

- > régészeti lelőhelyek,
- > műemlékek és műemléki környezetek,
- > világörökség várományos terület.

Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség
(KTVF: 2621-1/2010 – 2010.02.12.)

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság

(35100-7749-1/2015.ált.)

- > Pilisborosjenő Községi vízbázis védőterülete

További adatszolgáltatások, adatbeszerzések:

- > Önkormányzati tulajdonok
- > 523/2013 kormányrendelet: M0 autótűt nyomvonal és az érintett ingatlanok felsorolása
- > TEIR: OTrT, BATrT

ESSZENCIA – A LÉNYEGI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA**Összefoglalás a dokumentáció lényegi tartalmáról****Jelen munka célja**

- > Pilisborosjenő településrendezési eszközeinek a hatályos jogszabályi környezethez való illesztése
- > A mezőgazdasági- és erdőterületi területfelhasználások összehangolása a valóságos állapottal és a település idegenforgalmi lehetőségeivel (szőlészet, lovas turizmus)
- > Beépítésre nem szánt területek kijelölése alternatív energiatermelés és településgazdálkodás céljára
- > A faluközpontot a 10-es úttal összekötő feltáró út pontosítása
- > Az M0 gyorsforgalmi út hatályos - 523/2013 (XII.30) Korm. rendelet szerinti - nyomvonalának kijelölése
- > A fejlesztési lakóterületek szabályozásának részletesebb tétele, megfeleltetése a tájvédelmi és keresleti igényeknek, differenciált – a jelenleginél többféle - ingatlanlánylány létrehozása
- > A lakossági kérelmek és a hatósági munka során felmerült problémák kezelése a HÉSZ-ben

A tervhez

- > Örökségvédelmi Hatástanulmány készül.

A terv előzményeként – területcserére irányuló –

- > területrendezési hatósági eljárás indult.

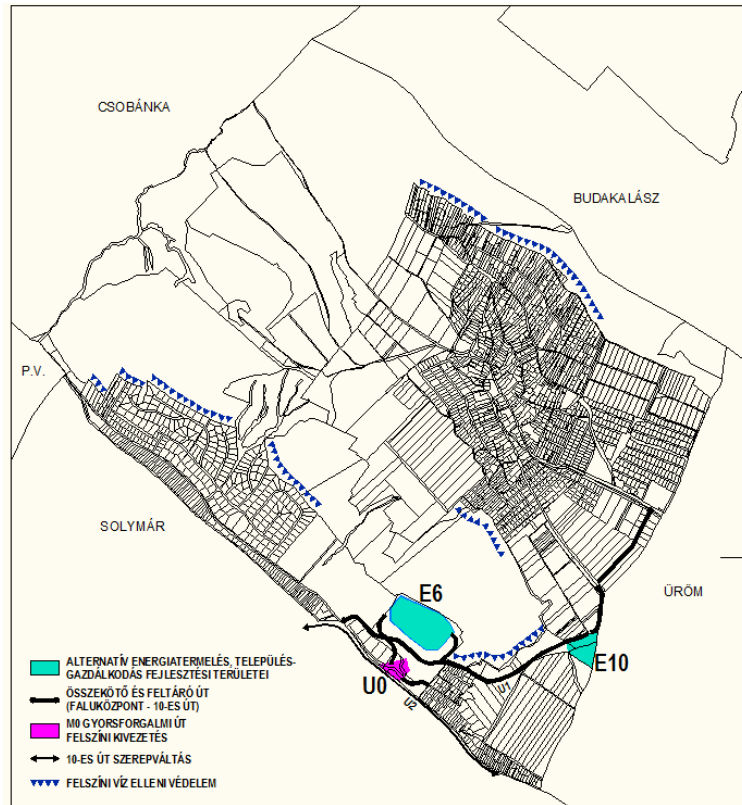
Ennek pozitív eredményét feltételezve készült a jelen véleményezési anyag már csak azért is, mert a területcsere kérelméhez csatolt területrendezési hatásvizsgálat kötelező eleme a településszerkezeti terv tervezete. Emiatt a területrendezési hatásvizsgálat és a településrendezési eszközök készítése interaktív kölcsönhatásban párhuzamosan folyt.

A terv készítése 2015-ben kezdődött. A 2015 és 2016 folyamán történt rendeletmódosítások után következett a 2017 januárjában életbe lépett rendeletmódosítás (314-es rendelet) Ennek következtében – a jelen eljárástól függetlenül - a településfejlesztési koncepciót is felül kell vizsgálni az új jogszabályi előírásoknak megfelelő tartalmi követelmények alkalmazásával.

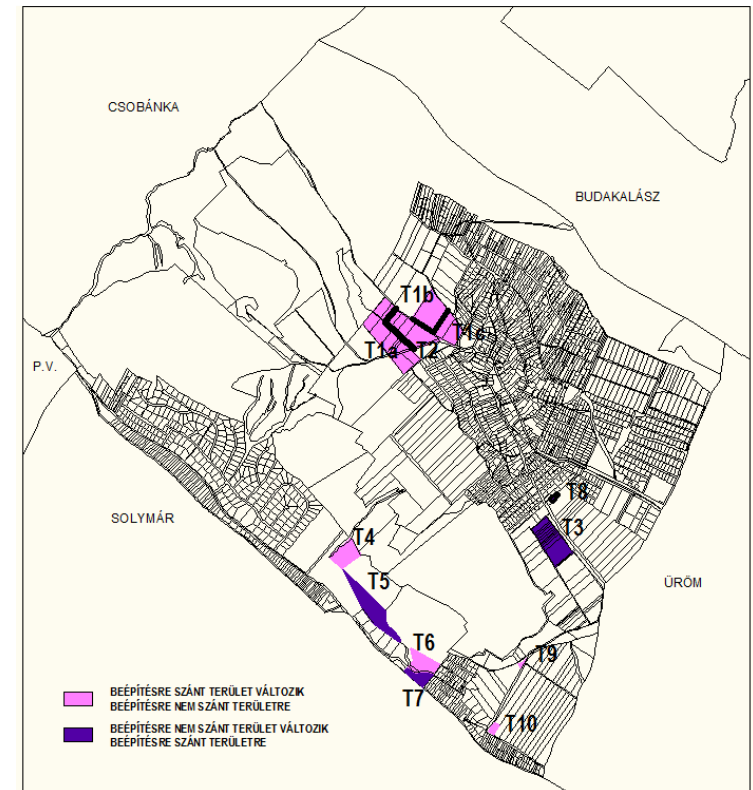
Pilisborosjenő jövőképe koncepcióban nem változik, a településrendezési eszközök felülvizsgálata kifejezetten konzervatív, a korábban megfogalmazott irányokon nem változtat. A terv számottevő változtatásként a tájképileg értékes területek beépítésének csökkentését javasolta.

A koncepció felülvizsgálatával azonban ezen témakörben a településrendezési terv félre teszi a 2017 januárja előtt kialakított javaslatokat, azokat csak a koncepció felülvizsgálata után lehet az addigra már új rendszerben jóváhagyott terv módosításával abba átültetni. A koncepció felülvizsgálatával megnyílik a lehetőség olyan változtatások, hangsúlymódosítások előtt, ahova az idegenforgalmi, turisztikai lehetőségek differenciálása, újrafogalmazása is tartozik.

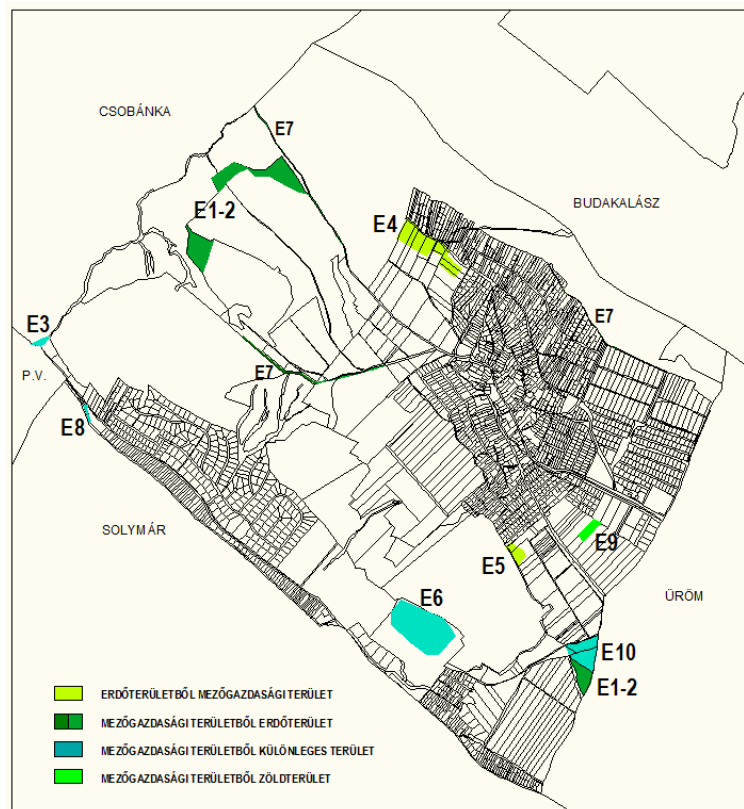
A következő ábrákon áttekintést adunk a településfejlesztés hangsúlyairól és a településszerkezeti tervben javasolt változtatásokról



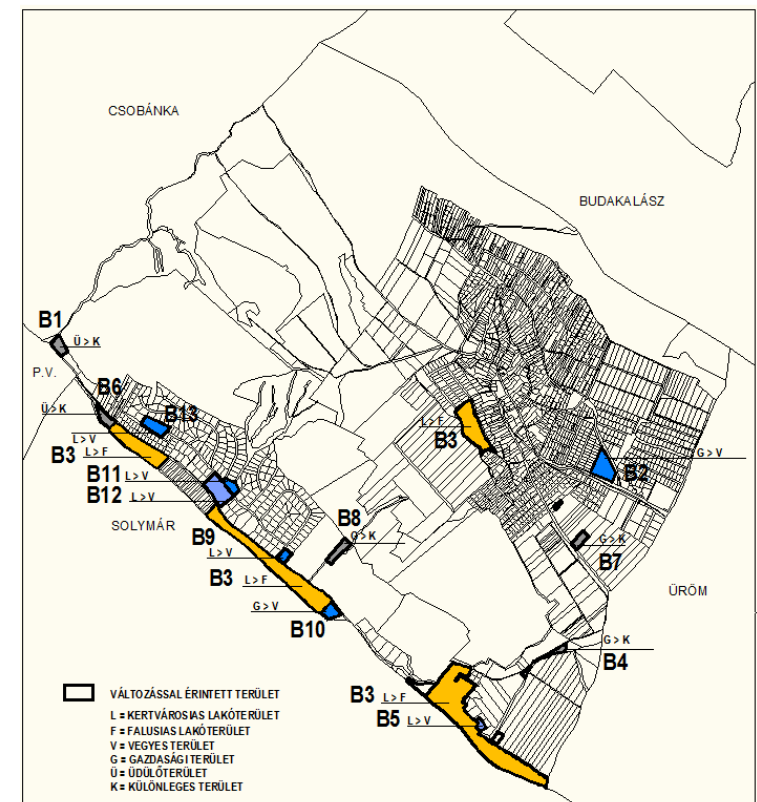
Az infrastruktúrafejlesztés prioritásai



Változtatások a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek között



Változtatások a beépítésre nem szánt területeken belül



Változtatások a beépítésre szánt területen belül

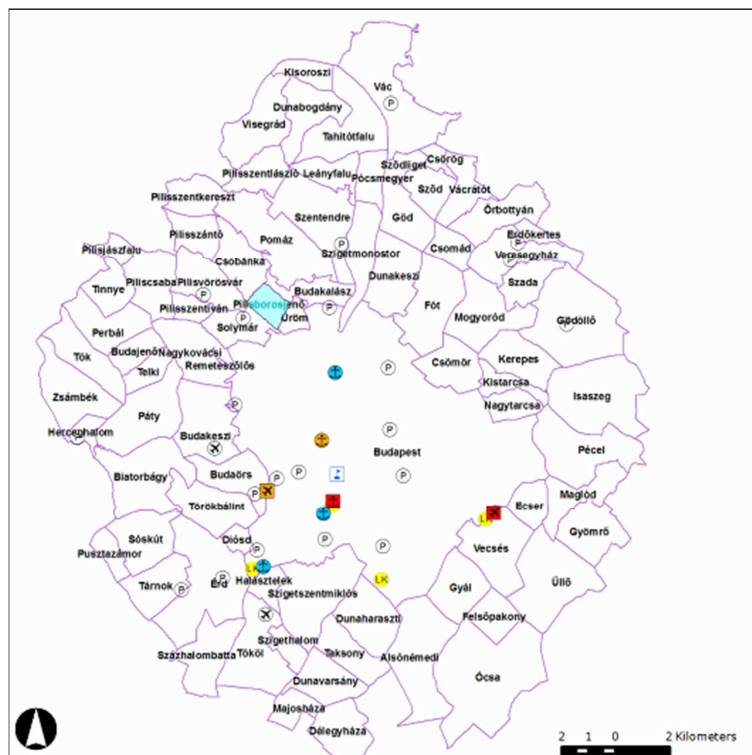
I. fejezet MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉS

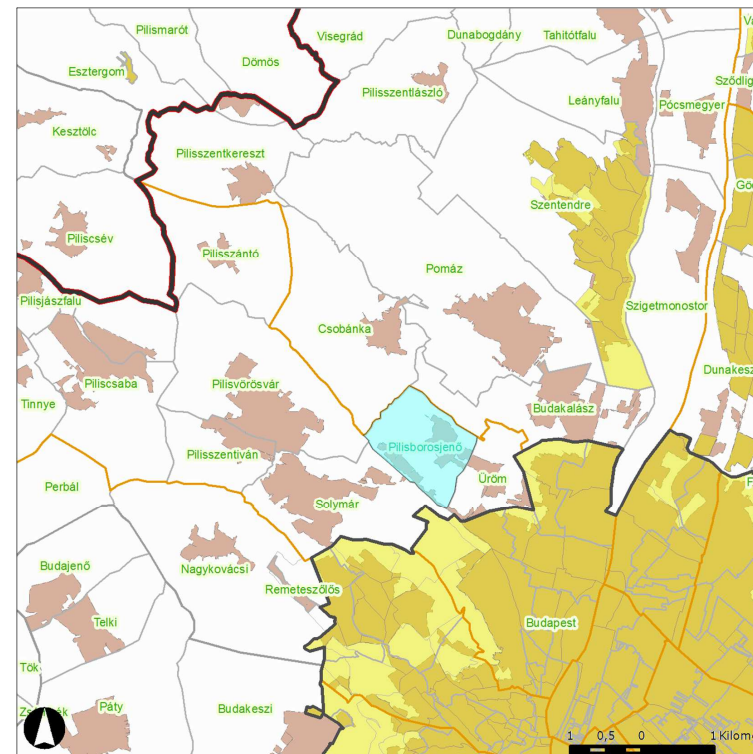
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Pilisborosjenő

- > a főváros közvetlen közelségében,
- > a Pilisvörösvári Járás részeként
- > a Budapesti Agglomeráció települése.



Elhelyezkedés az Agglomerációban – BATrT - TEIR



Járási elhelyezkedés - TEIR

Az állapot kialakult, a termódosítás nem hoz változást a viszonyokban.

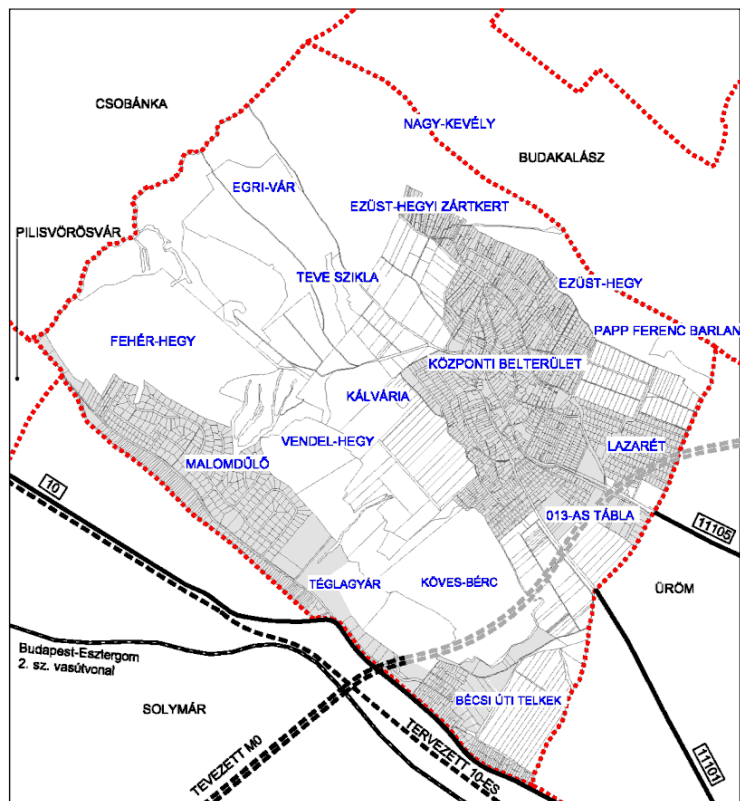
Pilisborosjenő térségi helyzetét két alapvető tényező határozza meg.

- > A főváros határában fekszik, része egy 2,5 milliós agglomerációnak.
- > Hegyes-völgyes erdős területe kiváló turisztikai célpont, területének 45%-a erdő, része a Natura 2000 hálózatnak, a Országos Ökológiai Hálózatnak, a Duna-Ipoly Nemzeti Parknak.

További fontos tény, hogy közúti megközelítése kedvező, de épp csak annyira, hogy átmenő forgalom még nem zavarja, központi magja zsáktelepülés.

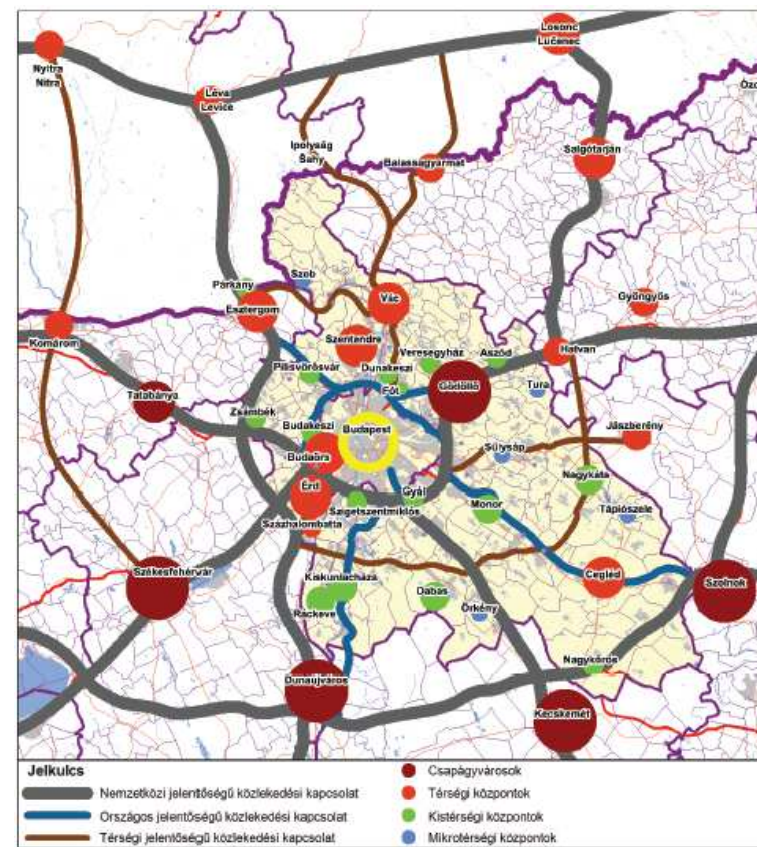
Az alábbi ábrán mutatjuk be a település

- > nevezetes földrajzi pontjait,
- > szomszédos településeit,
- > közlekedési kapcsolatait.

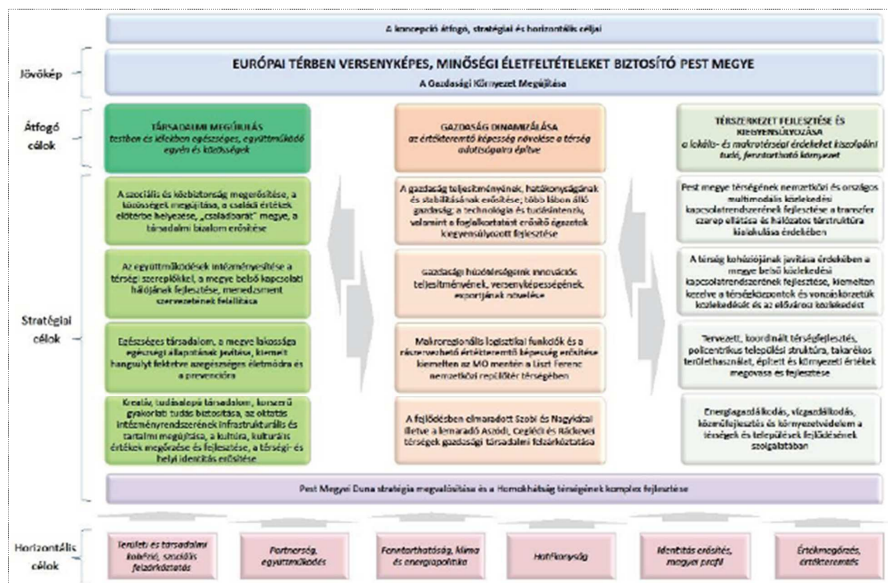


Pilisborosjenő területe: 925,25 ha
lakossága: 3571 fő

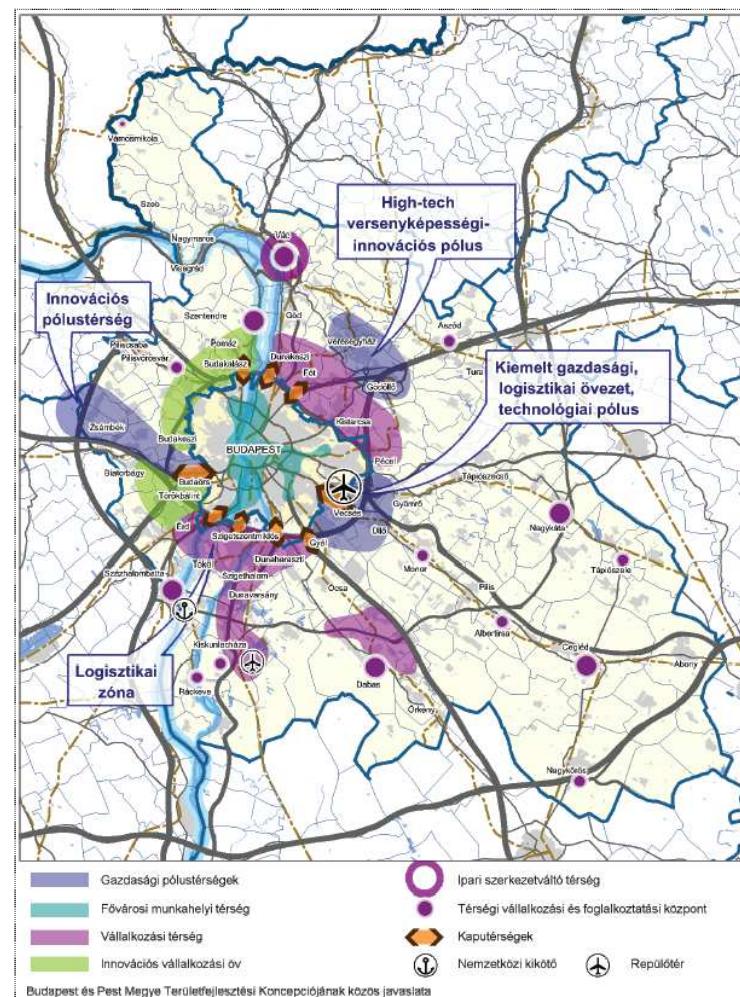
1.2. A Pest Megyei Területfejlesztési Konceptióval és Programmal való összefüggések vizsgálata



Térségi központrendszer – PMTFK - 14. o.



A Pest Megyei Területfejlesztési Kon koncepció célrendszere – PMTFK – 48. o.

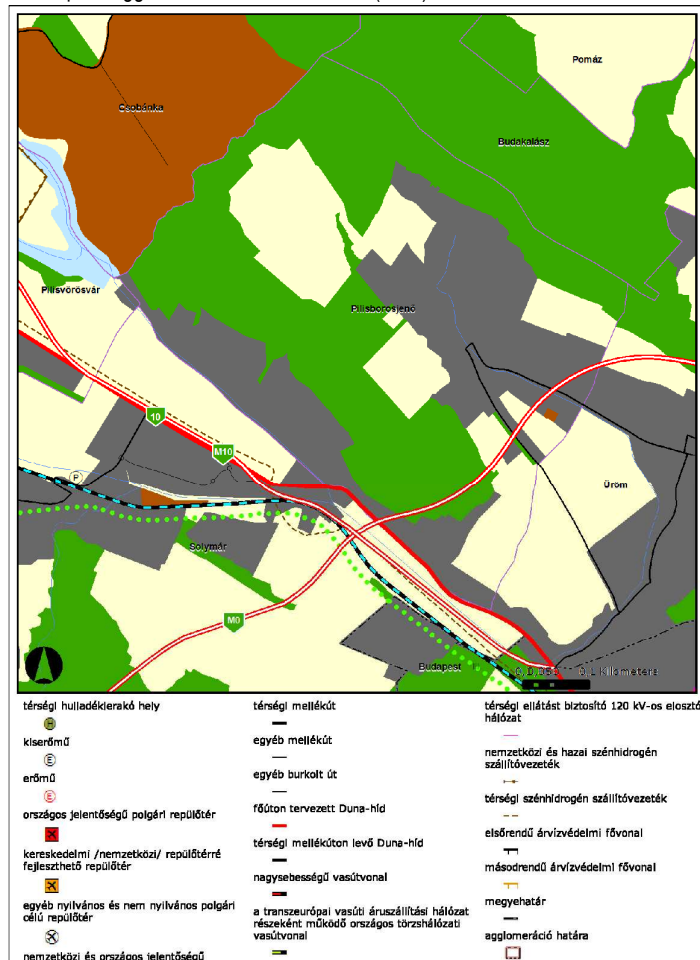


A gazdaságfejlesztés speciális célterületei Pest Megyében – PMTFK – 99. o.

Pilisborosjenő nincs nevesítve a Konceptióban és a Programban.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve (TEIR)



A térségi területfelhasználás adatai Pilisborosjenő területére vetítve

A BATrT 1/3. számú melléklete

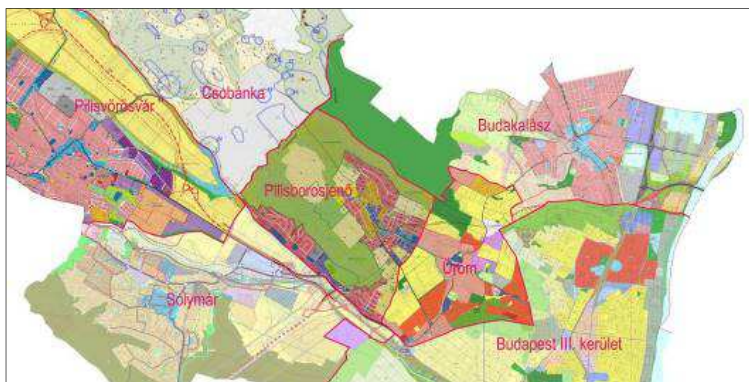
			ha	%
219.	Pilis-boros-jenő	városias települési térség	307,50	33,23
220.		erdőgazdálkodási térség	408,03	44,10
221.		mezőgazdasági térség	208,97	22,59
222.		építmények által igénybe vett térség	0,75	0,08

A térségi övezetek és a települési terv viszonya

Térségi övezetek valamint azok kapcsolata kivonat az OTrT 1/12 mellékletéből kiegészítve Pilisborosjenő érintettségének bemutatásával

	B.	C.	D.
1.	Országos Területrendezési Terv	Kiemelt térségi és megyei területrendezési terv - BATrT -	Pilisborosjenő Község érintettsége
2.	a) Országos ökológiai hálózat OTrT 3/1 mell.	a) Magterület - BATrT 3/1 mell. b) Ökológiai folyosó - BATrT 3/2 mell. c) Pufferterület - BATrT 3/3 mell.	igen igen igen
3.	b) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület OTrT 3/2 mell. - BATrT 3/4 mell.		nem
4.	c) Jó termőhelyi adottságú szántóterület - OTrT 3/3 mell.		nem
5.	d) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület OTrT 3/4 mell. - BATrT 3/5 mell.		igen
6.		d) Erdőtelepítésre javasolt terület - BATrT 3/6 mell.	nem
7.	e) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület OTrT 3/5 mell.		igen
8.	f) Világörökségi és világörökségi várományos terület OTrT 3/6 mell.		nem
9.	g) Országos vízminőség-védelmi terület - OTrT 3/7 mell.		igen
10.	h) Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségátározók területe - OTrT 3/8 mell.		nem
11.		e) Ásványi nyersanyagvagyon-terület BATrT 3/15 mell.	igen
12.		f) Rendszeresen belvízjárta terület BATrT 3/16 mell.	nem
13.		g) Földtani veszélyforrás területe BATrT 3/18 mell.	igen
14.		i) Kiemelt fontosságú honvédelmi terület OTrT 3/9 mell. - BATrT 3/21 mell.	nem
15.		h) Honvédelmi terület - BATrT 3/22 mell.	nem

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai



Pilisborosjenő és a szomszédos települések egybe szerkesztett településszerkezeti tervei 2015

A szomszédos településekkel való kapcsolatot keleti – azaz budapesti – irányban az úthálózat határozza meg.

Nyugati és északi irányban az erdők alkotják a folytonosságot Budakalász és Csobánka felé.

Déli, dél-nyugati irányban a 10-es út és a Határ-réti patak, mint erős lezáró szerkezeti elem választja el Pilisborosjenőt a szomszédságtól (Solymár). Ugyanakkor a 10-es út szoros térségi kapcsolatot is biztosít a falu számára. A közigazgatási határ mentén haladó nagy forgalmú út úgy nyújt elérhetőséget, hogy nem zavarja a település magját.

Az M0 körgyűrű 10-es és 11-es utakat összekötő szakasza, mint tervezett térségi elem a 10-es úton kiépítendő csomópontjával még intenzívebben fogja Pilisborosjenőt az országos hálózathoz kötni.

A területfelhasználás az erdősült területeken azonosan folytatódik a szomszédok irányában, míg Üröm felé jellemzően a mindkét településen meglévő területfelhasználások (mezőgazdaság és lakóterület) kapcsolódnak.

Solymár irányában – mint fent említettük – éles választóvonalat jelöl ki a 10-es út.

A csobánkai honvédelmi terület 1000 méteres védőtávolsága teljes egészében Pilisborosjenő területét érinti.

Az állapot kialakult, a termódosítás nem hoz változást a viszonyokban.

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

A jelen termódosítást elindító képviselő településfejlesztési döntést (testületi határozatot) az 1. melléklet tartalmazza.

A falu jelenlegi fejlődési szakaszában kiemelt célok a következők:

- > A kijelölt fejlesztési területek tényleges igénybevitelének előmozdítása. El kell kerülni olyan intenzív területfelhasználási kijelöléseket, melyek mögött nincs reális, középtávon megvalósítható igénybevétel.
- > A táj- és településképvédelmi szempontok érvényesítése az épületkarakterek differenciált szabályozásával a fejlesztési területeken.
- > Az újonnan beépülő területek intézményi és lakó felhasználásának proaktív megkülönböztetése (a befektetők számára egyértelmű támpontok nyújtása, iránymutatás funkcionális tekintetben)
- > A központi településmagot és a Bécsi úti beépítést összekötő útvonal racionális nyomvonalának kijelölése és megvalósítása.
- > A beépített területeket a hegyoldal felől érő elöntések meggátolása. A vízvédelmi nyomvonalak és az erdei útvonalak összehangolt kijelölése. Az útkapcsolat nélküli ingatlanok rendezése.
- > A Panoráma úti lakóterület erdőterülettel (zajvédő dombbal) való védelme az M0 alagút szájától.
- > A gazdasági és erdőterületi területfelhasználás határvonalának ésszerűsítése a volt téglagyár környezetében.
- > A volt szeméttelap területének hasznosítása (hrsz: 022/2)
- > A feltöltött bánya területének hasznosítása (hrsz: 030/9)

A fenti célok megvalósítását a településrendezési eszközökkel úgy kell elősegíteni, hogy

- > az idegenforgalmi, turisztikai lehetőségek megfogalmazására lehetőség maradjon, a település táji, művi értékeit ne érje veszteség, ugyanakkor
- > a magasabb jogszabályok – BATrT, biológiai aktivitásérték – mutatóink teljesítésekor se érje veszteség a települést.

A hatályos koncepcióval is egy irányba mutató célok megvalósítása részben

- > területfelhasználási – azaz településszerkezeti - részben
- > szabályozási – azaz HÉSZ-t érintő - változtatásokat, eszközöket kíván.

1.6. A hatályos településrendezési eszközök

A fejlesztési koncepció, a településrendezési eszközök, a településképi szabályozás kapcsolata egymással, múltbeli és tervezett alakulása

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		1999	2001	2002	2004	2013	2015			2017		2018
A												
B	TFK	HATÁLYOS TFK										
C								ÚJ TFK KÉSZÍTÉSE			ÚJ TFK	
D	TSZT	HATÁLYOS TSZT										
E								ÚJ TSZT KÉSZÍTÉSE			ÚJ TSZT	
F	HÉSZ	HATÁLYOS HÉSZ										
G								ÚJ HÉSZ KÉSZÍTÉSE			ÚJ HÉSZ	
H	TAK							TAK KÉSZÍTÉSE			TAK	
I	TKR							TKR KÉSZÍTÉSE			TKR	
J		TFK	TFK	TSZT	TSZT	TSZT, HÉSZ	ÚJ TSZT, ÚJ HÉSZ	ÚJ TFK, TAK, TKR				
K		5/1999. (II.04.) KT határozat	52/2001. (VIII.14.) KT határozat	29/2002. (III.27.) KT határozat	27/2004. (II.19.) KT határozat	216/2013. (XII.30.) KT határozat 19/2013. (XII.19.) Önk. rendelet	45/2015. (III.26.) KT. határozat új TSZT új HÉSZ indítása	új TFK indítása TAK, TKR indítása				
L						2013: Új szabályozási környezet: új OTEK, 314-es rendelet		2017: Új szabályozási környezet: új koncepció és a településképi szabályozása				

A hatályos településrendezési szerződések

A tervezési folyamat előtt és alatt településrendezési szerződések megkötésére és előkészítésére került sor.

A Malomdűlő beépítéseit érintő szerződés alapján a vegyes övezetekben építhető lakások szabályozását kell meghatározni.

Szakmai véleményezés után további településrendezési szerződések megkötése lehetséges és szükséges egyes területek vonatkozásában a beépítés lehetőségeinek tisztázása érdekében.

1.6.1 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

- > Pilisborosjenő első településszerkezeti terve a 29/2002. (III.27.) KT határozattal elfogadott dokumentum.



A Bécsi úti telkek fejlesztését és a két ürömi bekötőút közötti fejlesztést (013-as táblában) még nem tartalmazza a terv. (körrel jelölve)

A 14 évvel ezelőtt elfogadott terv meghatározta Pilisborosjenő fejlődési irányait, tartalmazza majdnem összes ma is hatályban lévő fejlesztését.

- > A Malomdűlő, a Téglagyár, a Lazarét beépítésre szánt területként rögzítve van, a volt zártkertek lakóterületi kijelölése megtörtént.
- > A mezőgazdasági területeket a terv differenciáltan kezeli: "majorsági" és "szőlőtermesztési" karakterre osztja azokat.
- > Az üdülőterületi kategóriában megjelenik a lovas turisztikai cél.
- > A zártkertek lakóterületi kijelölése a spontán folyamatokat követi, de szakmai szempontból alig megoldható problémákat teremt. Ezen folyamat, mely a vízrendezéssel kialakított megfelelő közterületek hiányával társul, csak a terület teljes újra szabályozásával, azaz új telekosztással lenne kezelhető.
- > A volt téglagyári agyagbánya erdőterületként való megjelölése a terv készítésekor szakmai szempontból szokásos megoldás volt. Három év múlva azonban életbe lépett a BATrT, mely megmerevítette a települési tervek erdőkijelöléseit. A törvény rugalmatlansága eredményezi a település másik problémáját. A feltöltött, kopár, erdőtelepítésre alkalmatlan terület nem használható fel olyan beépítésre nem szánt területként sem, mint amilyen egy energiapark lenne.

A településszerkezeti terv területi összesítése:

2.2.4 Területi összesítés

	Beépítésre szánt területek (Ha)															
Övezet	KEL1	KEL2	KEL3	KEL4	FL	TV	KV	KG	IG	ÜÜ	KE 1.5	S	T	B	H	Σ
Meglévő állapot	19,96	54,58	0	0	31,66	6,58	0	0,89	7,77	0	0	2,13	0,64	33,87	0,94	159,02
Tervezett állapot	22,13	62,50	18,67	51,82	31,64	6,57	13,12	16,94	8,03	17,45	7,00	2,65	2,73	0	1,15	263,95
	Beépítésre nem szánt területek (Ha)													Mindösszesen		
Övezet	K	KP	E			M		VT		Σ			ΣΣ			
Meglévő állapot	37,43	0	405,25			430,57		3,02		774,85			933,87			
Tervezett állapot	51,32	1,15	408,25			199,92		3,33		663,97			933,87			

> A tervet a 27/2004 (II.19.) számú határozattal módosították először.

A tervanyag nem teljes. A határozat és melléklete a 013-as tábla - a Fő utca és a Budai út közötti terület - fejlesztését is utalást tesz.

> A hatályos terv a 216/2013 (XII.30.) KT. módosító határozattal került elfogadásra.

Ez jelöli ki a Bécsi úti fejlesztést, valamint tartalmaz korrekciókat a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeken egyaránt.

A 2013-ban jóváhagyott módosítás eljárása 2010-ben indult, azaz a BATrT 2011. szeptemberi módosítása előtt.

Abból a tényből adódóan - hogy a tervezés a BATrT 2011-es módosítása előtt kezdődött és azután került egyeztetésre (2012.) majd jóváhagyásra (2013.) - néhány ponton az adatok ellentmondanak egymásnak.

Természetes, hogy mind a szöveges, mind a térképi anyagok, melyek a programalkotási majd egyeztetési folyamatban keletkeznek, különböznek az eljárás végén a Képviselő-testület által határozatba foglalt szövegtől. Kiindulási alpnak a Képviselő-testület - alább közölt - határozatát kell tekinteni.

**PILISBOROSJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
216/2013.(XII.30.) KT. KT. HATÁROZATA
A 29/2002. (III.27.) SZ. ÖNK. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT, TÖBBSZÖR MÓDOSÍTOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Pilisborosjenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. szerint és az 1997. évi LXXVIII. törvény alapján Pilisborosjenő Településfejlesztési Koncepciójában foglaltakkal összhangban az alábbi döntéseket hozza:

- (1) Pilisborosjenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következők szerint módosítja a község Településszerkezeti Tervéről szóló 29/2002. (III. 27.) Kt. határozatát, és egyúttal jóváhagyja a módosított Településszerkezeti tervlapot és a Településszerkezeti Terv leírásának módosítását, valamint előírja azok kötelező együttes alkalmazását.
- (2) A határozat hatálya területi értelemben Pilisborosjenő Község igazgatási területére terjed ki. A közigazgatási területen a 29/2002. (III. 27.) Kt. határozathoz tartozó Településszerkezeti tervlap helyett az e határozathoz tartozó TSZT-m jelű tervlapot kell alkalmazni.
- (3) A Településszerkezeti Terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:
Területfelhasználás változás:
 a tervlapon a „módosítással érintett területek határa 1.” („fejlesztési területek”):
 - A Tücsök utca térségében kertvárosias lakóterület egy részének településközponti vegyes övezetbe sorolása 024/11-13. 027/1 hrsz. (0,64 ha),
 - üdülőterület lakóterületbe sorolása, 018/2-7 hrsz., 4,05 ha
 - Közpark területének kertvárosias lakóterületbe sorolása (027/10 hrsz.), 0,22 ha
 - Gksz terület kijelölése mezőgazdasági területből (018/1 hrsz.) 0,32 ha
 - Az M0 autópálya csomópont és környezetének kialakítása, közlekedési területbe sorolása (030/9.11. 3147-3158 hrsz.) 1,5 ha
 - Kertvárosias lakóterület kijelölése a 024/8-13 hrsz. területen, 4,8 ha
 - A 705/1-31 hrsz. terület kertvárosias lakóterületbe sorolása falusias lakóterületből, 2,9 ha
 - A 10. sz. főúton a Malom-dűlőhöz vezető útnál tervezett körforgalom helyigényének közlekedési területbe sorolása, 0,2 ha
 - A hatályos településszerkezeti terv részleges módosítása, az M0 és a 10. sz. főút és kapcsolatrendszere beépítése
 - Gazdasági terület kijelölése, falusias lakóterületből, 421/7 hrsz. 0,6 ha
 - A Lazarét árok útként való kiszabályozása, közlekedési terület.
Belterületi határ változások:
 - a 02/1, 018/2-8 hrsz.; 019 hrsz.; 024/8-13 hrsz. 024/26 hrsz. 027/1-10 hrsz. 013/8-13 hrsz. 013/24; 013/26-27; 013/32-35 hrsz. ingatlanok valamint a 024/1-7 hrsz. ingatlanok déli 100 méteres sávja. belterületbe kerülnek, a Fő út és a Budai út egy része is belterületbe kerül.

(4) Területi mérleg:

Összefoglaló táblázat											
sz. szám	Területi területfelhasználás kategóriák	2005. évi LXV. tv. (BATrT) 21.§ szerinti állapot (ha)	2005. évi LXV. tv. (BATrT) 21.§ szerinti módosított állapot (ha)	Fejlesztési lehetőség a 2005. évi LXV. tv. (BATrT) szerint (ha)				A 2005. 09. 01. után TRT-4 által elfogadott fejlesztési lehetőség (ha)			
				Beépítésre szánt céljára	Beépítésre nem szánt céljára	Sport céljára	Összesen	Beépítésre szánt céljára	Beépítésre nem szánt céljára	Sport céljára	Összesen
1.	Települési térségi városias települési térségi	298	325	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
2.	Mezőgazdasági térségi	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
3.	Mezőgazdasági térségi	362	355	-----	35,5	-----	-----	-----	-----	-----	-----
4.	Mezőgazdasági térségi	1	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
5.	Zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségi	256	237	11,85	225,15	27,8	-----	-----	-----	-----	-----
6.	Egyéb rendelkezési terület	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	Összesen:	917	917								

A módosító határozatban keretkezéssel megjelöltük az újonnan kijelölt városias települési térségbe sorolandó területfelhasználásokat.

Ezek összege (eltérően az összefoglaló táblázat 8,9-es értékétől): $4,8 + 0,32 = 5,12$ ha, mely mértékkel Pilisborosjenő a BATrT keretén belül növelte városias települési térségének területét.

A táblázatban jelzett 27,8 ha sportcélú kijelölés nem történt.

A BATrT-től eltérő erdőterület kijelölés nem történt (csak a tervlapon került megjelölésre néhány többlet erdőfolt a BATrT térséghez képest, a határozatban viszont nem)

A 2013-as határozat táblázata egyébként azonos a 2012. augusztusi egyeztetési dokumentáció 18. oldalán közölt táblázattal. A táblázat előtti felsorolások a két időpontban (2012. és 2013.) azonban különböznek. A 2012-es felsorolás még 6,5 + 2,1 ha mezőgazdasági terület lakóterületbe való átsorolását tartalmazza, mely a 2013-as jóváhagyott felsorolásban csak a fent említett 4,8 + 0,32 = 5,12 ha. A táblázat viszont a 2013. januári jóváhagyáskor nem került aktualizálásra, abban benne maradtak az egyeztetési dokumentáció értékei. Erdőterületi változtatást egyik sem tartalmaz.

A tervmódosítás a fent jelzett 5,12 ha többlet lakóterületen kívül is tartalmaz intenzitás növelést:

- > 4,1 ha üdülőterület lakóterületté minősítését **(1. jel)**,
- > mezőgazdasági területeken birtokközpont létrehozását **(2. jel)**.



1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

A hatályos terv a külterület / beépítésre nem szánt területek - vonatkozásában lényegében a 2002-es szerkezeti terv és az erre alapozott 2005-ös Agglótörvény területfelhasználási rendszerét őrítte meg. Jelentős részben erdő és kisebb részben mezőgazdasági területfelhasználás jellemzi a települési területen kívüli területeket.

A belterület / beépítésre szánt terület vonatkozásában a következő csoportok állapíthatók meg.

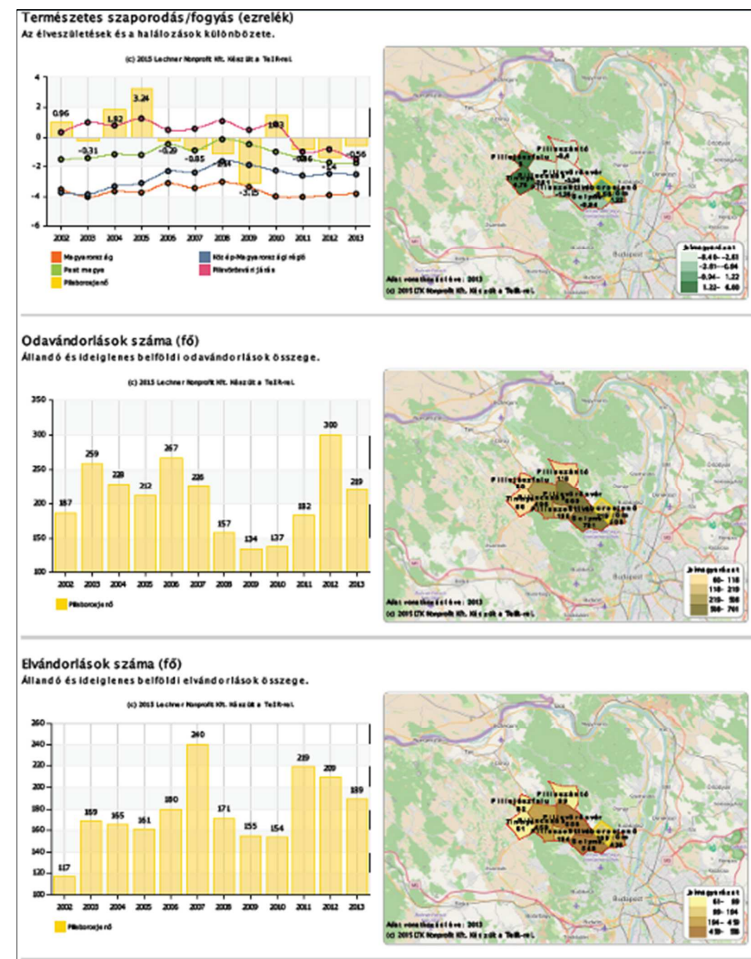
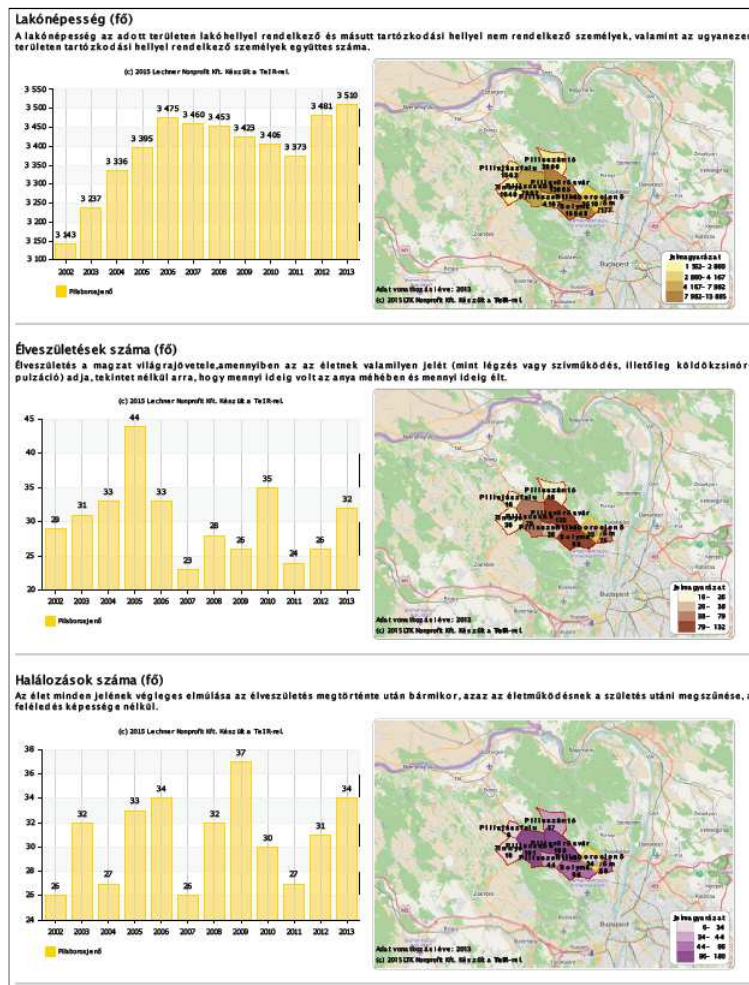
- > Beállt területek
 - az Ófalu az elmúlt évtizedekben – a hegyoldalakra felkúszó - bővítéseivel, a Tücsök utca, Panoráma út környéki beépítés a 10-es út mellett
- > Fejlesztési területek
 - változatlan-ságba merevedett fejlesztési kijelölések: üdülő- és sportterületek a falu Nemzeti Park felé nyíló kijáratánál, kezdődő, de épületekben még nem jelentkező fejlesztési területek: Malomdűlő, Téglagyár, Bécsi úti terület,
 - beindult beépítések: Lazarét, ürömi bekötőutak közötti terület,
 - spontán, részben illegális változások: régi zártkertek



- 1.7. A település társadalma
 1.8. A település humán infrastruktúrája
 1.9. A település gazdasága
 1.10. Az Önkormányzat gazdálkodása
 1.11. Településüzemeltetés

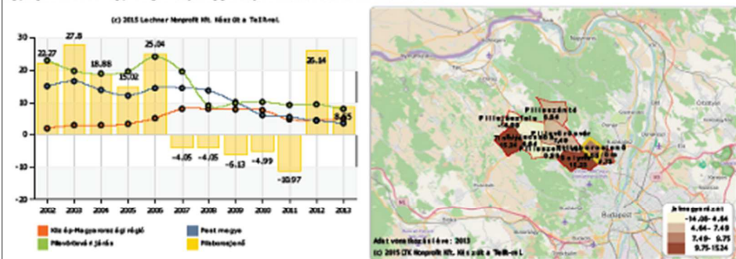
A TEIR által biztosított adatok a 2014. év végi állapotra vonatkoznak.

Az adatok bemutatják Pilisborosjenő helyzetét összevetve a Pilisvörösvári járás – esetenként Pest megye, a Közép-magyarországi régió és Magyarország – adataival.



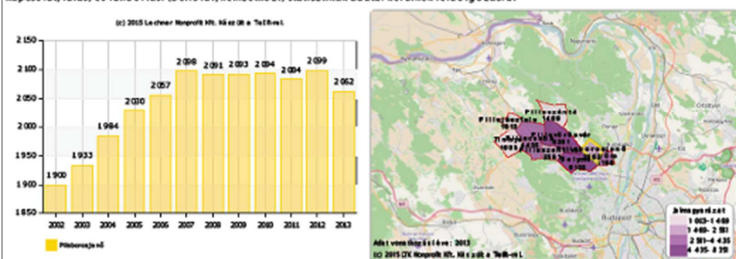
Vándorlási egyenleg (ezrelék)

Vándorlási különbözet az adott közigazgatási egységbe állandó vagy ideiglenes jelleggel bejelentkezők és az onnan másik közigazgatási egységbe állandó vagy ideiglenes jelleggel bejelentkezők számának különbsége.



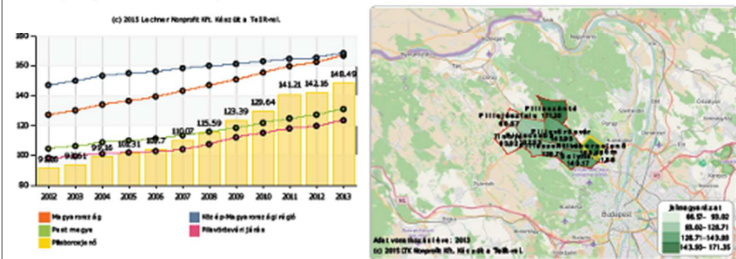
Állandó népességből a 18-59 évesek száma (fő)

Az adott területen lakóhellyel rendelkező személyek száma. Két népszámlálás közötti évek népességszámának meghatározása a továbbvezetés módszerével lehetséges, amely során az évenkénti természetes népmozgalmi (születés, halálozás, házasságkötés, bejegyzett életvárs kapcsolatok, válás) és vándorlási (belföldi, nemzetközi) statisztikák adatai kerülnek feldolgozásra.



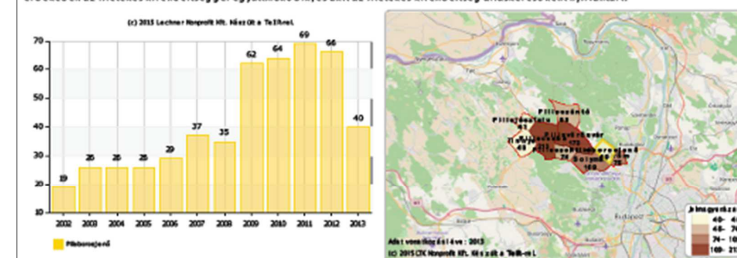
Öregedési mutató

Állandó népességből a 100 0-14 évesre jutó 60+ évesek száma



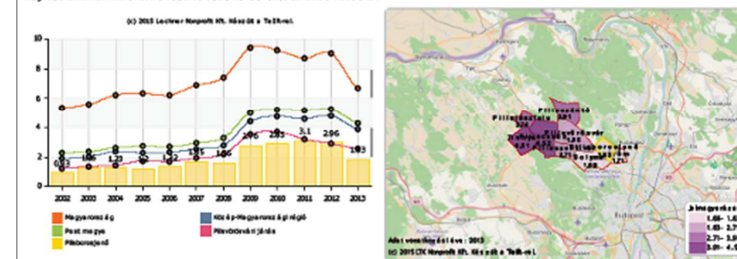
Regisztrált munkanélküliek száma összesen (fő)

Regisztrált munkanélküli az a személy, aki a munkaviszony létesítéséhez szükséges feltételekkel rendelkezik, és oktatási intézmény nappali tagozatán nem folytat tanulmányokat, és öregségi nyugdíjra nem jogosult, valamint rehabilitációs járadékban nem részesül, és az alkalmi foglalkoztatásnak minősülő munkaviszony kivételével munkaviszonyban nem áll és egyéb kereső tevékenységet sem folytat, és elhelyezkedés érdekében az illetékes kirendeltséggel együttműködik, és akit az illetékes kirendeltség álláskeresőként nyilvántart.



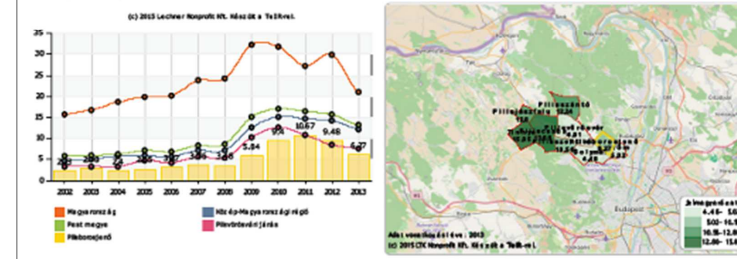
Munkanélküliségi ráta (százalék)

Regisztrált munkanélküliek száma száz 15-59 éves állandó lakosra.



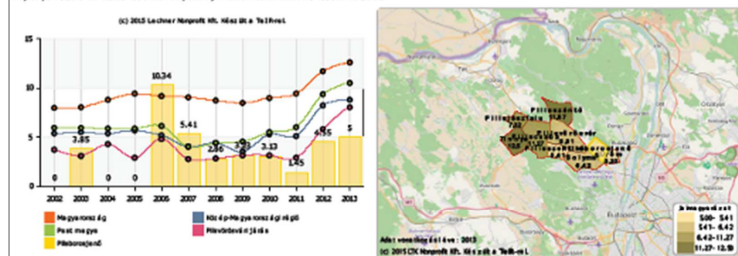
Tartós munkanélküliség (ezrelék)

A 180 napon túli nyilvántartott álláskeresők ezer lakosra vetített száma.



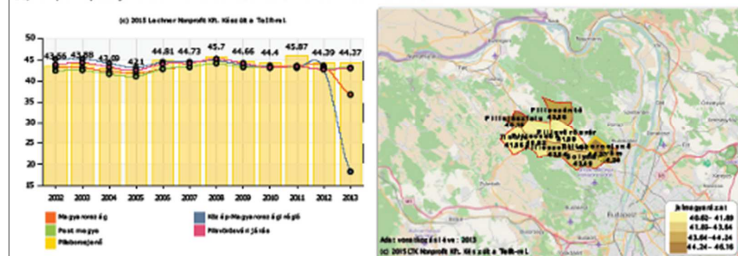
Pályakezdő munkanélküliek aránya (százalék)

Apályakezdő álláskereső aránya a nyilvántartott álláskeresők közt.



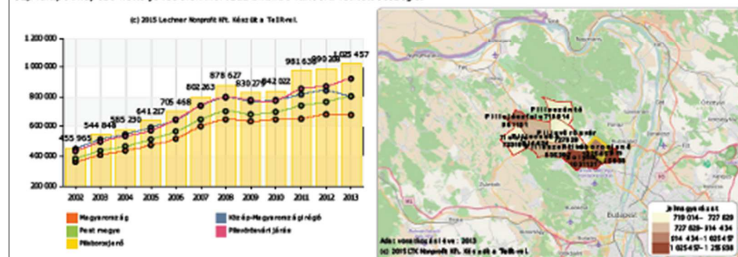
Adófizetők aránya (százalék)

SZJA alapot képező jövedelemmel rendelkezők száza állandó lakosra vetített száma.



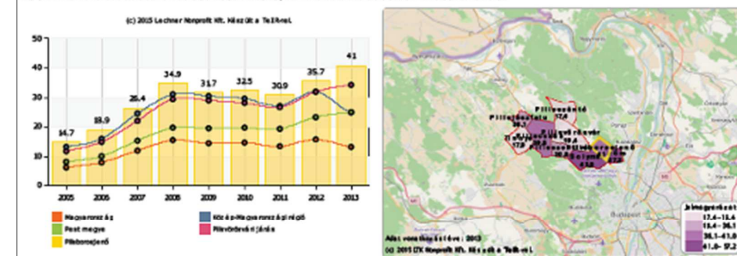
Egy lakosra jutó összes nettó jövedelem (Ft)

SZJA alapot képező nettó jövedelemmel szász állandó lakosra vetített összege.



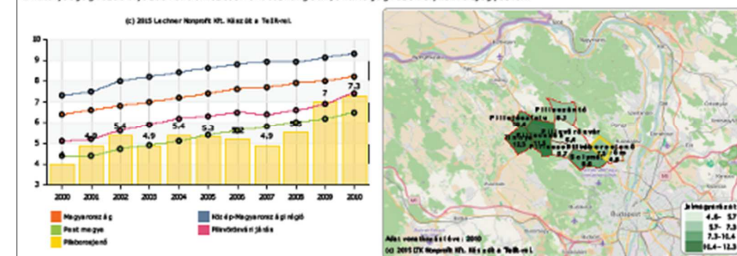
Magas- illetve alacsony jövedelműek aránya (fő)

Az 5 millió Ft feletti adóadószó száza, 1 millió Ft alatti adóadószó vetítve.



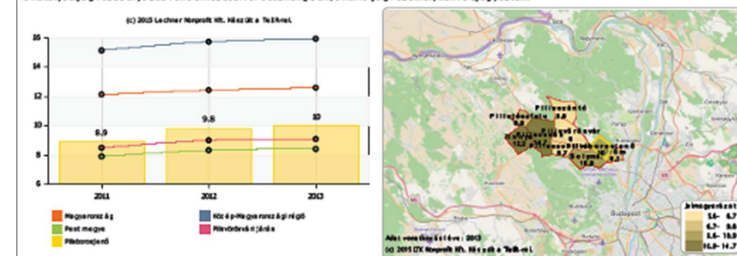
Regisztrált nonprofit szervezetek ezer lakosra jutó száma, 2010-ig (db)

Minden olyan nem profittezőre irányuló regisztrált szervezet (alapítvány, közalapítvány, egyesület, egyesülés, érdekképviselet, köztestület, közhasznú társaság, valamint az egyesülési törvény hatálya alá tartozó társadalmi szervezet) a nonprofit szektor részének tekintendő, amelyet a hatályos jogi szabályozás rendelkezéseivel összhangban, önálló jogi személyként bejegyeztek.



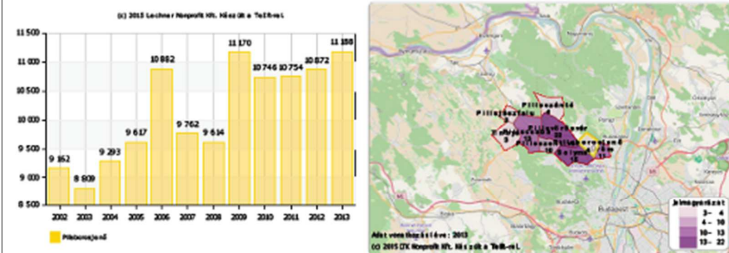
Regisztrált nonprofit szervezetek ezer lakosra jutó száma, 2011-től (db)

Minden olyan nem profittezőre irányuló regisztrált szervezet (alapítvány, közalapítvány, egyesület, egyesülés, érdekképviselet, köztestület, közhasznú társaság, valamint az egyesülési törvény hatálya alá tartozó társadalmi szervezet) a nonprofit szektor részének tekintendő, amelyet a hatályos jogi szabályozás rendelkezéseivel összhangban, önálló jogi személyként bejegyeztek.

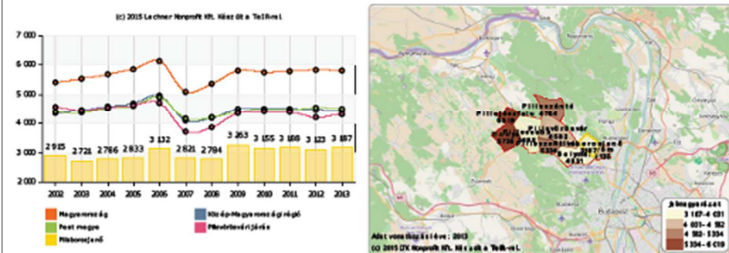


A háziorvosok betegforgalma (fő)

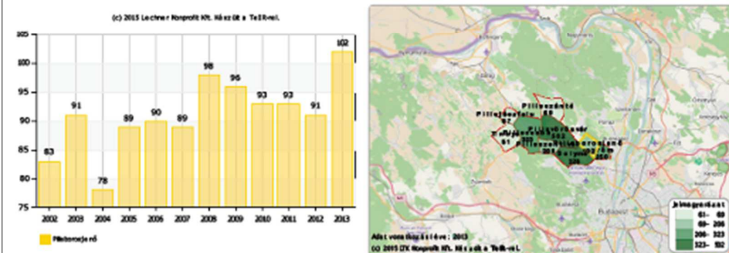
A háziorvos betegforgalma a háziorvosi rendelésen való megjelenések száma és a háziorvos által hívásra, illetve a folyamatos ellátás végett végzett lakáson történt látogatások száma.

**A háziorvosok betegforgalma, ezer lakosra (fő)**

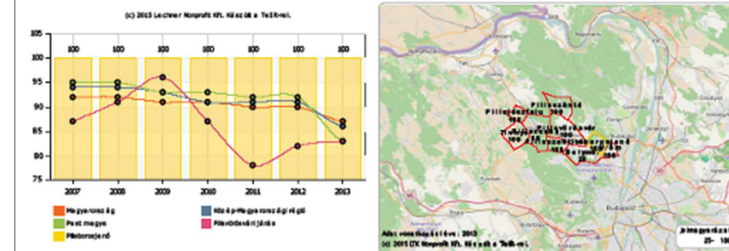
A háziorvosi rendelésen való megjelenések száma és a háziorvos által hívásra, illetve a folyamatos ellátás végett végzett lakáson történt látogatások ezer lakosra vetített száma.

**Óvodába beírt gyermekek száma (fő)**

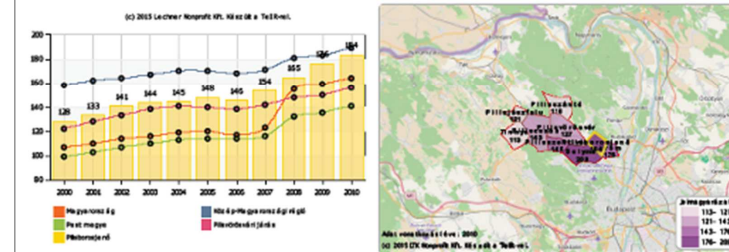
Az óvodába felvett és az adatfelvétel eszmei időpontjában az óvoda nyilvántartásában szereplő gyermekek száma.

**Internettel ellátott iskolák aránya az alap- és középfokú oktatásban (százalék)**

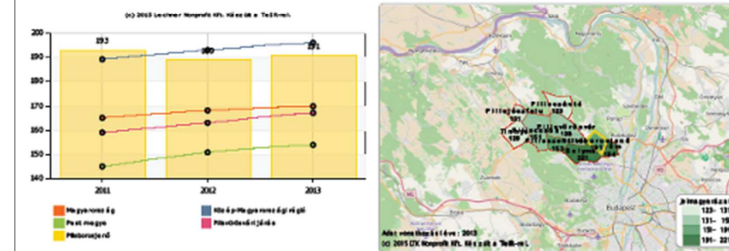
Internettel ellátott feladatellátási helyek aránya. Feladatellátási hely: a köznevelési intézmény (2012 előtt közoktatási intézmény) igazgatási szervezetén belül a székelyhelyen vagy más telephelyen működő intézményegység, valamint a székelyhely, illetve az azonos telephelyen, de eltérő nevelési-oktatási feladatokat ellátó intézményegység.

**Gazdaság****Regisztrált gazdasági vállalkozások száma ezer lakosra, 2010-ig (db)**

A megfigyelés időpontjában jogilag - adminisztratív nyilvántartások szerint - létező egység, azaz adószámmal rendelkező gazdasági szervezet, beleértve az adott időpontban csőd-, felszámolási és végelszámolási eljárás alatt állókat is.

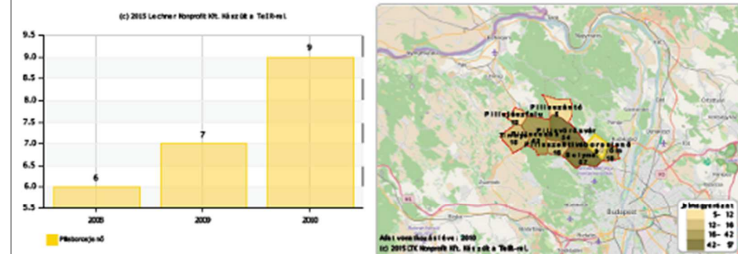
**Regisztrált gazdasági vállalkozások száma ezer lakosra, 2011-től (db)**

A megfigyelés időpontjában jogilag - adminisztratív nyilvántartások szerint - létező egység, azaz adószámmal rendelkező gazdasági szervezet, beleértve az adott időpontban csőd-, felszámolási és végelszámolási eljárás alatt állókat is.



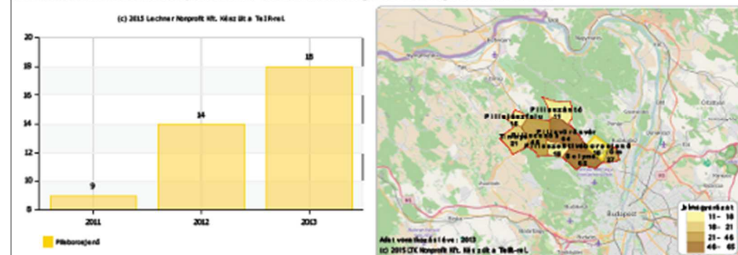
Regisztrált vállalkozások száma a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat nemzetgazdasági ágakban, 2010-ig (db)

A megfigyelés időpontjában jogilag - adminisztratív nyilvántartások szerint - létező egység, azaz adószámmal rendelkező gazdasági szervezet, beleértve az adott időpontban csőd-, felszámolási és végelszámolási eljárás alatt állókat is.



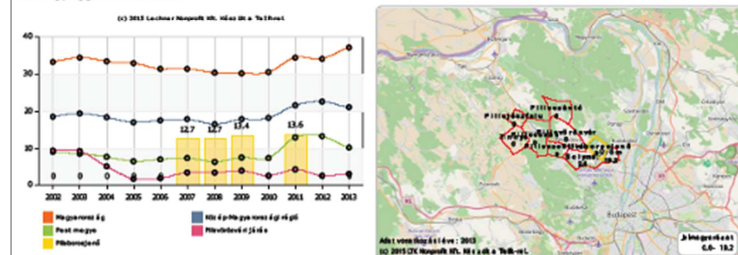
Regisztrált vállalkozások száma a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat nemzetgazdasági ágakban, 2011-től (d6)

A megfigyelés időpontjában jogilag - adminisztratív nyilvántartások szerint - létező egység, azaz adószámmal rendelkező gazdasági szervezet, beleértve az adott időpontban csőd-, felszámolási és végelszámolási eljárás alatt állókat is.



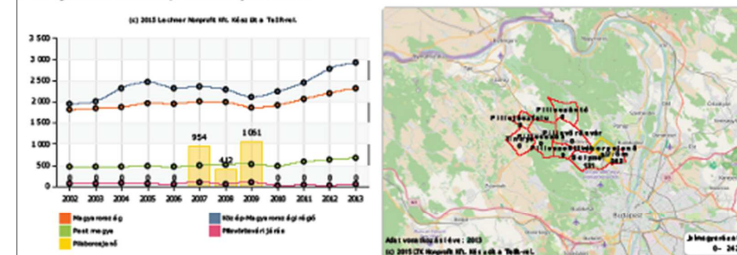
Összes kereskedelmi szálláshely szállásférőhelyeinek száma, ezer lakosra (db)

Kereskedelmi szálláshely az engedélyezett feljegyzésben, erre a célra épített vagy átalakított és használt létesítmény (szálló, panzió, turisztikai szállás, ifjúsági szálló, üdülőház, kemping), amely üzletszerűen, egész éven át vagy időnyelleggel, folyamatos napi üzemeltetéssel, megszakítás nélkül szálláskeresőtálatást nyújt, és 5-nél több szobával, illetve 10-nél több ágyval (kempingek esetében 5-nél több hasznosított területtel) rendelkezik.



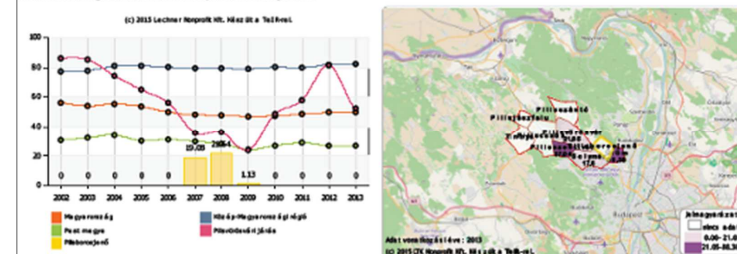
Vendégéjszakák száma a kereskedelmi szálláshelyeken, ezer lakosra (db)

A vendégek által a szálláshelyen eltöltött éjszakák száma.



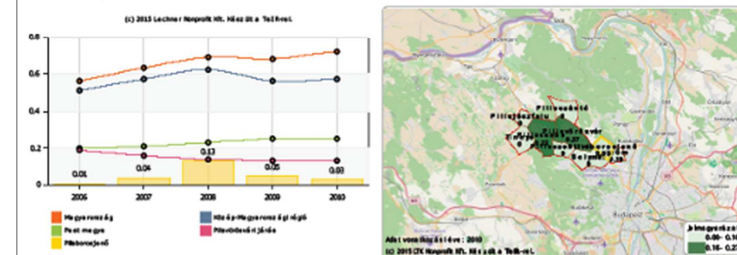
Külföldi vendégek által eltöltött vendégéjszakák aránya (százalék)

Külföldi vendégek által a szálláshelyen eltöltött éjszaka.



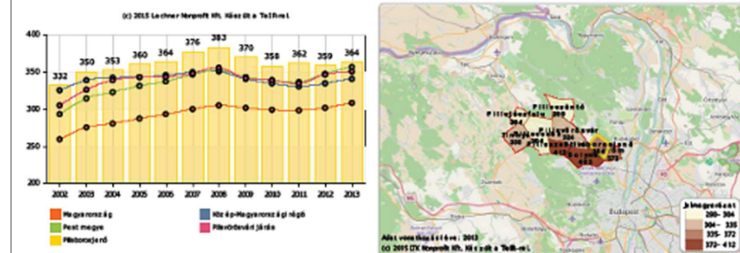
Egy főre jutó Idegenforgalmi adó (1 000 Ft)

Tartózkodás (nem állandó lakóként az önkormányzat illetékességi területén eltöltött vendégszakai) valamint üdülésre, pihenésre alkalmas, nem lakáselőépület után fizetett adó.



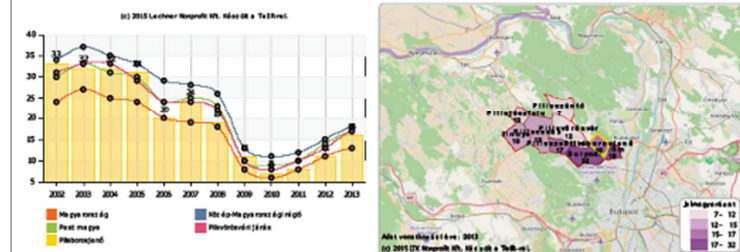
Személygépkocsok száma, ezer lakosra (db)

A személygépjármű személyek szállítására szolgáló közúti gépjármű, és az ülőhelyek száma (a vezetővel együtt) nem több kilencnél. A személygépjármű fogalmába tartoznak a mopédautók (vezetésükhöz nem kell külön vezetői engedély), a taxik és a bérautók, feltéve, hogy üzemi kevesebb ülőhelyei rendelkeznek. Kategóriába tartozhatnak a rakétákkal rendelkező személygépkocsik is.



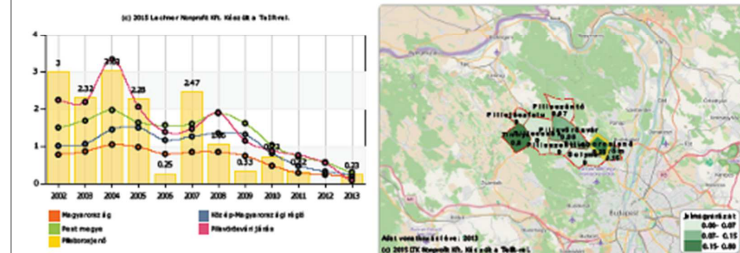
Újonnan forgalomba helyezett személygépkocsik száma, ezer lakosra vetített száma.

Nagyon röviden az első alkalommal forgalomba helyezett személygépkocsik ezer lakosra vetített száma.



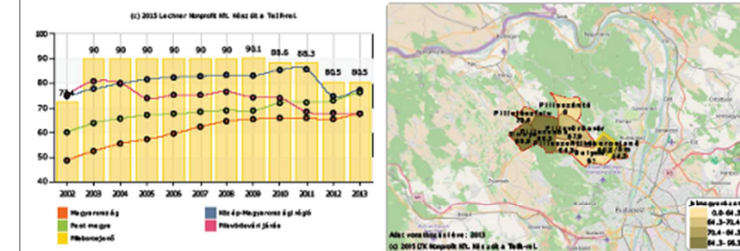
Új építésű lakások aránya (százalék)

A tárgyévben épített lakások aránya az évről évi lakásállományon belül.



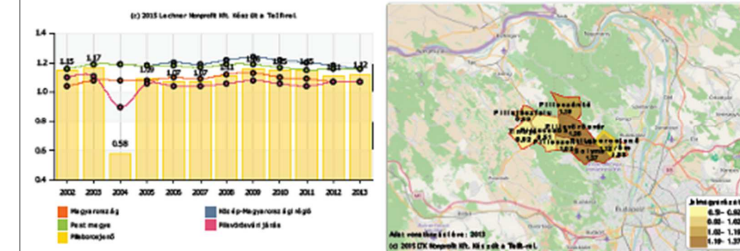
Közműellátó (százalék)

Egy km ivóvízhálózatra jutó csatornahálózat hossza.



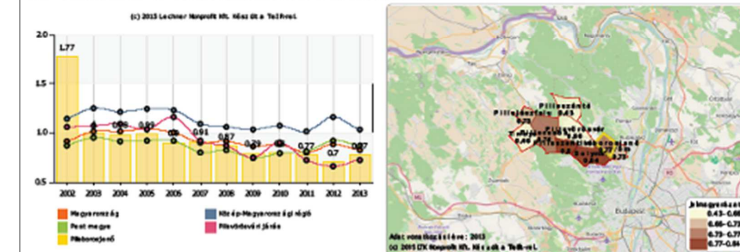
Háztartási villamosenergiafogyasztás (1000 kWh/fő)

Egy lakosra jutó háztartások részére szolgáltatott villamos energia mennyisége (1000 kWh).



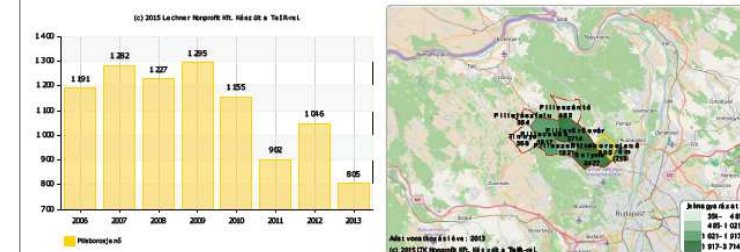
Háztartási gázfogyasztás (1000 m³/fő)

Egy lakosra jutó háztartások részére szolgáltatott gáz mennyisége (1000 m³).

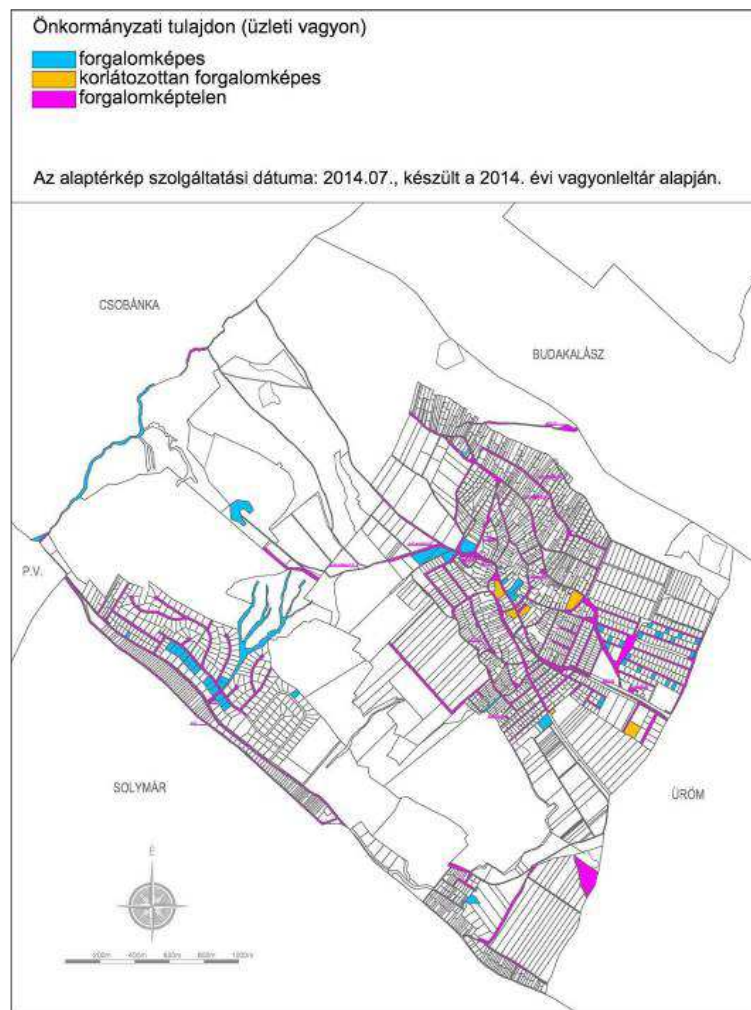


Összes elszállított települési szilárd hulladék mennyisége (tonna)

Települési szilárd hulladéknak minősül a - háztartási hulladék: az emberek mindennapi élete során a lakásokban, valamint a pihenés, üdülés céljára használt helyiségekben és a lakóházak közös használatú helyiségeiben és területein, valamint az intézményekben keletkező, - közterületi hulladék: közforgalmú és zöldterületen keletkező, - háztartási hulladékhöz hasonló jellegű és összetételű hulladék: gazdasági vállalkozásoknál keletkező - külön jogszabályban meghatározott - veszélyesnek nem minősülő szilárd hulladék.



Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszközei



Az önkormányzati tulajdonok térképi bemutatása

Az Önkormányzat ingatlanvagyonára

- > részben a szokásos típus: közterületek, vízfolyások, közintézmények telkei,
 - > részben forgalomképes lakóingatlanok, melyekhez a fejlesztési területekből jutott,
- A magánérőből megvalósuló ingatlanfejlesztések esetében az Önkormányzat elemi érdeke, hogy a többlet építési lehetőségben testet öltő fejlesztések okozta növekvő feladataihoz kompenzációt, háttérfejlesztési hozzájárulást kapjon. A településrendezési szerződések ezt a célt szolgálják.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

1.12.1. Természeti adottságok

Domborzat, geológia, talajadottságok

A Pilis hegység röghegység a Duna jobb partján, Budapest és Esztergom között. A Dunántúli-középhegység legkeletibb tagja. Nem magas, de rendkívül tagolt. Figyelemre méltó nagy függőleges tagoltsága. Magas a völgyűrűség. Maga a település is egy ilyen völgybe, a Cigány-patak völgyébe települt.

Pilisborosjenő térségében a Kevélyek hegylánc dominál. A Kis-Kevély, a Nagy-Kevély és az Ezüst-Kevély (Ezüst-hegy) csúcsai a Csobánkával közös közigazgatási határon fekszenek.

Nagy-Kevély, (537) Kis-Kevély, Ezüsthegy, Kőhegy, szemben a Kövesbérc és más dombok közetszerkezetében a dolomit, mészkő, pannonüledék homokkő breccsa és lösz 200 millió év időrendjében mutatható ki. A felszíni talaj agyagos, vagy meszes. Utóbbi évmilliók földmozgásai ÉNY-DK Nagy Kevély vonulatot és lezökkenéssel ugyanilyen irányú, mély medencét hoztak létre, ebben alakult ki Pilisborosjenő község.

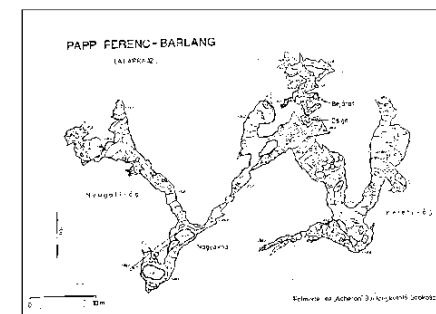
Az Ezüst-hegyen régóta fejtik az oligocén korú hárshelyi homokkővet, mely eocén korú márgára, valamint triász-korú dachsteini mészkőre települ. Az Ezüst-hegyet azonban nem a homokkőbánya és ásványai, hanem nagy kiterjedésű barlangrendszerei (pl. Papp Ferenc-barlang) tették híressé, amelyeknek keletkezése sokáig okozott fejtőrést geológusoknak, barlangkutatóknak egyaránt. A homokkőfedő alatti dachsteini mészkőben képződött barlangrendszerek egyes ágait csodálatos barit- és kalcitkiválások díszítik.

A homokkő és a konglomerátum rendkívüli keménysége miatt régen malomkővet faragtak belőle (forrás: Geománia).

A völgyekben agyag, homok halmozódott fel.

A település (ex lege védett) barlangjai a Kevély-csoporthoz tartoznak, ezek a következők:

4820-2	Ezüst-hegyi 2. sz. barlang
4820-3	Papp Ferenc barlang
4820-7	Gyopáros barlang
4820-13	Kevély-nyergi-rókalyuk
4820-33	Lapos-üreg
4820-80	Vendel-hegyi 1 sz. barlang
4820-81	Vendel-hegyi 2 sz. barlang



Talajok

A mészkő-dolomit alapkőzetten sovány rendzina talajok képződnek, melyeket elsősorban erdők és legelők fednek. A löszös üledéken képződött barnaföldeket mezőgazdaságilag hasznosítják. A mezőgazdasági termelésre alkalmas termőföldek, azonban az utóbbi évtizedekben fokozatosan csökkentek.

Éghajlat

A magasabb tetőkön mérsékeltén hűvös és mérsékeltén nedves, míg az alacsonyabb lejtőkön mérsékeltén meleg és mérsékeltén száraz. Kimutatható a szubmediterrán jelleg. Az éghajlat a változatos domborzat miatt nagy eltéréseket mutat. A hegytetőkön a hőmérséklet alacsonyabb (évi középhőmérséklet 8,5 °C, átlaghőmérséklet 14°C körüli), az alacsonyabban fekvő területeken és a peremvidékeken az átlaghőmérséklet 16 °C körül van.

A csapadék évi átlaga a tetőkön a 800 mm-t is eléri, míg az alacsonyabban fekvő területeken csak 650-70 mm között mozog.

Az uralkodó szélirány a z ÉNy-i

Vízrajz

Állandó vízfolyása a Cigány-patak, melynek befogadója az Aranyhegyi patak.

Kisebb vízfolyások bűvpatak módján viselkednek. Eltűnnek a felszín alatt, majd újra megjelennek.

Időszakos vízfolyások a tavaszi hóolvadáskor keletkeznek, amikor a vízmásások, árkok megtelnek vízzel. A vízmásásokat sok helyen feltöltötték, emiatt a felszíni vízelvezetés megoldatlan.

Növényzet

A fontosabb erdőtársulások közé tartoznak a cseres-kocsánytalan tölgyesek, a gyertyános-kocsánytalan tölgyesek és a karsztbokorerdő. Jelentős felületet foglalnak el a sztyepprétek.

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet, településszerkezet

A település a Pilis hegység kis oldalmedencéjében fekszik, melynek mélyvonalán a Cigány-patak folyik. A történelmi település mag a patak két oldalán alakult ki, mára, azonban a beépítés felkúszott az erdőig.

A domborzat rendkívül változatos. A tájban dominál a Kevélyek vonulata, a 10-es út felé az alacsonyabb Fehér-hegy – Vendel-hegy – Köves bérc biztosítja a védett fekvést.

1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat

A táj alakítását az ember már az őskorban megkezdte. A Kis-Kevély északi oldalában megbúvó Mackó-barlangban nagytermetű állatok csontmaradványaiból készített pengét, pattintott kőszerszöveget és tűzhelymaradványokat találtak. A Malom-dűlőben késő bronzkori urnasírok cserepeit gyűjtötték össze, melyek őskori település ittéléről tanúskodnak. Római utak is vezettek ezen a vidéken, és Borosjenő Vinidinum elnevezéséből arra lehet következtetni, hogy a déli kitettségű lejtőkön már az ókorban is szőlőtermesztés folyt.

A római korból több útvonal, pl. a mai Szőnyből Aquincumba vezető egyik út a településen vezetett át, ép részlete található a Nagy-Kevély alján. Lazareth településrészen római sírokat, másutt érméket találtak. E korból származik a település Vinidinum neve is. Pilisborosjenő neve a Pilis medencében folyó bortermelésre utal, valamint arra, hogy Jenő törzsbeli magyarok hozták létre települést ezen a vidéken. Várát 1295-ben említik először castri Jeneu alakban. 1332-ben Jeno néven szerepel.

A honfoglalástól a török uralomig hűbértokként magyar főurak, illetve a margitszigeti és budai Szent Klára Apácarend voltak a terület gazdái. A török uralom alatt a falu leégett és teljesen elnéptelenedett. Buda visszafoglalása után már maradtak itt leszerelt katonák, és megkezdődött a környék németekkel

1739-ben pestisjárvány, a XIX. században tífusz, kolerajárvány és jégeső sújtotta a falut. A járványokat túlélők megmenekülésük emlékére emelték a Rozália-kápolnát, mely újjáépülve ma is kegyhely.

A borosjenőiek fő tevékenysége a szőlőtermelés és borgazdálkodás volt, melynek magas szintű művelése gazdaggá tette a falut. Az 1880-as években Amerikából behurcolt filoxéra az itteni szőlőket is kipusztította. A gazdák más, ellenállóbb szőlőfajták és gyümölcsfák telepítésével éltek túl ezt a sorscsapást, de egy új iparág, a kőbányászat és kőfaragás is rohamos fejlődésnek indult. A kőbányászat sok tájsebet hagyott maga után, ezek egy része rekultiválva lett (volt agyagbánya területe). A DINPI területén levő kőbányák művelése megszűnt, a természet folyamatosan hódítja vissza a területet. A kőbányászat után visszamaradt sziklaalakzatok ma látványosságok, turisztikai célpontok (Teve szila, Ezüsthégyi bánya stb.).



(forrás: Arcanum I. katonai felmérés)

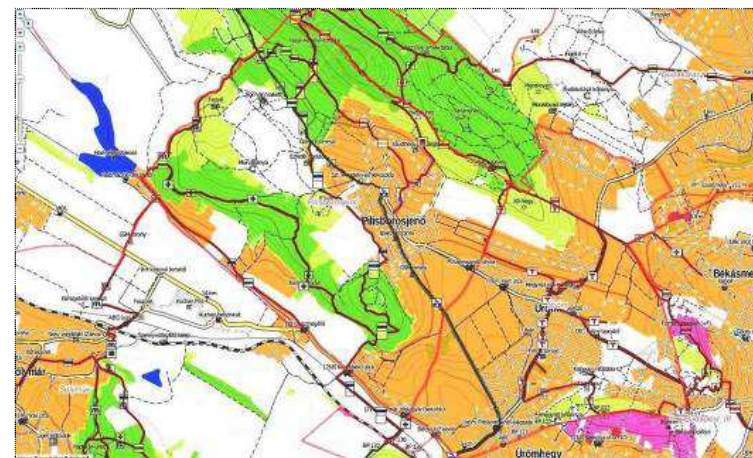
A települést 1695-ben említik először Weindorf néven az iratok, ami már a németek jelenlétére utal, akik szaktudásukkal és szorgalmukkal újra felvirágoztatták a falut. A főváros fejlődésével már a 19. században megindult a 10-es út (Bécsi út) környékének iparosodása. Ezek a ma gazdasági területként jelölt területek a gazdasági struktúraváltást nem éltek túl (téglagyár), jellemzően üresen állnak. A központi belterület határán helyet kaptak a nagy hozzáadott értéket termelő vegyi és gyógyszergyárak.

Az utóbbi évtizedekben a tájhasználatban további jelentős változás állt be azáltal, hogy a fővárosból egyre több család költözik ki faluba. Mivel a hagyományos lakóterületek megteltek, a szőlőhegyek beépítése indult meg. A falu felett a Kevélyek meredek lejtőjéig beépültek a területek, emiatt a hagyományos szőlő és gyümölcsstermesztés területe erősen visszaszorult. A mezőgazdasági területek igénybevétele nem fejeződött be, a Fehér-hegy és a Vendel-hegy lábánál újabb területek várnak beépítésre.

A táj alakításában jelentős szerepe van a turizmusnak. A Kevélyek vonulatáról feltáruló kilátás, a felhagyott kőbányák, természeti és történelmi ételek és látnivalók nagy vonzerőt jelentenek. A területet számos jelzett turistaút járja fel és É-D irányban keresztülhalad az Országos Kék Túra útvonal is. A faluból könnyű a feljutás a hegyekbe. A Mindszenty József u. – Agyagbánya u. által határolt közpark melletti kiterjedésben ma is van egy bűfé, de a turisztikai infrastruktúra hiányos.



(forrás: Arcanum III. katonai felmérés)



Jelzett turista útvonalak (forrás:Magyarországi Erdészeti Webtérkép)

1.12.2.2. tájhasználat értékelése

Általánosságban elmondható, hogy a Budapesti Agglomeráció térségében koncentrikusan terjed az urbanizációs nyomás. A növekvő területhasználati igények a biológiailag aktív területek leszűküléséhez, felaprózódásához vezetnek. Háttérbe kerül a természeti értékek megőrzésének elve. A túlzott beépítéssel csökken a természetes talajfelszín nagysága, fokozódik a terület érzékenysége a klímahatásokkal szemben, mivel a talajok anyag és energia forgalomban betöltött szerepe korlátozva van, ill. csökken.

A gazdasági-társadalmi igények megvalósulása különböző mértékű földhasználattal jár együtt. Az elmúlt évtizedek területhasználatának változását a mezőgazdasági területek csökkenése és a művelés alól kivett területek növekedése jellemezte. Az értékmegőrző hagyományos gazdálkodási módok fokozatosan háttérbe szorultak, ill. megszűntek. Más területeken, viszont a termelés megszűnésével felhagyott ipari területek kihasználatlanul állnak, barnamezős területté válva várják rehabilitációjukat.

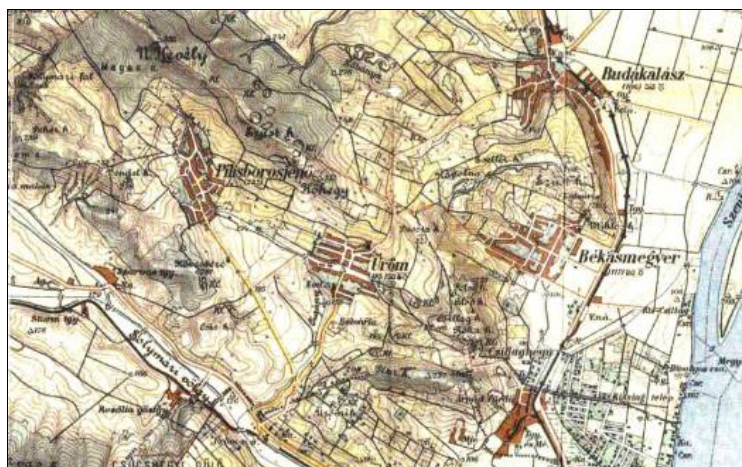
Fentiek érvényesek Pilisborosjenőre is. A tájhasználat szempontjából dominál a lakó (üdülő) funkció, ami a védett fekvésnek, a főváros közelségének és köszönhető. A település tájhasználatára a végletek jellemzőek. Míg a 10-es úttól dombokkal védett településközpont és a Malom-dűlő most kiépülő lakóterületei élvezik a természeti értékek és szépségek sokaságának közelségét, addig a 10-es út menti beépítés a szűk hely okozta esztétikai problémákkal és a környezeti ártalmak sokaságával küzd.

A jövőre nézve a tájhasználat szempontjából kedvező, hogy további belterület növekedésre a BATrT előírásai miatt nincs lehetőség.

A természeti értékek felkeresése, a természetjárás, lovas turizmus fejlesztése várhatóan egyre nagyobb szerephez jut, tekintettel arra, hogy a vonzó turista célpontok igen közel esnek a fővároshoz.



II. katonai felmérés (1805-1869) (forrás: Arcanum) kivágat



Pilis hegység turistatérképe „angyalos térkép” 1930. kivágat

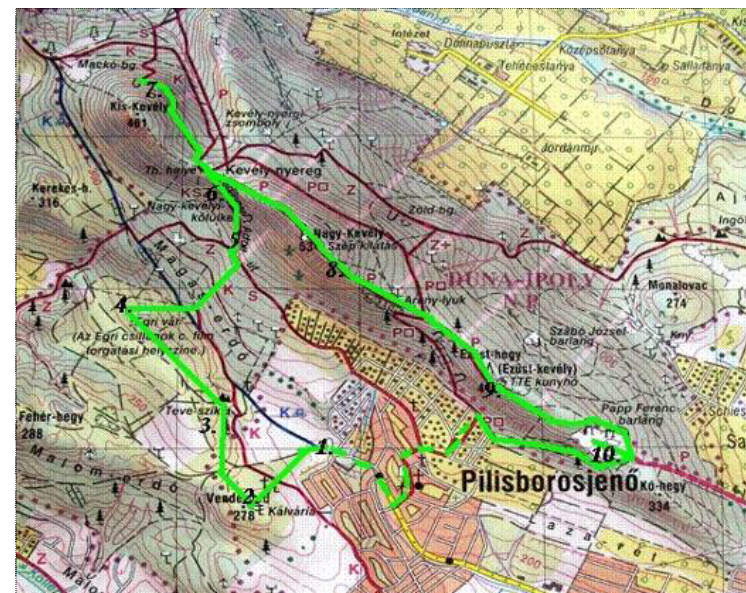
1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

Natura 2000

A község része az Európai Unió közösségi kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (Natura 2000) területek hálózatának. A 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet 5. sz. melléklete alapján a község egyes területei a Pilis Visegrádi hegység (HUDI20039) néven a Kiemelt természet-megőrzési területek közé tartoznak.

Az Európai Unió és az országos védelmen túl a község számos egyedi tájértékkel rendelkezik, melyek listáját.

A legattraktívabb tájértékeket tanösvény köti össze. A tanösvény egy szakaszon együtt halad az ürömi tanösvénnyel. A tanösvényre 2009-ben készültek a tájékoztató táblák.



(Tanösvény szöveg és térkép forrás:

<http://www.kevelyhegyitanosveny.eoldal.hu/fenykepek/terkep/> fotók: DM)

1. Szt.-Vendel emlékmű

Szt. Vendel az állatok védőszentje, pásztorként szokták ábrázolni. Mivel az állatállomány itt is a megélhetés alapját jelentette, a falubeliek gyakran fohászkodtak hozzá segítségért.



2. A Kálvária

A 278 m magas Vendel-hegyen található Kálváriát 1929. június 30-án szentelték fel. A 14 stáció és a keresztek többnyire adományokból készültek. A középső kereszt Brunner Ferenc és Stadler János kőfaragó mesterek munkája.

2002-ben a hívek és a Pilisborosjenői Önkormányzat anyagi támogatásával újjátették fel.



3. A Teve-szikla



Ezt az érdekes sziklaalakzatot triász földolomit alkotja. A dolomitot a földtörténet oligocén időszakában kovás forró vizes oldatok járták át, amitől keménysége és ellenálló képessége megnőtt. A kovás részek kevésbé pusztultak, mint a körülötte lévő könnyen aprózódó dolomit, így kipreparálódtak és érdekes formájú sziklatornyokként meredeznek a magasba.

A sziklák melletti bányában a dolomitot és az erre települt hárshegyi homokkövet

bányászták. Április elején nyílik a gyönyörű és védett fekete kökörccsin.

4. Az „Egri-vár”

A Teve-sziklát elhagyva a völgyben húzódó földúton indulunk az Egri-vár felé. Jobb kéz felől a Nagy-Kevély magasodik, balra a Fehér-hegy látható. Ennek K-i oldalában felhagyott murvabánya jelzi, hogy itt nemrég még bányászták az aprózódó dolomitot. Gyakran lehet látni a magasban zsákmányát kereső egerészölyvet keringeni. Az egerészölyv hazánk leggyakoribb ragadozó madara, ennek ellenére védett. Pilisborosjenő környékén is fészkel.

1968-ban Várkonyi Zoltán itt forgatta a Gárdonyi Géza regényéből készült „Egri csillagok” című film egyes részleteit, melyhez díszletként építették fel az Egri vár mását.



5. Nagy-kevélyi-kőfülke („Szódás-barlang”)

Valószínűleg egy ferde hasadék mentén a dolomit aprózódása folytán keletkezett. Mivel a saját súlyánál fogva állandóan lefelé gördülő dolomitörmelék nem engedi a talajképződési folyamatokat kifejlődni és a fás növényzetet megtelepedni, a Kőfülke felett és szomszédságában dolomitsziklagyp alakult ki. Megtalálható fajai: hegyi ternye, kövirózsa, homoki pimpó, kövér daravirág, napvirág.

6. Régi kőbánya – Mészköfal

A feltárás triász kori Dachsteini mészkőből épül fel. Folytatása a pár száz méterre található mészkőfal, melynek hálózatos rajzolatát, repedezettségét (katakázos szövet) a kőzetet évmilliók során ért nagy nyomás alakította ki. Több helyen körkörös ill. finoman rétegzett struktúrákat is találhatunk. Ezek a sztromatolitok, melyeket mikroorganizmusok hoztak létre.

7. Mackó-barlang (Csobánka)

8. Nagy-Kevély

Az 535 m magas csúsról csodálatos panoráma tárul fel, körbepillantva a Dunát, a Budai-hegységet és a Pilis legjelentősebb csúcsait is lehet látni. A kibukkanó sziklákat triász Földolomit alkotja. A sziklagyepes, dolomitgörgeteges lejtőket karsztbokorerdő fedi, utóbbi fő képviselői a virágos kőris és a molyhos tölgy.

9. Kevélynyereg-Ezüstkevély

Az Ezüsthégy déli lejtőjét a 20. század első felében feketefenyővel telepítették be, hogy megvédjék az eróziótól a meredek, aprózódó dolomitfelszínt.

Az út mentén, több helyen Hárshegyi Homokkő feltárásokat figyelhetünk meg.

Az itt található kisebb kőbányákból építőkönek és malomkönek bányászták a homokkövet.

10. Ezüsthégyi bánya

Homokkő bánya. A kőbánya óriási kiterjedésével, magas falaival, változatos színű kőzeteivel csodálatos látványt nyújt.

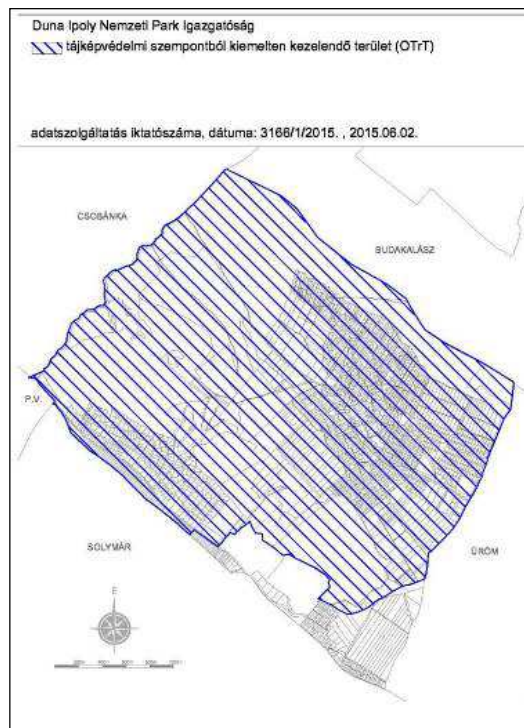
A Hárshegyi Homokkő, a rátelepített fenyvessel együtt nagyon savanyú aljzat, sok mohafaj és zuzmó (pl. rénszarvas zuzmó) termőhelye.

Az Ezüsthégy ÉK-i oldalán nyílik a Papp Ferenc-barlang, ami a Pilis-hegység leghosszabb (60 m mély és kb. 400 m hosszú) és legveszélyesebb barlangja.

A kőbánya bejáratától jobbra lévő kis ösvény felett van egy régi hármashatárkő 1823-as évszámmal és Üröm, Borosjenő és Kaláz felirattal.



1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Az OTRT község nagy részét a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetbe sorolta. Csak a község déli része – elsősorban az M0 autópálya alagút nyílása környezetében fekvő területek maradnak ki ebből a térségi övezetből.

A község domborzati adottságai olyanok, hogy a Pilis domboldalai és völgyei szinte bárhol megjelennek a látványban. Az emelkedő és süllyedő hegyvonulatok, az erdővel borított és gyeppel fedett foltok változásával a természetes fény változásával kiegészítve mindannyiunk védendő értéke.

Éppen kiemelkedő értéke jelenti önmagára a veszélyt: a túl intenzív használat veszélyét. Tájképvédelmi szempontból kiemelt védelemben kell részesíteni a meglévő erdőket, a belterület zöldterületeit.



A falu madártávlati képe déli irányból (google-earth)

1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

- > A Duna-Ipoly Nemzeti Park területe majdnem teljesen egybeesik
- > a Natura 2000 területekkel.

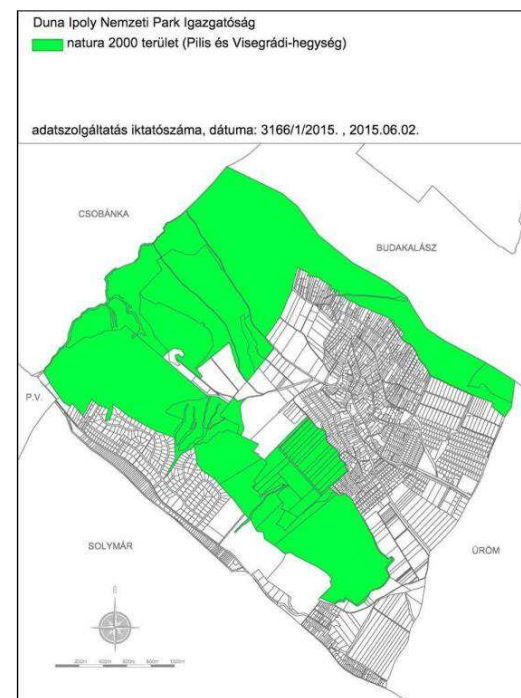
Kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területek (Natura 2000):

A 14/2010.(V. 11.) KvVM rendelet 5. sz. melléklete szerint Pilisborosjenő egyes területei a Kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területeken belül a 5.40. jelű Pilis Visegrádi-hegységhez (HUDI20039) tartoznak. A lehatárolt területek elsősorban erdők, de részét képezik a hegyvonulatok közötti beerdősülő félben levő mezőgazdasági területek is.

Érintett helyrajzi számok:

„5.40.9. Pilisborosjenő

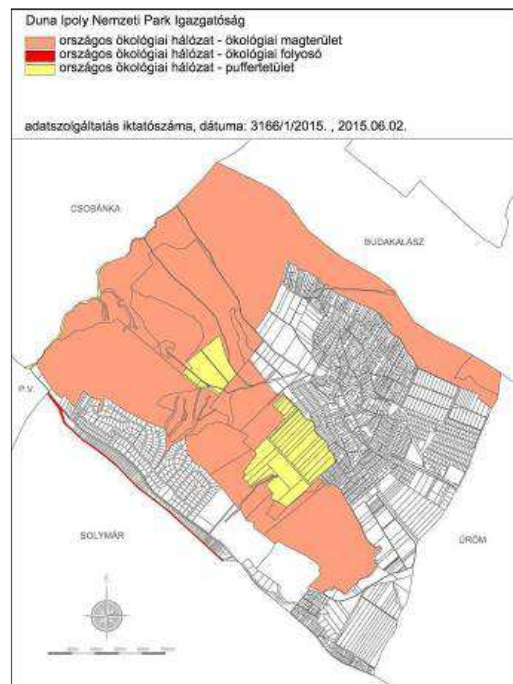
015/44, 018/7, 029, 040/2, 054, 055, 056, 057, 058, 059/3, 060, 061, 062, 063, 064, 065/2, 066/1, 066/2, 067, 068, 069, 072, 073/1, 079/1, 079/3, 079/4, 079/5, 079/6, 080, 081/1, 081/2, 083/1, 083/2, 083/3, 083/4, 083/5, 083/6, 083/7, 083/8, 083/9, 083/10, 083/11, 083/12, 083/13, 083/14, 083/15, 083/16, 083/17, 083/18, 083/19, 083/20, 083/28, 083/29, 083/30, 083/31, 083/32, 088/2, 0119/1, 0119/2, 0120”



Az Natura 2000 hálózat elemei

1.12.3.3. ökológiai hálózat

- > A magterület övezete egybeesik a Natura2000 területekkel (erdők)
- > A pufferterület a Vendel-hegyi szántókat és a tőle északnyugatra fekvő mezőgazdasági területeket fedi le.
- > Ökológiai folyosó övezetben vannak Határréti patak menti vizes élőhelyek.



Az országos ökológiai hálózat elemei

A jelölt területek nagy része erdő besorolásban van, kisebb része vízgazdálkodási és mezőgazdasági övezetben, változás nem érinti azokat.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

A településen dominál a zöldfelületi jelleg. Elsősorban az erdőterületek nagy aránya, de a lakó övezetekben is a kötelező 40-70 % zöldfelület határozza meg a zöldfelületi jelleget.

1.13.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei

ZÖLDTERÜLETEK (közparkok, közterek)

A közparkok felülete viszonylag kevés. Színvonalas játszótér egy van a Mindszenty József u. – Agyagbánya u. által határolt területen. A kialakult lakóövezetek többsége nem rendelkezik közparkkal.



A tervezett beépítéseken kijelölt zöldterületek még nincsenek kiépítve, egyes tervezett beépítésekhez pedig nincs tervezve zöldterület, ebből a szempontból ellátatlanok (pl. Malom-dűlő menti kiépítés alatt álló lakóterület).

Közlekedési területek zöldfelületei

A közlekedési területek ápoltak, ahol van hely, van növény. Ilyen pl. a buszforduló és a patak menti területek. Az új beépítések utcafásítása megoldott.

Egyéb zöldfelületek

Közpark funkciót lát el a templom kertje és a Kálvária területe, ami Ev besorolású erdőben van.

Különleges beépítésre nem szánt terület a temető, mely ugyancsak zöldfelületi elem, megfelel a települési igényeknek.



1.13.1.1.

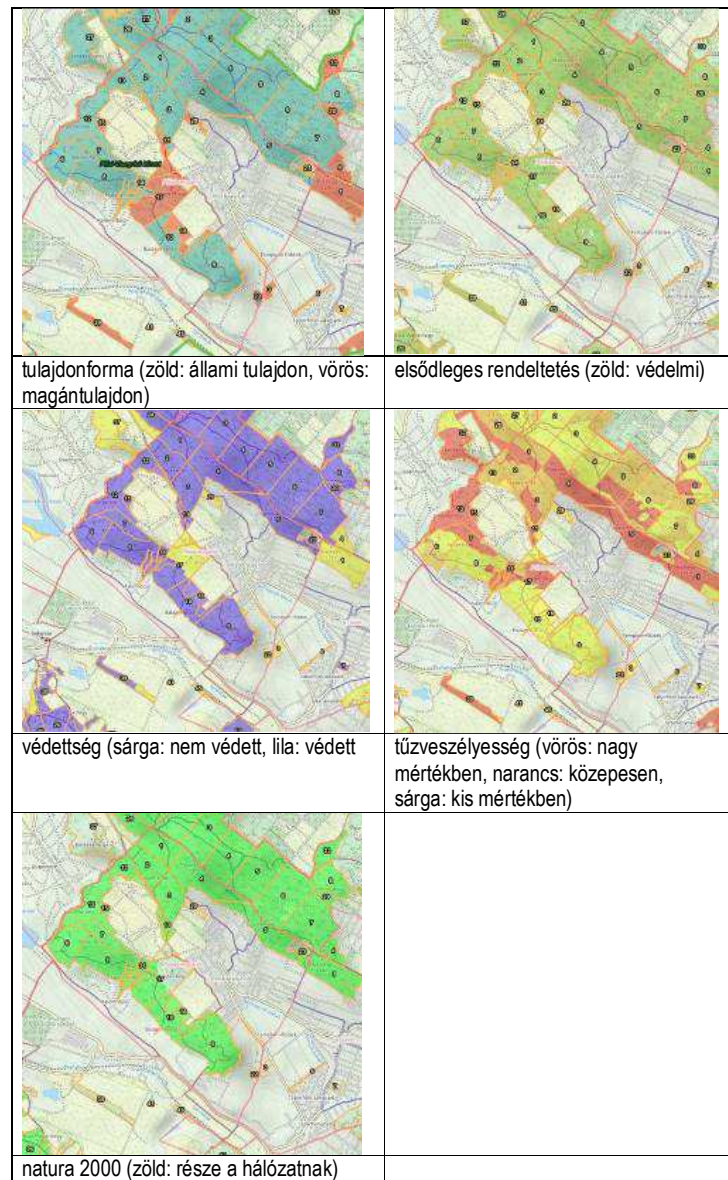
1.13.1.2.

szervezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek, a zöldfelületi ellátottság értékelése

ERDŐK



Erdőtagok a település területén - <http://erdoterkep.nebih.gov.hu/>



Az erdők besorolása - <http://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

Zömmel állami tulajdonú erdők vannak a településen.

Jellemző fafajok: dominál az erdei fenyő, fekete fenyő, de van tölgy is.

A település erdősisége az országos, a megyei és a kistérségi átlag felett van: 41%.

Az erdők területe – a földhivatali nyilvántartás szerint - mintegy 383 ha, dominál az erdei és fekete fenyő.

1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

Az erdők közelsége enyhíti a gyenge zöldterületi ellátottság okozta hiányt, de, természetesen nem tud közpark funkciót pótolni, különösen igaz ez a természetvédelmi oltalom alatt álló erdőkre.

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1. Településszerkezet

Pilisborosjenő belső szerkezetét meghatározza a két völgy, melyet a Határ-réti – majd Aranyhegyi – patak valamint a Nagy-Kevély és a Köves bérc között elterülő Pilisborosjenői medence alkot.

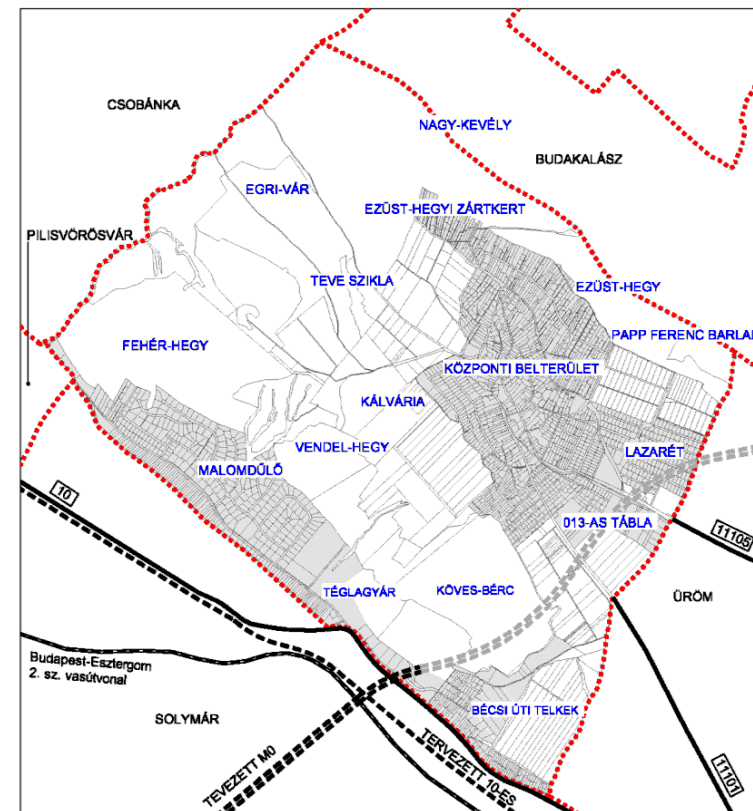
Ebből a domborzati adottságból következik a lakott településrész kettős - kétpólusú - kialakulása is.



A domborzatból következően az erdő területfelhasználás nagy annak ellenére, hogy a lakóterületek kiterjedése a domboldalakra már megtörtént. További terjeszkedés nem jöhet számításba. Az a magasabb rendű tervek korlátjaiba ütközik és a település koncepcionális fejlesztési terveivel is ellentétes.

1.14.1.1. Helyi sajátosságok a területfelhasználásban

Pilisborosjenő kettős beépítésre szánt területű szerkezetű a falu sajátosságainak egyikeként feljebb bemutatottuk.



A település áttekintő földrajzi helyzete, elnevezései

Központi falurész - településmag

A Kevély hegy és a Köves bérc közötti medencében széthúzódó településrész maga is heterogén, több, térben és időben eltérő kialakulású részből áll.

- > A településmag az egykori sváb falu, mely a török uralom utáni betelepítések időszakában született. A terepre és a vízfolyásokhoz illeszkedő törtvonalú utcavezetés jellemzi a területet. Itt vannak a helyi intézmények, történeti értékű beépítések.
- > A későbbiekben északi, keleti és déli, dél-nyugati irányban is lakóterületekkel bővül a központi mag. Ezek a később beépülő településrészek is a gazdaságföldrajzi adottságokat tükrözik.
- > Északon, az Ezüsthely déli lejtőin az egykori szőlő és kertgazdaságok keskeny telkei épültek be konzerválva a telekstruktúra és a lakófunkció közötti feszültséget.
- > Keleten a Lazarét enyhe lejtésű, ugyancsak szőlőtermesztésre ideális déli lankái vannak beépülő félben.
- > A délről, nyugatról csatlakozó szabályos, de a terepvonalat követő utcahálózat a legelső bővülési periódusok terméke.
- > A 11105-ös ürmre vezető – az első számú köldökszinórt jelentő - út menti gazdasági beépítések az előbbiektől eltérő jellegzetességet hordoznak.

Külső falurész

A Határréti patak és Külső Bécsi út mentén húzódik Pilisborosjenő másik beépített területe, mely ugyancsak önmagában hordozza saját heterogenitását a következő elemekkel.

- > Volt agyagbányák és téglagyár funkcióváltó területei részben határozott jövőképpel (gazdasági és lakóterületek), részben hasznosítást keresve (feltöltés alatt álló bányagödör)
- > Beállt kistelkes lakóterület a Panoráma utca környékén
- > Átalakuló, telekcsoport átosztással rendeződő zártkertek a Malomdűlőben
- > Új osztású lakóterületek a domboldalakon a Malomdűlőben és a Bécsi út fölött.

A beépítésre nem szánt területek sajátosságai egy irányba mutatnak, akár erdőkről, akár gyepekről, kevés szántóról legyen szó. Ezek – a Budai hegyek után - az Agglomeráció legközelebbi turisztikai helyszínei.

A meredekebb hegyoldalak erdősültek, a lankásabb domboldalak lőtartással és egyedi látványosságokkal (Egri vár, Teve szikla, Kálvária) kínálnak szabadidős elfoglaltságra, túrázásra lehetőséget.

1.14.1.2. A területfelhasználás funkcionális rendszere**Belterület / beépítésre szánt terület****Meglévő állapot**

Funkcionális tekintetben a jelenlegi állapot tükrözi a fent részletezett helyi sajátosságokat.

- > Az ellátás intézményei a történeti településmagban találhatóak.
- > A gazdasági létesítmények a főútvonalak mellett helyezkednek el.
- > A központtól és a fő közlekedési nyomvonalaktól távolodva a lakó használat szinte 100 %-ban dominál.

A hatályos terv céljai

A fizikai állapoton túltekintve a hatályos terv tervezett állapota több tekintetben módosítja a fent leírt rendszert.

- > A Bécsi úti, Malom dűlői külső területeken intézményi kijelölések biztosítják a helyi ellátás, sportolás lehetőségét.
- > A hatályos tervben rögzített területfelhasználás sajátos dilemmája az üdülőterületek kijelölése.

Bármi is volt ezekkel a település illetve a tulajdonosok, fejlesztők célja, máig nem mutatkozott valóságos igény, szándék ezek használatba vételére. Ennek pozitív oldala, hogy a tájképi szempontból értékes völgyek és domboldalak a Fehér hegy / Vendel hegy és az Ezüst hegy / Kevély hegy között nem épültek be.

A tervjavaslat egyik fontos célja ezen területek tisztán üzleti célú felhasználását elkerülni és lehetőséget biztosítani a településkonceptió felülvizsgálatával a turisztikai funkciók korszerű, egyszerre gazdaságos valamint a természet- és tájvédelemnek is megfelelő megfogalmazására.

Külterület – mezőgazdaság – erdő-gazdálkodás

Pilisborosjenő földhivatali törzskönyve szerint a minőségi osztályok és a művelési ágak megoszlása a következő (2015. évi adat):

PILISBOROSJENŐ 2629 < Fekvések összevonva >										
A KÖZSÉG TERÜLETÉNEK MEGOSZLÁSA MŰVELÉSI ÁGAK SZERINT										
Művelési ág	Min. o.	KTJ K/ha	Terület ha	%	KTJ K. fill.	Tétel-szám	Terület ha	%	KTJ K. fill.	Átl. KTJ K/ha
gyümölcsös	3	20,90	8.4009	100,0	175,58	25				
							8.4009	0,9	175,58	20,90
kert	2	36,50	1.9691	11,4	71,87	25				
	3	20,90	5.1363	29,6	107,35	52				
	4	13,20	10.2227	59,0	134,94	97				
							17.3281	1,9	314,16	18,13
szántó	4	34,80	10.1181	7,4	352,11	16				
	5	27,80	79.4439	57,9	2308,54	108				
	6	18,20	41.0621	29,9	747,33	48				
	7	11,50	6.5599	4,8	75,44	18				
							137.1840	14,8	3383,42	24,66
szőlő	5	36,50	11.6255	100,0	424,33	36				
							11.6255	1,3	424,33	36,50
legelő	3	5,20	64.8076	91,9	337,00	28				
	4	1,70	5.1275	7,3	8,72	11				
	5	0,70	0.6075	0,9	0,43	1				
							70.5426	7,6	346,14	4,91
GYEP ÖSSZESEN							70.5426	7,6	346,14	4,91
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET							245.0811	26,5	4643,63	18,95
erdő			25.3895	6,6		6				
	4	4,90	309.1984	54,6	1025,07	32				
	7	1,60	34.7976	9,1	55,68	1				
	8	0,20	113.6179	29,7	22,72	3				
							383.0034	41,3	1103,47	2,88
fiatalított terület	4	4,90	1.5062	100,0	7,38	5				
							1.5062	0,2	7,38	4,90
TERMŐ TERÜLET							629.5907	67,9	5754,48	9,14
KIVETT							296.9917	32,1		2181
ÖSSZESEN							926.5824	100,0	5754,48	9,14

A fenti táblázatban kimutatott művelési ág megoszlás is jól hangsúlyozza a falu természetközeli jellegét. A település kétharmada termőföld, melyen belül az erdők vannak túlsúlyban (az összterület 41%-a)

Általános mezőgazdasági területek:

A mezőgazdasági területeken a szántóföldi növénytermesztés a jellemző. A Kevélyek alatt az Ürömhöz csatlakozó területen nagyüzemi szőlőtermesztés folyik

Állattartás: Nagyüzemi állattartás nincs, ezért a legelők beerdősülése megindult, viszont fejlődőben van a lovas turizmus alapját képező lótarás.

A beépítésre szánt területeknél jelzett területfelhasználási konfliktus egyúttal a külterületen is jelentkezik, mert ezek a kihasználatlan üdülőterületi kijelölések esetlegesen beerdősülő mezőgazdasági területek képében jelennek meg.

Az átlagosnál jobb minőségű termőföldek a következő osztályok:

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
kert	2	36,50	1,9691	18,13
	3	20,90	5,1363	
szántó	4	34,80	10,1181	24,69
	5	27,80	80,6437	
gyep (legelő)	3	5,20	64,8076	4,91

Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

■ kert 2
■ kert 3
■ szántó 4
■ szántó 5
■ gyep 3
■ átlag alatti minőségű termőföldterületek

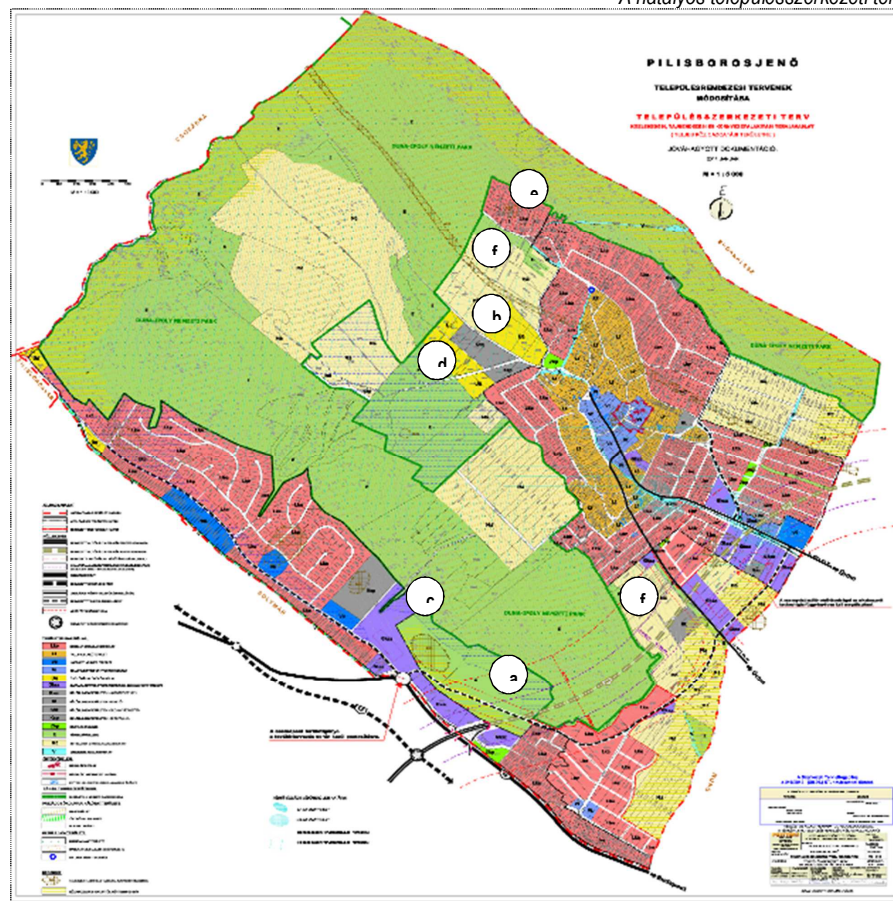
} átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek
 adatszolgáltatás iktatószáma, dátuma: 10.266/2015. , 2015.06.01.



Az átlagosnál jobb minőségű termőföldek térképi ábrázolása

1.14.1.3. A területfelhasználás és a funkcionális rendszer problémái.

A hatályos településszerkezeti terv



Erdőterületek

A településen jelentős méretű erdőkielölések történtek 2002-ben az első településszerkezeti tervben. Ezek az erdőkielölések a BATrT hatályba lépésekor, 2005-ben rögzítésre kerültek az Agglótörvényben, amely nem enged eltérést a települési terv mennyiségétől.

- > Ugyanakkor a több mint 10 hektáros feltöltött bányatelek (a) erdősítése a nagy mennyiségű természetes erdőterülettel rendelkező településen irreális és célszerűtlen. A kopár terület pl. napenergia hasznosítására sokkal alkalmasabb lehetne. Ehhez azonban az erdőterület kijelölést más, mezőgazdasági területre kellene áthelyezni.
- > Az erdőkielölések másik konfliktusa olyan gazdasági célú hasznosításra kijelölt terület (c) a Natura 2000 területbe és a Duna-Ipoly Nemzeti Park területébe tartozó erdők közvetlen közelében, mely területek erdősülése már meg is indult.

Üdülőterületek

Az üdülőterület kijelölések jelentik a nem működő hasznosítási célok másik csoportját. Ezek a valójában legelőként funkcionáló mezőgazdasági területek (b, d) ideális helyei a turisztikai célú lőtartásnak, látványszőlésznek, fűszerkerteknek, állatbemutató parknak. A hektáros nagyságrendű telkek felhasználása a beépítésre nem szánt kategória 10 %-os beépíthetőségével a tanyai vendéglátás ideális helyszínévé válhat a Duna-Ipoly Nemzeti Park közvetlen szomszédságában, amennyiben erre koncepcionális szinten közös akarat mutatkozik.

Kertes mezőgazdasági területek

A Kevély hegy (Ezüst hegy vagy Ezüst Kevély) oldalára felnyúló volt zártkertek beépítése régen megkezdődött. Az Ezüsthelyi út mellett sorakozó viszonylag keskeny és mély ingatlanok már lakóterületi besorolást kaptak, beépítésük megtörtént. A terület észak-nyugati irányba, a Nagy-kevény felé eső folytatására (e) szintén nyomás nehezedik a lakóterületé minősítés érdekében, de ez csak a terület átosztása, bontások, új úthálózat és közműhálózat megvalósításával oldható meg.

Művelési ágak

A tervezés folyamatában jelentős problémaként merült fel a valóságos területhasználattól eltérő művelési ágak kérdése.

Ezek egy része kifejezetten földhivatali eljárási kérdés, amint arról a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályán tartott tárgyalásról készült emlékeztető is tanúskodik. (2. melléklet) A legelő / fásított terület / szántó és azok minőségi osztályai közötti váltásokat a földhivatali eljárási szabályoknak megfelelően le lehet bonyolítani.

A váltások másik része mezőgazdasági terület / erdőterület viszonylatban jelentkezik, melynek településrendezési vonatkozása is van (f). Az erdőterületek áthelyezésétől (csereerdő kijelölése) az Erdészeti Hatóság nem zárkózik el, amint arról a PMKH Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztályán készült feljegyzés is tanúskodik. (3. melléklet)

1.14.2. A telekstruktúra



A településközpont régen és ma (forrás: mapire.eu – kataszteri térképek XIX. század)

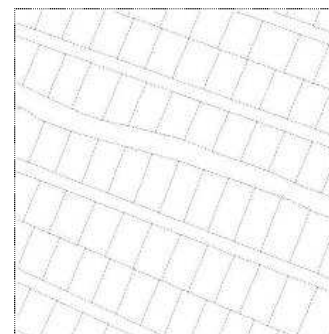
A településközpont jól őrzi az ősi telekstruktúrát, mert a - kék pontozott vonallal ábrázolt - vízfolyások és domborzat által meghatározott rendszer nem tűr el forradalmi változtatásokat. A telkek a kanyargó utcákból következően szabálytalanok.

Az észak-keleti ábrarészben a kertes struktúra látszik. Ezek a keskeny telkek részben összevonásra kerültek a lakóterületté válás folyamatában, de van ahol a telekadottságot elfogadva, megtartva épülnek kompromisszummal az új épületek.

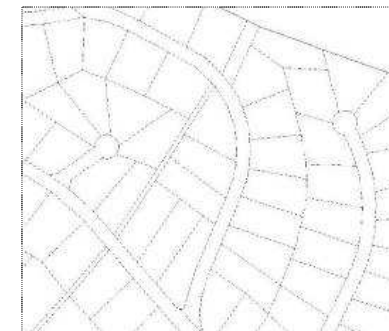


A Hunyadi és Rákóczi utcák környéke

Szabályos 600-700 m² es telkek, a tervezett telekosztások korai példája.



Lazarét



Malomdűlő

Tervezett telekosztások az elmúlt évtizedekből. Az enyhe lejtésű szőlődomb szabályos „sakktabla” (Lazarét) jellegű, a meredekebb domboldal az erdő alatt „organikus” (Malomdűlő) karakterű, a közkedvelt zsákutcás megoldással.



A Szőlő és a Temető utcák környéke

Spontán telekalakítások:

a keskeny és az azokból összevont szélesebb telkek együttese tükrözi a száz évvel ezelőtti szőlős kerteket. A kék pontozott nyomvonalon egy megszüntetett vízfolyás nyomai láthatók.



Ezüsthgyi út

A volt kertes terület átalakulása:
a hosszú telkek a közbevágot feltárá úttal lettek megoszthatók.

1.14.3. Építmények - településkarakter



A falu történetét hordozó régi épületek, melyek helyi védelem alatt állnak vagy helyi védelemre javasoltak.

A történeti építtípusra mind az ormfalas fésűs beépítésű lakóházak, mind a kapu-áthajtós, utcával párhuzamosan, zárt sorúan épült lakóházak jellemzőek. Utóbbiak kisebb számban és csak a történeti magban a gazdaságilag fejlett német telepések hatásaként.

A hosszú házak helyett a négyzethez közelítő alaprajzok a XX. században jelennek meg. Először ezek is oldalhatárra építve, később szabadon állóan. Utóbbiakkal terjednek el a sátozott lakóházak.



A József Attila utcától a Rákóczi utca felé haladva jól megfigyelhető a fent leírt változás az építtípusokban

A lakóparkok – még alig beindult - beépülése minden hagyománnyal szakítva szinte minden esetben kétszintes és szabadon álló.

Az új épületek állaga jó, a régiket alaposan kikezdte az idő múlása, de a felújításokra is sok szép példa akad a faluban.

A közösségi épületeket felújítják, karban tartják, újak is épülnek magas színvonalon. (pl. Általános Iskola, Egészség ház)

1.14.4. Az eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

> Ófalu – történeti központi településrész
Hagyományos szerkezetet, beépítést jól megőrző településmag. A domborzat és a vízfolyások által meghatározott tört vonalvezetésű utcák a rájuk fűződő telkek morfológiáját is megőrzik. Nehezebben oszthatók az ilyen szabálytalan telekformák, mint az egyenes vonalú fésűs beépítésű telekstruktúrák, így a változásnak jobban ellenállnak. A hegyoldal felé emelkedő utcák változó szélességűek, utcaképük festői látványosság, de nehezen tudnak megfelelni a gépkocsiforgalom és a közművesítés mai igényeinek.

> Az Ófalu kezdeti bővülései

A dél-kelettől nyugatig terjedő karéjban csatlakozó beépítések egyenes vonalú utcavezetéssel alakultak ki még azon utcák esetében is, melyek a hegyoldalra futnak fel, mint a Mária és Erdő utcák közötti terület. Ezek a településrészek még igazi falusi hangulatot tükröznek.

> Az Ófaluhoz csatlakozó új beépítések (Papi földek)

A Márton Áron és az Apor Vilmos utcák már villanegyedként jelennek meg gazdag közterületi zöldfelülettel, nagyméretű lakóházakkal.

> Az Ófalu kiterjedése a zártkertek irányába

Ezen településrész a központi mag másik, északi oldalához csatlakozik és a korábbi szőlőkultúra helyét foglalta el. Az utcák vonalvezetése a rétegvonalakat követi, a hosszú telkek feltárása lehetetlenül keskeny magánutcákat hoz létre. A telekalakítási kényszerek ellenére, a lenyűgöző kilátás miatt itt épülnek – különösen az erdőszélen – a legkihívóbb villa óriások.

> A Bécsi úti településrész (Panoráma út)

Hagyományos oldalhatáros általában szerény épületekkel beépült falusias terület szűk utcákkal, erős lejtéssel a 10-es út felé

> Az üzemi létesítmények

Ezek a fő utak – 10-es út, 11105-ös út - mentén sorakozó nagy raktérrel, csarnokokkal kialakított gazdasági területek. Egy részük fejlődőképes, aktívan működik, mint a gyógyszeripari létesítmények a központban, másik csoportjuk kihalt, funkcióváltás előtt áll, mint a Bécsi út melletti területek (téglagyár)

A fentiekből az is nyilvánvalóan következik, hogy a hagyományos településmag, szerkezetével, utcahálózatával, épületeivel megőrzendő érték. A foghíj jellegű beépítéseket érzékenyen alkalmazkodva kell végrehajtani. Ugyanilyen fontos, hogy a domborzati viszonyokból adódó kedvező rálátások, feltárulások ne sérüljenek esetlegesen túl nagy vagy a terepviszonyokat megerősztató építkezésekkel.

1.14.5. Az épített környezet értékei

A településszerkezet és a történeti településmag kialakulását az 1.12.2 fejezet ismertette

A település fejlődésének néhány állomása:

1284 – Burusjenew

1351 – pálosok birtoka

1357 – domonkosok birtoka

1695 – Weindorf

17. század - németek betelepítése

1739 - pestis

1800 – József nádor birtoka

19. század vége – filoxera

I. vh. – 67 hősi halott

II. vh. – 70 hősi halott

Német lakosság: 83 %

Kitelepítés után: 10%

Betelepítések: Szigetmonostorról, Mezőkövesdről, Csehszlovákiából

1948 – Szikra termelő szövetkezet

1970 – Örömmel közös tanács

Védettségek:

Országos védettségek



Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok, valamint az egykori Pilisi királyi erdő területe – világörökség várományos helyszín (Forster központ adatszolgáltatása alapján)

1.15. Közlekedés

1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az „A településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei – Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. ügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése ügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

1.15.2. Közlekedési hálózatok és hálózati kapcsolatok

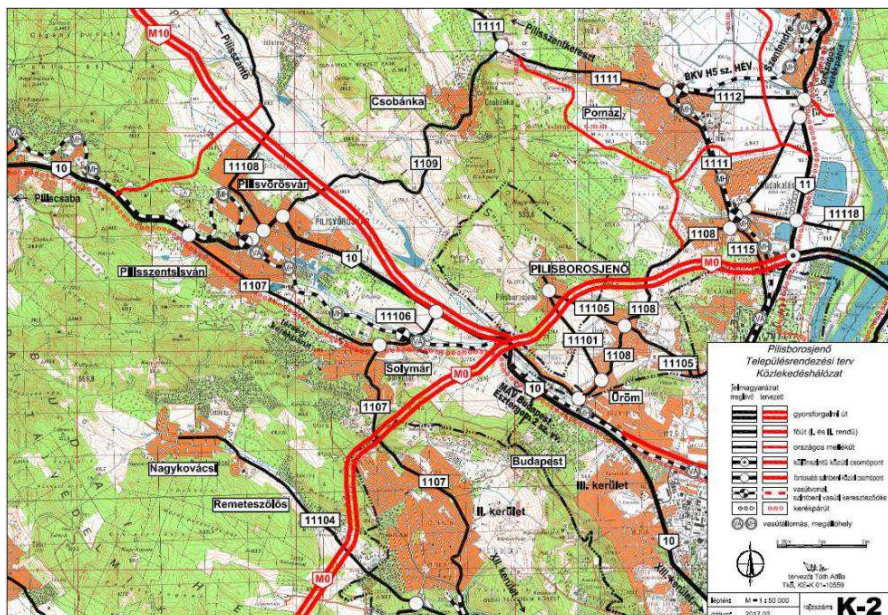
Pilisborosjenő területét érinti a 11101 j. és a 11105 j. mellékút. Tágabb térségében halad a 10 sz. elsőrendű főút és a 1108 j. mellékút.

A településtől délre halad a 10 sz. elsőrendű főút, mely a határ menti településeken keresztül köti össze Budapest Doroggal és az 1 sz. főúttal Almásfüzitőnél. A főút többek között érinti Pilisvörösvárt, Piliscsabát és Nyergesújfalut is. Az ürömi körforgalomtól a Budapest III. kerületi elkerülő szakasza megépült, a régi Bécsi úti szakasz jelentősen csökkent.

Pilisborosjenőtől keletre halad a 1108 j. Szentendre-Üröm összekötő út, mely a 11 sz. másodrendű főút és a 10 sz. főút között teremt kapcsolatot észak-déli irányban.

A 11101 j. Pilisborosjenő öreg bekötő út a 1108 j. mellékút déli szakaszát köti össze a település központjával. A 11105 j. Pilisborosjenő bekötő út szintén a 1108 j. mellékút a település központja között teremt kapcsolatot, de csomópontja északabbra található, mint a régi bekötő úté.

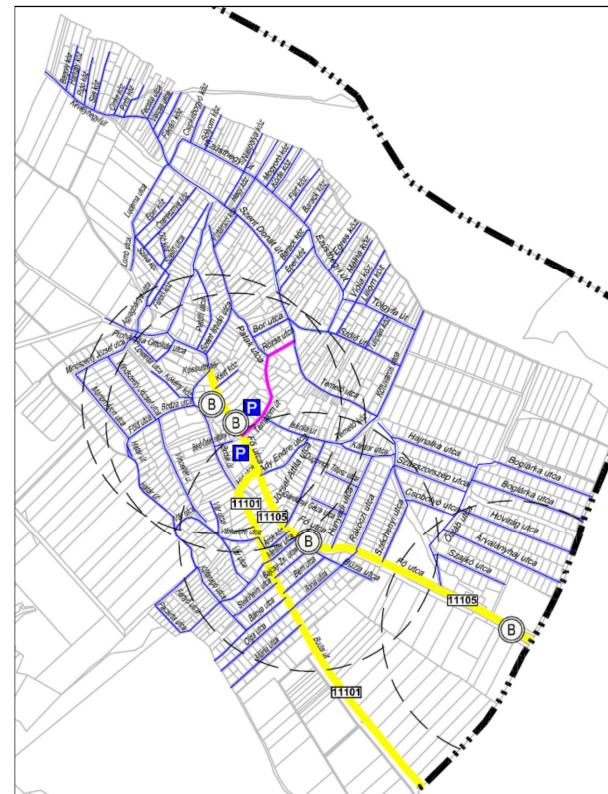
A településtől délre halad a nemrég felújított MÁV 2. sz. Budapest-Esztergom vasúti vonal, a villamosítást 2018 végéig tervezik befejezni. Pilisborosjenőnek sem állomása, sem megállóhelye nincs a vonalon. A legközelebbi csatlakozási lehetőség a Üröm megállóhely, ami autóbusszjárral érhető el.



1.15.3. A település belső közlekedési hálózatának létesítményei

A település belterületi úthálózatának gerincét a 11101 j. és a 11105 j. mellékutak, valamint a gyűjtőutak adják. A település úthálózata kusza szerkezeti, követi a domborzat nyújtotta adottságokat, sok utca meredek, szűk, kanyargós, nehezen járható.

A település legtöbb utcája lakó és kiszolgáló út, jelentős gyűjtőúthálózat nem alakult ki. A település gyűjtő útja a Templom utca - Rózsa utca egymás folytatásaként alakult ki, jellemzően az északi terület lakóútfajtait szolgálja ki. A lakó és kiszolgáló utak egymáshoz, ill. a gyűjtőutakhoz kapcsolódna. Az országos közutakon kívül a gyűjtőutak és a lakóutak jellemzően szűkek, szabályozási szélességük kicsi.



1.15.4. Csomópontok kialakítása

A település belterületén a csomópontok szintbeni kiépítésűek. A csomópontok a forgalmat megfelelően bonyolítják.

A gyűjtőutak az országos közutak felé, illetve a gyűjtőutak és lakóutcák csomópontjai a gyűjtőutak felé elsőbbségadással szabályozottak. A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkezes-szabály alapján szabályozott, a főút felé elsőbbségadás kötelező.

Az utcák kis forgalmúak, a csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek. Beavatkozást csak a geometriailag nem megfelelő, szűk csomópontok indokolhatnak.

1.15.5. Forgalmi vizsgálat

A forgalmi vizsgálatot az országos forgalomszámlálási adatokból az e-UT 03.01.11 és e-UT 02.01.31 műszaki előírás szerint számított várható forgalmak segítségével végeztük el. A forgalmi vizsgálat alapja a 2013. évi országos forgalomszámlálási adatok. A települést érintő, illetve a fontosabb térségi utak forgalmát a „Pilisborosjenő térségének forgalmi vizsgálata” című táblázat mutatja (4. melléklet).

Pilisborosjenő zsáktelepülés, a helyi célforgalom mellett így átmenő forgalom nem jelentkezik.

A környező települések Ürömon keresztül érhetők el. A legfontosabb közúti kapcsolat, a Pilisborosjenőtől délre haladó 10 sz. másodrendű főút, valamint a település régi összekötő útja, a 11101 j. mellékút éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege 'B' tranzit és regionális kapcsolatok üdülő vagy turista jelleg nélkül (M1, M3, M5, M6, M7 autópályák fővárosba bevezető szakaszai, M0 autótú déli szektor, M31, M60 autópályák, főutak nagyobb városokhoz közeli és átkelési szakaszai (Debrecen, Nyíregyháza, Kecskemét, Szombathely), 405 és 510 sz. főutak, alföldi főutak szakaszai (45, 46, 47, 471, 474 sz. főutak)) a júliusi, illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,1, a nyári vasárnapi és nyári hétköznapi forgalom hányadosa 0,7-0,8 közötti. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege „2”, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon átlagos, 18-25% közötti.

A településtől keletre húzódó észak-déli 1108 j. mellékút éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege 'A' nagyvárosok környéke, M0 autótú keleti szektora, M19 autótú, főutak nagyobb városokhoz közeli és átkelési szakaszai (Miskolc, Pécs, Győr, Szombathely, Békéscsaba, Kaposvár), a júliusi, illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,1, a nyári vasárnapi és nyári hétköznapi forgalom hányadosa legfeljebb 0,7. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege az északi szakaszon „2”, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon átlagos, 18-25% közötti; a déli szakaszon „3”, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon kicsi, legfeljebb 18%.

A 11105 j. mellékút éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege 'C' átlagos jellegű forgalom (M6 autópályája Érd után, M8 autópályája és M9 autótú , 2, 3, 10, 22,24, 25, 27, 31, 32, 38, 40, 41, 61, 62, 63, 65, 66, 68, 83, 311, 491, 611 sz. főutak több szakasza), a júliusi, illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,1, a nyári vasárnapi és nyári hétköznapi forgalom hányadosa nagyobb, mint 0,8. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege „2”, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon átlagos, 18-25% közötti.

A területet érintő térségi utak forgalmát a „Pilisborosjenő térségének forgalmi vizsgálata” című táblázat mutatja. A térségben a 10 sz. főút és a 1108 j. mellékút északi szakasza bonyolít nagyobb forgalmat (19140 E/nap és 13785 E/nap). A teherforgalom aránya kicsi, mindenütt 7% alatti.

1.15.5.1. Közúti közlekedés

Pilisborosjenő területén az országos közutak közül a Fő utca (11105 j. út) burkolatának minősége megfelelő, a Budai út (11101 j. út) burkolata rossz, nehezen járható. A település egyéb burkolata általában közepes illetve rossz minőségű, jó állapotú burkolat alig található.

A rossz állapotú burkolat forgalmi hatásai összességében még nem jelentkeznek, de a Budai utat például alig használják. A káros forgalmi hatások elkerülése miatt kiemelt figyelmet kell fordítani a burkolat állapotának javítására. Az útépitéseknek, rekonstrukcióknak a sok helyen hiányzó vagy hiányos csapadékvízvezető hálózat építésével, felújításával és az egyéb közművek rekonstrukciójával, kiépítésével, kapacitásbővítésével együtt kell történni.

Kiemelt figyelmet kell fordítani az utak folyamatos karbantartására, és a csapadékvízvezető rendszer karbantartására, csak a kettő együttes jó állapota előzheti meg a burkolat tönkremenetelét.

1.15.5.2. Közföldi közlekedés

Pilisborosjenőn a 840 jelű (Budapest – Üröm - Pilisborosjenő) helyközi buszjárat biztosítja a tömegközlekedési kapcsolatot, melynek menetideje 30-40 perc. A buszjárat Budapest Árpád híd autóbusz állomás és Pilisborosjenő autóbusz forduló között közlekedik Ürömon keresztül. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

A településtől délre halad a MÁV 2. sz. Budapest-Esztergom nem villamosított vasúti vonal. Helyközi buszjáratokkal, valamint az országos közutakon érhető el Üröm megállóhely. A vonalon ütemes menetrend van érvényben, Budapestre óránként közlekednek vonatok.

1.15.5.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A gyalogközlekedés számára a település útjainak egy része egy oldalon, helyenként két oldalon járdával kiépült, van azonban, ahol a gyalogos forgalom a közúton bonyolódik. A járda állapota közepes vagy rossz minőségű, több helyen a szélessége nem elegendő.

A településen a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg. Legtöbb esetben a gépjármű forgalom nem zavarja a közúton folyó kerékpárforgalmat. A településen jelenleg nem található kerékpárút.

Pilisborosjenőtől délre halad a Budapest - Solymár - Pilisszentiván - Pilisjászfalu - Dorog térségi jelentőségű kerékpárút nyomvonala.

1.15.5.4. Parkolás

A lakóterületek parkolási igényei többnyire telken belül kielégítettek, de sok helyen előfordul közterületi parkolás is. A főbb útvonalak mentén, intézményeknél, és a településközpontban parkolókat alakítottak ki. Több helyen betonburkolatú, egyszerű közterületi parkoló működik. A parkolási rendszer erősen hiányos, állapotuk nem megfelelő.

1.15.5.5. Országos közlekedési fejlesztések

A település és a térség közlekedési adottságai, településfejlesztési lehetőségei és jellemzői alapján határoztuk meg a város közlekedési rendszerének fejlesztési javaslatát, figyelembe véve a megyei és országos terveket. A részletes program javaslat egyes elemei olyan fejlesztési feladatok, melyek kezdeményezője vagy végrehajtója más és más szervezet, néhány fejlesztés feltétlenül szükséges, mások egyéb, bizonytalan időpontban megvalósuló beruházásokhoz kötődnek.

Pilisborosjenő térségét érinti az M0 autópályán 10. sz. és 11. sz. főút között tervezett szakasza, melynek nyomvonalát az 523/2013. (XII. 30) Kormányrendeletben pontosították. A tervezett út Budakalász és Pilisborosjenő térségében is alagútban halad, rövid felszíni szakaszokkal.

A település tágabb térségét érinti a tervezett M10 autópályája, mely a 10. sz. főutat tehermentesítené. Az út tervezett nyomvonala Budapestről, a 10. sz. főút folytatásaként indul és Keszthely felé csatlakozik az M11 autópályához, mely tovább halad Szlovákiába. A 10. sz. főút Budapest III. kerületi elkerülő szakasza az ürömi körforgalomtól megépült, a kapcsolódó elkerülő út Solymár irányába is megépült.

A Pilisborosjenő felé haladó MÁV 2 sz. Budapest-Esztergom vasútvonalat 2012. május és 2015. augusztus között Esztergom és Pilisvörösvár között átépítették, valamint Pilisvörösvár és Aquincum-felső között új kétvágányú pálya épült, illetve a teljes vonalon elvégezték a szükséges felújításokat. Várhatóan 2017-18 között elvégzik a vasúti pálya villamosítását is.

1.16. Közművek**1.16.1 vízellátás**

A hálózat a Duna menti Regionális Vízmű Rt. üzemelésében a Duna Jobbparti Regionális Vízellátó Rendszeréhez tartozik. Ezen kívül a helyi 4. sz. vízmű telep 2. sz. kútja biztosítja az ivóvizet, amelynek 500 l/perc a kapacitása.

A kúthoz tartozó vízbázis (900 m³/nap termelés) védelmére fokozottan ügyelni kell. A regionális rendszerhez az Ürömi úton húzódó 150 ac és a vezetékről lecsatlakozó 100 ac nyomáscsőről történik a központi településrész ellátása.

A település lakott területén a vízellátó hálózat kiépült, ahol két nyomásövezetet alakítottak ki. A régi, központi településrész vízellátása a Patak utcai medence nyomásövezetéhez tartozik. A medence túlfolyószintje: 253,87 m B.f. tárolókapacitása 2x50 m³-es medencéről történik, amelynek túlfolyószintje 313,38 B.f. a medence kapacitása a nyári csúcsidőszakban, időszakonként már nem elegendő.

A Külső Bécsi út menti terület rész vízvezetékét az út melletti 100 ac vezetékről valamint a Külső Bécsi út - Kövesbérci út keresztezése és a Budai utat összekötő út mentén kiépült 250 KM PVC vezetéken és továbbiakban Üröm lakott területén haladó 200 KPE vezetéken keresztül az ürömi 2. sz. vízmű 250 m³-es, és 500 m³-es medencéje biztosítja, amelynek túlfolyó szintje: 222,63 mBf. Erről kapja a vízellátást Solymár egy része, DN 250 vezetéken és a fentiekben említett pilisborosjenői központ DN150 vezetéken.

1.16.2 csatornázás

A település elválasztott rendszerben került csatornázásra, így külön rendszert képvisel a csapadékvíz-elvezetés és a szennyvízcsatornázás.

A helyi szennyvíztisztítóban megtisztított vizet, valamint a település csapadékvizeit a Pilisborosjenői-árok (Cigány árok) és a Házi réti patak fogadja és vezeti el az Aranyhegyi-patakba.

1.16.2.1 szennyvízcsatornázás

A település szennyvízcsatorna hálózata néhány kivételtől eltekintve Ø20 cm átmérőjű gravitációs vezetékből áll, a bekötések Ø15 cm átmérőjűek. A településen jelentős számú a vezetékjogos szennyvízelvezetés. A Külső Bécsi út melletti ingatlanok szennyvizét a gravitációs elvezetés után, a Tücsök u. nyugati végén található szennyvízátemelő D90 KPE vezetéken nyomja át a további Ø20 cm átmérőjű gravitációs rendszerbe.

A jelenlegi 2x300 m³/d, 4500 LE kapacitású szennyvíztisztító, a további területek –ebből a legjelentősebb Malomdűlő lakópark – bekötése a rendszerbe valamint a Lazaréti telkek további beépítése, jelentős kapacitásbővítést igényel, ráadásul még jelentős a szennyvízcsatornára kötött illegális csapadékvíz rákötés, ami tovább terheli a tisztítót.

Két járható út van az egyik a szennyvíztisztító jelentős bővítése, a másik a Budapesti csatornahálózathoz kapcsolódás. Ennek jelenleg a két költség – Pilisborosjenő és Üröm – és a FCSM Zrt. közötti megállapodás az egyik akadálya, amely szerint csak 1186 m³ szennyvíz vezethető be a fővárosi rendszerbe. A további akadály az ürömi III. sz. átemelő kapacitása és a fővárosi gravitációs hálózatba vezető D 200 KPE nyomóvezeték szűk keresztmetszete, és a meglévő D 400 KG PVC csatorna Befogadó - Bécsi út - Aranyvölgyi (Óvár u.) utcai csatlakozása közötti szakasz esésviszonya miatt a rendszer nem képes a felmerülő többleteket fogadni.

1.16.21 csapadécsatornázás

Pilisborosjenő az Aranyhegyi patak vízgyűjtőjén helyezkedik el és az 5+455 km szelvényben torkollik bele a Pilisborosjenői mellékág (Cigány-árok). Az árok vízgyűjtőterülete 7,8 km², a torkolattól a 3+442 km szelvényig a Közép-Dunamenti Vízgazdálkodási Társulat (Pomáz), felette az önkormányzat kezelésében van.

A meglévő átjárók műtárgyait és a torkolati műveket természetbe illő természetből kiépítették. Egy vízmosás-árok köt be a mellékág 3-330 km szelvényébe a település szélén a Széchenyi utca, Köfuváros utca felől. A vízmosás erősen lemerült.

A Bécsi út melletti területek befogadja a Határ-réti árok és az Aranyhegyi patak.

A Kevélyek felől érkező csapadékvizeket korábban a település fölött két ágon megindított övterek vezette a Cigány – árokba, részben a település belterületein, másrészt a keleti oldalon megépített árokrendszer. A jelzett árkokat egyes helyeken út céljára feltöltötték, a meglévő szakaszok gondozatlanok. Az utak egy részének burkolatlansága, rossz állapotban lévősege, az árokrendszer hiánya vízelvezetési és eróziós gondokat jelent

2001-ben elkészült a Környezetgazdálkodási és Közműtervező Kft. felszíni vízrendezési koncepcióterve, a megvalósíthatósági terve, valamint az engedélyezési terv.

Ezeknek az adatoknak felhasználásával 2003-ban a Pro Urbe Kft. elkészítette a település felszíni vízelvezetés és úthálózat fejlesztési koncepcióját. A jelen időkig elkészült felújítások során megépültek a javasolt vízelvezetések: burkolatlan és burkolt árkok, hordalékfogók, folyókák, burkolati vápák, néhány helyen zárt szakaszok.

A településközpontban zárt felszín közeli csapadécsatorna épült ki a Fő utcában a Kossuth tértől az Olga utcáig, továbbá a Bárdi Ödön sétánynál és a Híd utcánál. A csatornák a Cigány – árokba a Fő utca és az árok találkozásánál kötnek be. A Templom utcában szintén zárt 80 cm átmérőjű felszín-közeli csapadécsatorna épült ki, amely a már említett Bárdi Ödön sétánynál kerül bevezetésre a patakba. A Budai út felszíni vízelvezetésénél nem alakult ki egységes csatorna-rendszer. Több, kisebb bekötéssel oldották meg a vízelvezetést. A Budai út és a Fő utca vízelvezetése akkor tekinthető megoldottnak, ha a két utcára érkező mellékutak csapadék-elvezetése megoldásra kerül. Napjainkban még jelentős azon közterületek száma, ahol nem történt semmilyen rendezett vízelvezetés.

1.16.3 földgázellátás

A térség földgázellátását a Budapestet ellátó II. számú nagynyomású földgáz körvezetéről látják el. A körvezeték Szentendre – Solymárvölgy közötti szakasza Pilisborosjenő körül, Budakalász, Csobánka, Pilisvörösvár és Solymár külterületén épült ki. Ez a vezeték két szakaszból áll:

- Szentendre-i csomópont – Pilisvörösvári csomópont között DN 800 mm-es 64 bar nyomású vezeték épült ki, amelynek biztonsági övezete 42-42 méter.

- a Pilisvörösvári csomópont – Solymárvölgyi gázátadó állomás között a vezeték mérete DN 400 mm, biztonsági övezete 21-21 méter.

Ez utóbbi vezeték a 10-es főközlekedési út mellett és az Aranyhegyi patak völgyében épült ki. A vezeték biztonsági övezete nem jelent korlátozást Pilisborosjenő számára.

A település fogyasztóinak gázellátását a Solymárvölgyi gázátadó állomásról induló DN 150 mm paraméterű nagyközép-nyomású gázvezeték biztosítja. Az egyetemes szolgáltató a FŐGÁZ Zrt, a gázhálózatot a Tiszántúli Gázszolgáltató ZRt üzemelteti.

A településen négy gázellátási körzet épült ki:

- a Pilisborosjenői téglagyár részére
- a Külső Bécsi út térségében
- Pilisborosjenő központi belterületén
- Malomdűlő beépített részén

A Külső Bécsi út melletti ingatlanok ellátását a Kövesbérci út elején található 6/3 bar-os körzeti nyomásszabályozó állomás biztosítja. A Malomdűlő ltp. már fennálló épületeinek ellátását a Pilisvörösvár felől csatlakoztatott nyomásszabályozón keresztül a Nyúl utcáig kiépített 3 bar-os vezeték biztosítja. A központi településrész ellátását a Budai út- Mária u. magasságában lévő szabályozótól kiépített 3 bar-os középnyomású elosztóvezeték oldja meg. DN 110 és DN 90 paraméterű elosztóvezetékek táplálják a DN 63-as paraméterű fogyasztói hálózatot. Néhány volt zártkerti utca még nem ellátott . A hálózat a jelenlegi igényeket ki tudja elégíteni.

1.16.4 villamosenergia ellátás

A település villamosenergia-ellátását a Pomázi 132/22 kV-os és a Solymári 132/22 alállomásokból, állomásból kiinduló 22 kV-os szabadvezetékes hálózatok biztosítják.

Az alállomások ellátását ELMŰ Hálózati Kft 132 kV nagyfeszültségű főelosztó hálózati légvezetékei - Kaszásdűlő - Békásmegyér 132 kV; Kaszásdűlő - Göd 132 kV; Pomáz - Békásmegyér 132 kV – biztosítják.

A település kisfeszültségű-, és 22 kV-os közép-feszültségű hálózatai részben föld feletti elhelyezéssel, részben földalatti kivitelezéssel épültek. A lakóparkok – Lazarét – villamosenergia ellátására földkábeles kisfeszültségű elosztóhálózatot építettek.

A várható villamosenergia-igény biztosítására fejleszteni kell a közép-feszültségű elosztóhálózatot és háttér bázisfejlesztési igényre is számítani kell.

Az ellátás bázisul szolgáló alállomások közül Pilisborosjenő szempontjából a Solymári alállomás a legfontosabb, mert ez biztosítja az üzemszerű ellátást, Pomáz csak tartalék.

A Solymári alállomásból kiinduló 22 kV-os szabadvezeték hálózatok közül az alábbi kettő szállítja közvetlenül a villamos-energiát a település részére:

- Solymár – Pilisvörösvár
- Solymár – Üröm – Pomáz

A két vezeték hálózati üzemeltetési szempontból a 10-es főközlekedési út mellett összekapcsolták, erről az összekötésről a Kövesbérci utca mellett ágazik le az a 22 kV-os szabadvezeték, ami Pilisborosjenő ellátását biztosítja és tovább Ürömről keresztül Pomáz felé vezet.

A Budai út páratlan oldalán halad a településközpont belseje felé a középfeszültségű hálózat oszlopokra fektetett nyomvonala, ahol elágazva 10 db 22/04 kV transzformátor betáplálását biztosítja. A transzformátorokról induló kiefeszültségű hálózat biztosítja a tápellátását a közvilágítás hálózatának és a lakóházak, valamint egyes létesítmények (vízművek, mobiltelefon átjátszó) fogyasztói igényeinek a kielégítését.

A Fő utca mentén található iskola és az Oltószergyártó üzem az ürömi oldal felől kapja a primer energiát. A lazaréti lakótelep ellátása az Üröm területére eső, Pomáz felé haladó 22 kV vezetékről, a Galagonya utca déli oldalán fektetett földkábelrel csatlakoztatott, Őzláb u - Százszorszép u. sarki trafóállomásról biztosított. A Malomdűlő épületei a Pilisvörösvár felől érkező 22 kV légvezetékéről megkapják. Ölyv utca sarkán található transzformátorról kapnak villamosenergiát, ami a további beépítések során jelentkező igények ellátására már nem lesz elegendő.

1.16.5 megújuló energiaforrások alkalmazása

A településen az elmúlt időszakban létesítettek néhány megújuló energiaforrást hasznosító beruházást.

A Fő u. 28 sz. (hrsz 149/2) alatt található iskola területén létesült egy 4,6 és 3 kW teljesítményű napenergiát hasznosító naperőmű, amelynek hasznosítója az iskola, valamint a Fő u.41 (hrsz 400) alatt létesült 8 kW teljesítményű naperőmű-park amelynek hasznosítója az óvoda . Ezek a naperőművek 2014 ősze óta üzemelnek.

1.16.6 elektronikus hírközlés

Pilisborosjenő a Szentendrei főközponton keresztül kapcsolódik az országos, illetve a nemzetközi rendszerekhez, amelyek a 11-es számú főközlekedési út mentén található.

A Szentendrei központból kiinduló helyközi hálózat optikai kábele a Pomáz – Budakalász – Üröm nyomvonalon érkezik Pilisborosjenőre. A település telefonközpontja a Kert közben található. A központból kiinduló fényvezető kábelek alépítményben, két elosztószekrényt kapcsolnak be a távközlő ellátásba. Az egyik a Fő utca-Hunyadi u. sarkán található Sz3 tip. szekrényben elhelyezett ME1200-as elosztó, a másik a Külső Bécsi úti településrész ellátását szolgálja., Ehhez a Pannónia utca - Hegyalja köz sarkon, SZ-3 típusú szekrényben ME 900-as elosztó található. A törzskábelek a Kert közben, a Fő úton épültek ki., majd a Templom földek-en keresztülhaladó földúton folytatódik tovább a Hegyalja köz sarkáig.

Az elosztókból induló föld és légvezeték kábelhálózat kapcsolja be a fogyasztókat a rendszerbe. A településen számos szolgáltató biztosít internet és televíziós szolgáltatást ,többek között a UPC, a DIGI , GTS , Externet hírközlő társaságok.

A településen valamennyi vezetékes nélküli táv- és hírközlési szolgáltató (T-Mobile, Telenor, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A Fő út 015/1 hrsz telken található mobil átjátszó tornyon a T-mobil és a Telenor antennái, erősítői találhatóak és biztosítják a megfelelő szolgáltatást.

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

Környezeti ártalmat a jelenlegi 10-es út gépjármű forgalma okoz, az út menti lakóterületek környezeti minősége erősen kifogásolható.

A település egyes részei között a környezet állapota tekintetében nagy különbségek vannak. A faluközpont, melyet a Fehér-hegy – Vendel-hegy – Köves-bérc vonulata jótékonyan véd a 10-es út forgalmától, ideális lakókörnyezet, míg a 10-es út mentén a környezeti ártalmak halmozottan keletkeznek.

Környezetvédelmi szempontból kedvező, hogy a károsanyag kibocsátó üzemek bezártak, javítva a település környezeti minőségét.

A község önkormányzata a környezet védelme érdekében az alábbi helyi rendeleteket alkotta meg:

Pilisborosjenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének

A talajterhelési díjról szóló 21/2005. (IX. 22.) rendelete

Az építészeti örökségről szóló 15/2013. (IX. 24.) sz. rendelete

A közterület használatáról szóló 4/2009. (I. 30.) sz. rendelete

A zaj- és rezgésvédelemről szóló 16/2013. (IX. 24.) sz. rendelete

A Pilisborosjenő Község területén végzett hulladékgazdálkodási közszolgáltatásról valamint a közterületek tisztántartásáról szóló 7/2014. (VI.30) rendelete

A helyi közutakra történő behajtás korlátozásáról szóló 9/2011.(VI. 8.) számú rendelete

Az állatok tartásáról szóló 27/2004. (V.15.) számú KT rendelete

1.17.1. talaj

A hulladéklerakót rekultiválták.

Talajpusztulással az M0 autópálya építése kapcsán kell számolni. A kisajátítási területről a növényzetet és a humuszt eltávolítják. A humuszt humuszmentési terv keretében a helyszínen deponálni kell és az új zöldfelületek kialakításakor fel kell használni.

A tervezési terület hegyes-dombos karakteréből adódóan számolni kell az erózióval. Eróziós árkok, vízmosások a hegyoldalakon sűrűn előfordulnak.

1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek

Pilisborosjenő a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik (27/2004. (XII.25.) KvvM rend.).

A település a 27/2006.(II.7.) Korm. rend. alapján elsősorban a karsztjelenségnek köszönhetően nitrát érzékeny területen fekszik, melyet a mezőgazdasági termelés során figyelembe kell venni.

A település területén három vízfolyás folyik, melyek a Duna jobb parti vízgyűjtőjéhez tartoznak: a déli határon az Aranyhegy-patak, a Pilisborosjenői (Cigány) patak és a Házi-réti-patak.

A védett vízbázis miatt a bányákat bezárták.

Nyílt karszt található a Kő-hegyen.

1.17.3. levegőtisztaság és védelme

Levegőtisztaság szempontjából a település a Budapesti Légszennyezettségi Agglomerációhoz tartozik.

A 4/2002(X.7.). KvVM rendelet alapján a település légszennyezettségi zónáját és a hozzá kapcsolódó légszennyezettségi értékeket az alábbi táblázat tartalmazza:

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
Légszennyezettségi agglomeráció	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talaj-közel-i ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10benz(a)pirén (BaP)
1.Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket

C csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűréshatár között van.

D csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.

E csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

O-I csoport: azon terület, ahol a talajközeli ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.

A 10-es út menti beépítéseket a 10-es út forgalma súlyosan érinti. A környezeti ártalmak terjedését semmi sem akadályozza, sőt rontják a helyzetet a domborzati adottságok.

Az érintett településrész úthoz közelebbi területei már beépültek, de egy jelentős rész beépülése még ezután várható (Tücsök u. feletti rész).

Az új 10-es megépültével a terhelés távolabb kerül a lakóterületektől, a jelenlegi nyomvonal a falu helyi forgalmát fogadja, mely jelentősen csökkenti a környezetterhelést.

Az M0 alagútszája védendő területeket és épületeket érint. A legrosszabb helyzetben levő szélső lakóépületek 140-250 m között vannak. A 10-es utat külön szintben hidon keresztezi az autópálya.

A település többi része a jó levegőminőség miatt is kedvelt. Por vagy káros anyag kibocsátó a közelben nincs és a jó fekvés miatt (a 10-es út környezeti ártalmainak a központi településrészbe jutását a Fehér-hegy, Vendel-hegy, Köves-bérc vonulata megakadályozza). A közúti közlekedésből származó levegőszennyezés nem jelentős.

A vegyi üzemek jelentenek bizonyos kockázatot havaria esetén, különösen az élő vírust használó oltóanyag üzem, mely lakóterületekkel közvetlenül határos.

1.17.4. zaj- és rezgésterhelés

A 10-es út menti beépítéseket tekintve a levegőtisztaság védelemnél leírtak zaj- és rezgésártalom tekintetében is érvényesek.

A község többi részén zajterhelés csak a közúti közlekedésből származik, de mivel a község lényegében zsák település, átmenő forgalom nincs, ezért a keletkező zaj nem számottevő.

A környéki közúti kapcsolatot a 10. jelű I. rendű főút, a 11101 jelű és a 11105 jelű bekötőút biztosítja közúton Budapest, Esztergom, Szentendre illetve Üröm felé. A közút forgalomterhelése a 2014. évi forgalomszámlálás adatai alapján a vizsgált szelvények között a következő:

Közút száma 10 86 %	Közút száma Kap.kihaszn. Határ 10+609- 14+602	Összes forgalom		Autóbusz			Tehergépjármű				Kerékpár 30 4	
		J/nap 17586	E/nap 19140	Szgj. 13311	szóló 140	csuklós 164	könnyű 2538	nehéz 674	szerelev 566	ánv 159		
11101 15 %	0+000- 2+550	1587	1644	1210	11	0	2573	75	10	19	5	0
11105 31 %	0+000- 2+272	3262	3366	2682	18	49	363	61	4	60	21	4

A táblázatban olvasható % érték az út kapacitása kihasználtságának mértékét mutatja.

A tervezési terület közúti közlekedését érintő önkormányzati úthálózaton megállapítható, hogy a teljes gépjárműforgalom mértéke sehol nem éri el a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó megengedett forgalom nagyság (800 E/h) mértékét. Ugyanakkor a lakóházak közelsége miatt egyes pontokon határérték túllépés jelentkezik (I. táblázat)

Összehasonlítva a 2010. évi forgalmi adatokkal megállapítható, hogy a 10. jelű I. rendű főúton a gépjárműforgalom az elmúlt 4 év alatt 2,8 % mértékben növekedett. A Pilisborosjenő bekötő két út közül a falu központjából induló 11105 jelű úton 3,9 % mértékben nőtt, ezzel szemben a 11101 jelű bekötőúton 9,2 % mértékben csökkent a gépjárműforgalom. A 11101 jelű. út mérsékelt forgalma a rossz útminőségnek köszönhető.

Az egyes útszakaszokon a gépjárműforgalom okozta zaj mértéke (korrekciós adatok nélkül):

út jele	vizsgált szakasz	lakóépülettől mért távolság a (m)	zajszint nappal (dB)	zajszint éjjel (dB)	megengedett zajszint nappal (dB)	megengedett zajszint éjjel (dB)
10	Bécsi út 29., 51.	3,3-3,6	73	63	65	55
11101	Budai út 72-80.	3,60	63	49	60	50
11105	Fő u. 65.	3,9	66	53	60	50

A táblázatból megállapítható, hogy legrosszabb helyzetben van a Fő utca szűk szakasza és a 10-es út menti lakóterület. A 10-es út mentén a helyzetet súlyosítja a nehézgépjárművek magas aránya.

Az új 10-es megépültével a terhelés távolabb kerül a lakóterületektől, a jelenlegi nyomvonal a falu helyi forgalmát fogadja, mely jelentősen csökkenti a környezetterhelést.

1.17.5. sugárzás védelem

Sugárzás nem játszik szerepet a településen.

1.17.6. hulladékkezelés

A kommunális hulladékok gyűjtését és elszállítását a Zöld Bicske Nonprofit Kft végzi a településen.

Az egykori agyagbánya gödrében kialakított hulladéklerakót rekultiválták. Veszélyes hulladékok a vegyi üzemekben keletkeznek, ahol a hulladékok kezelése a jogszabályoknak megfelelően történik.

1.17.7. vizuális környezetterhelés

A 10-es út menti felhagyott üzemi területek és az agyagbánya kopár feltöltésének látványa a vizuális környezetszennyezés kategóriájába tartozik.

A feltöltés feltöltés dominál a távoli látványban is durva kontrasztot képezve a Köves bérc zöld erdőivel.



A feltöltés alatt álló agyagbánya (forrás: google térkép)

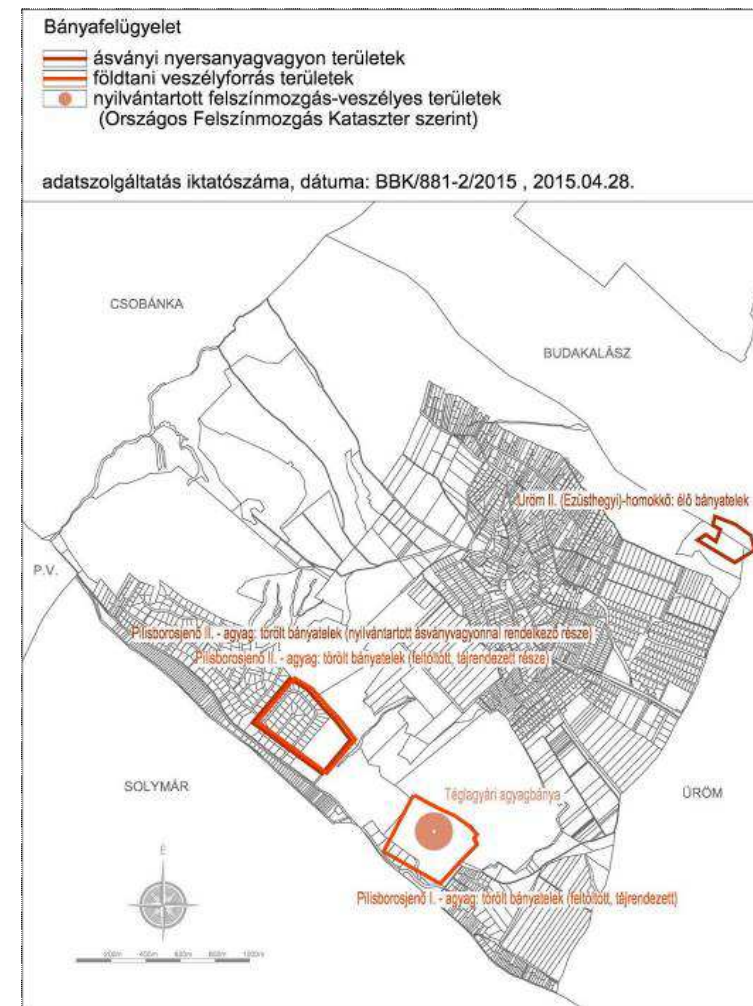
1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

1.18.1. építésföldtani korlátok

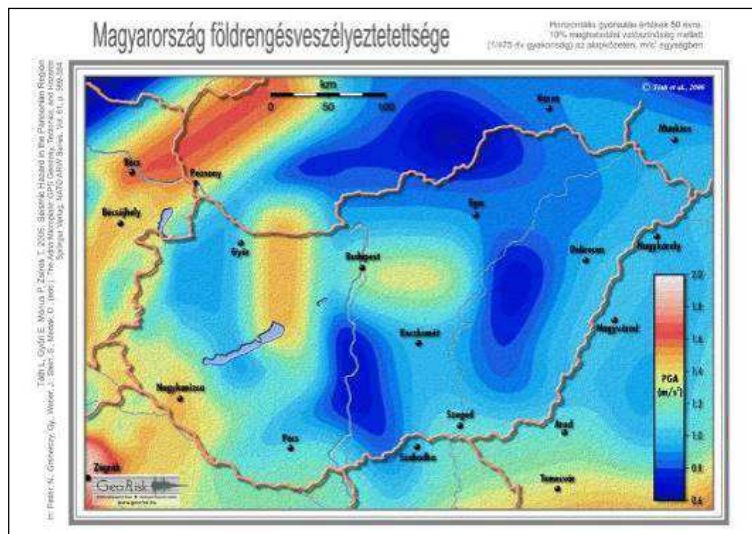
Alábányászott területek, barlangok és pincék területei

Csúszás-, süllyedésveszélyes területek

A volt bányaterületek beépítés szempontjából veszélyes területek, jelölésüket a Budapesti Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján a szabályozási terv tartalmazza.



Földrengés veszélyeztetettség



Pilisborosjenő a közepesnél valamivel jobb helyzetben van PGA skálán

1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség

Árvíz, belvíz nem érinti a települést.

1.18.3. Ásványi nyersanyag lelőhely

Ásványi nyersanyag lelőhelyeket a Budapesti Bányakapitányság tájékoztatása szerint tartalmazza a rendezési terv (lásd az 1.18.1. pontot)

2. HELYZETELEMZÉS
3. HELYZETÉRTÉKELÉS

a) Általános összefoglalás

Pilisborosjenő pozícióját vonzó természeti környezete és történeti értékei mellett a főváros közelsége határozza meg.

A helyzetteltárás során összegyűjtött különböző folyamatokat, képzeteket egységes egészé, rendszerre kell összeállítani annak érdekében, hogy a fejlődés iránya meghatározható legyen. Pilisborosjenő a Budapesti Agglomeráció jelenleg is vonzó és élhető lakóhelye.

Pilisborosjenőnek meg kell találnia az Agglomerációban elfoglalandó helyét a városiasodó zóna és a falusias jelleg között.

A fejlesztésre kijelölt területek (lakó, üdülő, gazdasági) igénybe vétele még nem indult meg, azonban a beállt területeken sok új építkezés történt.

A Budapestről kiköltözők számára nyújtott lakókörnyezete különbözik a főváros lehetőségeitől. A fővárossal ellentétben a zöldfelületek a lakott területekhez egészen közel helyezkednek el, jobb a levegő, csendesebbek a közterületek. A társadalmi környezet is gyökeresen más, hiszen erős a közösségi kontroll, tartalmat őriznek a közösségi kapcsolatok, így ezek a hagyományos falusias viselkedési normák még ma is képesek integrálni az egyént a közösségbe.

Településközi kapcsolatrendszere kétirányú, a kistérségi központ Pilisvörösvár, közlekedési kapcsolatai miatt Ürömmel áll napi kapcsolatban.

Vonalas infrastrukturális hálózata hiányos, mert a felszíni vízkezelés rendezetlen, az utak egy része rossz állapotban van.

Fejlesztési területek

- > mind lakó-,
- > mind intézmény-,
- > mind üdülő- (turisztikai),
- > mind gazdasági

célra rendelkezésre állnak, így arányos fejlődése biztosított.

Azonban az említett négy funkció közül az üdülési-turisztikai felhasználás mikéntje nincs tartalommal kitöltve, a területkijelölések önmagukban nem generálják a fejlődést, előre lépést, ugyanakkor a viszonylag jelentős beépítés lehetőségével veszélyeztetik a falu értékeit.

A helyzetteltárás alapján megállapítható, hogy a községnek vannak gyenge pontjai, melyek felszámolására kell törekedni, és vannak erősségek, melyek a fejlődés feltételeit javítják.

A fejlesztési lehetőségek veszélyeivel is számolni kell: a növekvő forgalom, beépítés önmaga ellen fordulhat, ha rombolja a vonzó táji környezetet.

A folyamatokat korlátok között tartják a magasabb rendű jogszabályok: a BATrT határértékei, a földvédelem, az erdővédelem, a természetvédelem szabályai.

A fejlesztések rendezett viszonyok közé telerésének további fontos eszközei

- > a településrendezési szerződések és
- > a településképvédelem megalapozása.

Ezek tudják biztosítani, hogy az építési jogokhoz jutók a környezet és a közösség javára vállalkoznak teljesítéseket.

b) Az állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése (SWOT analízis)

b.1 Hátrányos körülmények:

- > Egyes területkijelölések funkcionális tartalom nélküliek (nagy üdülőterületek, néhány erdőkijelölés)
- > Az településképi szempontból értékes épületek sok esetben rossz állagúak
- > Az új beépítések színvonala vegyes
- > A (közösségi) zöldterület kevés
- > A valamikori zártkert teleszerkezete és úthálózata alkalmatlan az átstrukturálására
- > A keskeny kertekből korábban átalakult lakóterületek telekosztási gondokkal küzdenek (nyúlványos telkek kérdése)
- > A hegyoldalokról érkező esővíz elvezetése megoldatlan
- > Vannak rossz állapotú utak
- > Szűkös útkeresztmetszetek
- > A kerékpáros közlekedésre kevésbé alkalmasak a terepviszonyok
- > Kevés a zöldterület, egyes lakóterületek egyáltalán nincsenek ellátva zöldterülettel.

b.2 A település erősségei

- > A történeti mag őrzi a falu karakterét
- > A tájképi elemek a látványban meghatározó módon érvényesülnek
- > Jelentős természeti-turisztikai potenciállal rendelkezik a falu
- > A fejleszthető területek településrendezési kijelölése megtörtént
- > Az ellátási színvonal javítására – intézmények bővítésére, újak létesítésére – rendelkezésre állnak az Önkormányzat eszközei (terület, adóbevétel)
- > A nemzetközi forgalmat lebonyolító közlekedési folyosók (vasúti, közúti, vízi, légi) a község központjától nem nagy távolságra vannak, a falu regionális elérhetősége jó.
- > Budapest autóbusszal elérhető

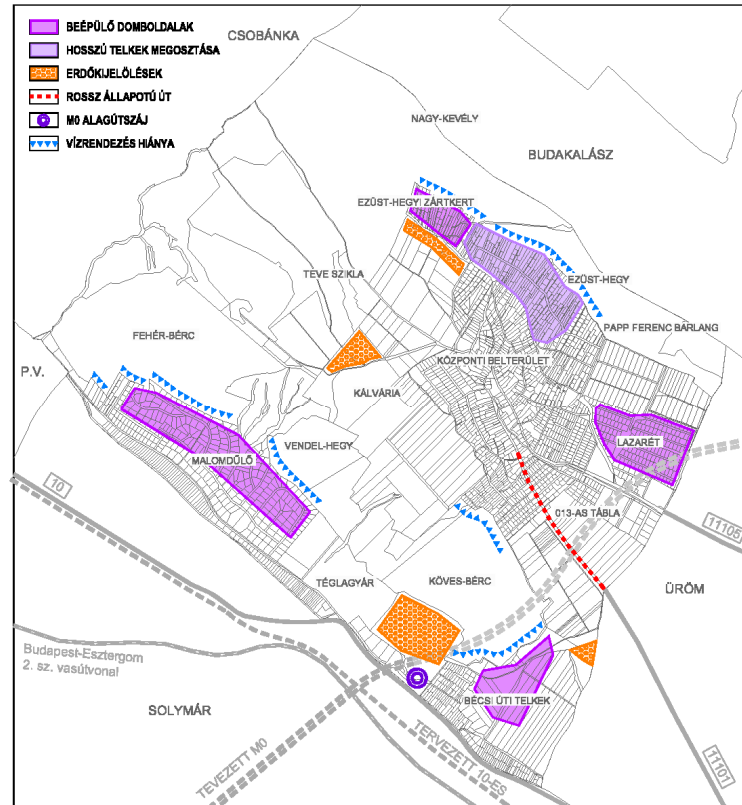
b.3 Veszélyek:

- > Az urbanizációs nyomás, ezzel a beépítések, a forgalom, az ellátási igény növekszik.
- > A falu hagyományos karaktere – történeti beépítésű utcakép, jellegzetes épülettípus, anyaghasználat – elvész.
- > A táj látványát az érzékeny helyeken történő beépítés tönkreteszi.
- > A természetes környezet élvezhetősége elvész.
- > A közterületeken, különösen a központi intézmények környezetében nincs elég parkolóhely
- > A 10%-os „külsőterületi” beépítés általánossá válik.
- > Félbemaradó beépítésű fejlesztési területek.
- > A külsőterületi ingatlanokat a területfelhasználási céltól eltérően építik be.

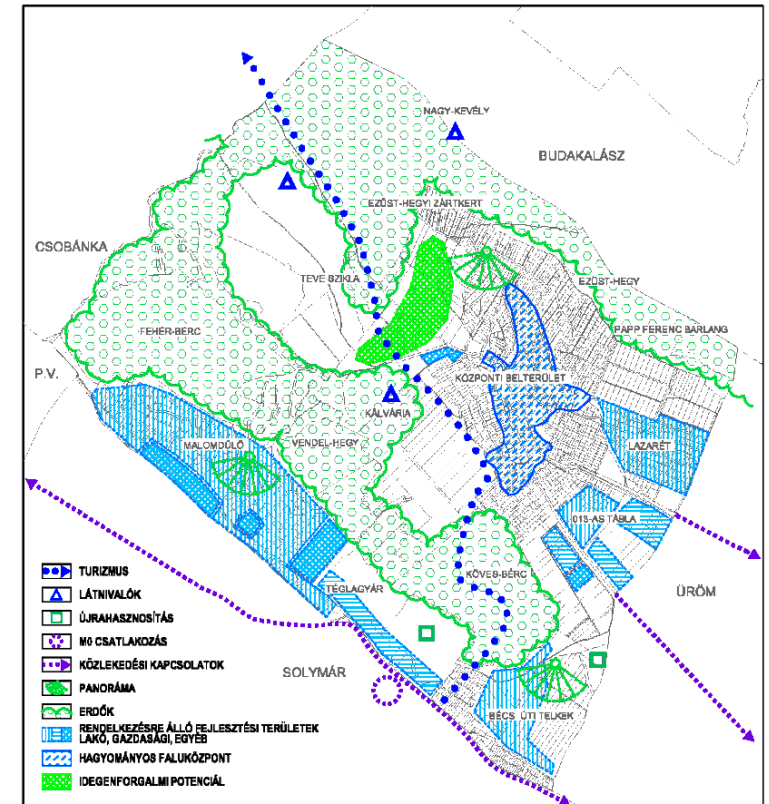
b.4 Lehetőségek:

- > A fejlesztésre kijelölt területek átgondolt igénybe vétele
- > Új közösségi létesítmények megvalósítása: pl.
 - idegenforgalmi bázis
 - sport létesítmény
 - a fejlesztési területek mikro-központjai
 - erdészeti – turisztikai létesítmény
 - speciális oktatások
- > Idegenforgalmi brand(ek) felépítése
- > Az idegenforgalmi trendekhez igazodó mezőgazdasági területfelhasználás: tanyasi vendéglátás, látvány növénytermesztés, -állattartás
- > A mezőgazdasági és az erdőterületek célszerű átcsoportosítása az idegenforgalmi célok érdekében
- > A volt bányaterület és a volt hulladéklerakó környezetének felhasználása közösségi értékteremtés céljára (alternatív energia, településüzemeltetés)
- > A magánfejlesztőkkel kötendő településrendezési szerződések tartalmát a településpolitika eszközeként kell emelni (telepítési tanulmányterv, falukép, ellátási előírások, területgazdálkodás, háttérfejlesztés)
- > A 10%-os „külsőterületi” beépítés olyan racionális alkalmazása, melyből – mint többlet építési jog biztosításból – közösségi (nem feltétlenül pénzügyi) nyereség keletkezik (közhatalom számára biztosítandó területek)
- > Az új beépítések igényes – változatos közterületekkel strukturált – kialakítása
- > A fejlesztési terület egységei (telektömbök, utcák, domborzatiilag lehatárolható területrészek) első egységének (azonos karakterű beépítések) biztosítása a szabályozás eszközeivel (településképi rendelet)
- > Az intézmények, a közterületek, a zöldfelületek minőségi színvonalának további emelése
- > Az M0 kiépítése
- > A központi és a Bécsi úti településrész összekötése
- > A beépítettség miatt nem növelhető szabályozási szélességű utcákban a gyalogos és kerékpáros közlekedést előnyben lehet részesíteni.
- > Ugyanezen utcákban a csapadékvíz elvezetés nyílt, középső folyókás kialakítása
- > Az idegenforgalmi erdei úthálózat összehangolása a hegyoldalokról érkező csapadékvíz elvezetésével
- > Illeszkedés a terepviszonyokhoz az új beépítések során

c. Problématérkép



d. Értéktérkép



II. fejezet
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATA

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉS

1.1. Pilisborosjenő területfelhasználási rendszerének áttekintése

Beépített és beépítésre szánt területek

A központi belterület részei

Beállt területek

- > A falu központi magja szerkezeti és egyedi védelmekkel.
- > A lakóterületek a mag körül részben kertvárosias, részben falusias jelleggel.
- > A gazdasági létesítmények a 11105-ös (ürömi) út két oldalán.
- > Intézményterületek elszórva a település egészében.

Fejlesztési területek

- > A Lazarét és
- > a 013-as tábla lakóterületei.
- > A Budai út menti gazdasági területek.

A külső (Bécsi úti) belterület részei

Beállt terület

- > A Panoráma utca és a Tücsök utca környéke

Fejlesztési területek

- > A Malomdűlő strukturált lakóterülete intézményterületekkel, közösségi területekkel
- > A volt Téglagyár átalakuló (barnamezős) gazdasági területe
- > A Bécsi út feletti lakóterületek
- > Foltszerűen elhelyezkedő tanyasi turisztikai területek (Malomdűlő, Bécsi út felett)

Beépítésre nem szánt területek

Beállt területek

Erdők (Kevély hegy, Fehér hegy, Köves bérc)

Mezőgazdasági területek

Szántók és szőlők az ürömi közigazgatási határ szomszédságában
Legelők az erdők előterében (Hajcsár út – Egri vár között)

Változóban lévő területek

A központi településrész környezetében

A Kevélyek és a Fehér hegy közötti völgy, medence:

A terület átgondolt és differenciált hasznosítása későbbi társadalmi egyeztetés tárgya. Jelen tervjavaslat szerint a terület beépítési lehetőséggel nem rendelkező mezőgazdasági terület, azaz jelenlegi állapotában megmaradó terület.

A külső (Bécsi úti) területrészen

Erdők

- > a gazdasági terület felett, a meglévő Köves bércei erdők alatt,
- > az M0 alagútszája körül

Rekultivált területek

- > A feltöltött bányák
- > A volt hulladéklerakó környezete

1.1.1. A község beépítésre szánt területei

- > Kertvárosias lakóterület
- > Falusias lakóterület
- > Vegyes településközpont terület
- > Vegyes intézményterület
- > Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- > Különleges terület - idegenforgalom
- > Különleges terület – temető
- > Különleges terület - sport

1.1.2. A község beépítésre nem szánt területei

- > Közút
- > Zöldterület
- > Védelmi erdő
- > Közjóléti erő
- > Kertés mezőgazdasági terület
- > Általános mezőgazdasági területek
 - > Tájképvédelmi általános mezőgazdasági terület
 - > Tájképvédelmi szőlőterület
- > Vízgazdálkodási terület
- > Különleges terület – energiagazdálkodás, településüzemeltetés
- > Különleges terület - idegenforgalom

1.1.3.A szerkezetet meghatározó nyomvonalas elemek

Közeledés

- > M0 gyorsforgalmi út (tervezett)
- > 11101-es út (Budai út)
- > 11105-ös út (Fő utca)
- > Fő utca / Dózsa György út
- > 10-es főút (közigazgatási határon kívül)

Zöldfelület

- > Pilisborosjenői vagy Cigány patak kísérő zöldfelülete
- > Határréti patak kísérő zöldfelülete
- > Egyéb vízfolyásokat kísérő zöldfelületek
- > Lazaréti táblákat elválasztó zóldsávok

Vízfolyás

- > Pilisborosjenői vagy Cigány patak

1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

Az utak védőtávolsága külterületen

Más jogszabály előírásai szerint

(építmény csak a kezelő hozzájárulásával helyezhető el)

- > közút 50-50 m
- > 100-100 m főút
- > 50-50 m vasút

Az M0 gyorsforgalmi út korlátozó előírásai megfelelően a 523/2013 (XII.30) Korm. rendelet EOV koordinátákkal megadott lehatárolásának.

Közművek védőtávolsága

Más jogszabály előírásai szerint

Temető védőterülete:

megező, : nincs védőterület

tervezett új temető: 6 méter telken belül, melyet zöldfelületként kell kialakítani

Természetvédelmi védőtávolságok

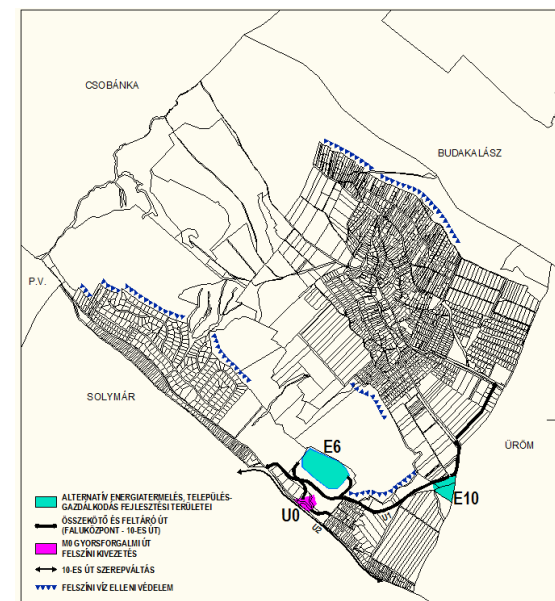
Az erdő védőtávolsága:

3m - épület nem helyezhető el

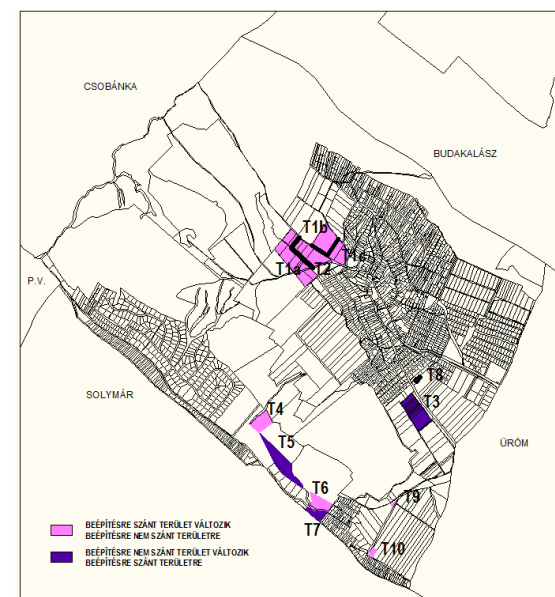
Vízfolyás védőtávolsága:

3 m – épület, kerítés nem helyezhető el

1.2. A településszerkezetben tervezett változások



Vonalas szerkezeti elemek



A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek közötti változások

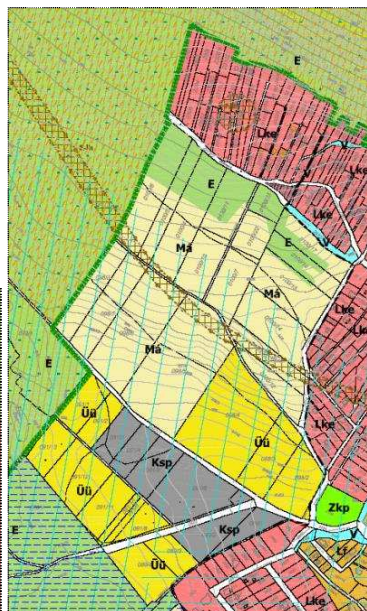
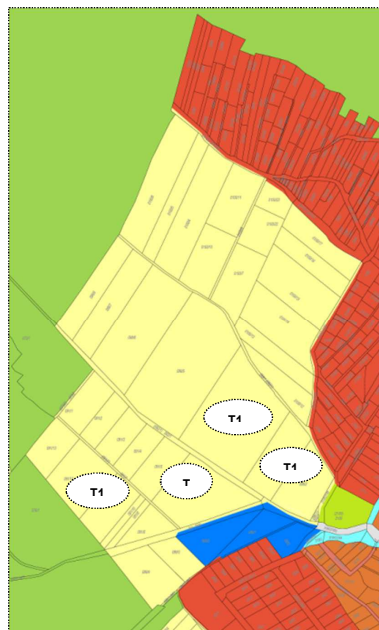
1.2.1. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek közötti változások

A T1, T2. jelű területek változása

A **T1 a,b,c** üdülőházas üdülőterületek és a **T2** sportterület Pilisborosjenő tájképi szempontból értékes területén kerültek korábban kijelölésre. A Pilisi hegyek előterében, egyúttal az Ófalu határában fekvő terület felhasználásáról koncepcionális alapon fog a település dönteni. Jelen terv a terület meglévő fizikai állapotát alapul véve tájképvédelmi mezőgazdasági területfelhasználásban tartja azt.

A tervezési terület a hatályos településszerkezeti tervben:

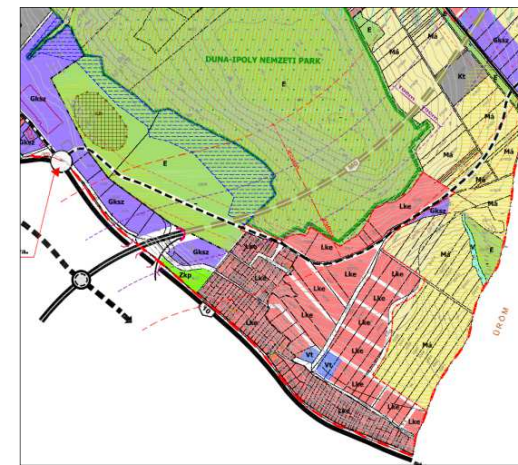
A tervezési terület a településszerkezeti terv javaslaton



A terv részleten látható intézményi területkijelölés sportterület és lakóterület helyén az időközben – gyorsított eljárású egyeztetéssel – hatályba lépett tervmódosítással történt.

A T4, T5, T6 jelű területek változása

A **T4, T5, T6** területek az erdőhatár és gazdasági területhatár korrekcióját jelentik hozzáigazítva a területfelhasználást az M0 engedélyezési tervében kialakított összekötőúthoz.



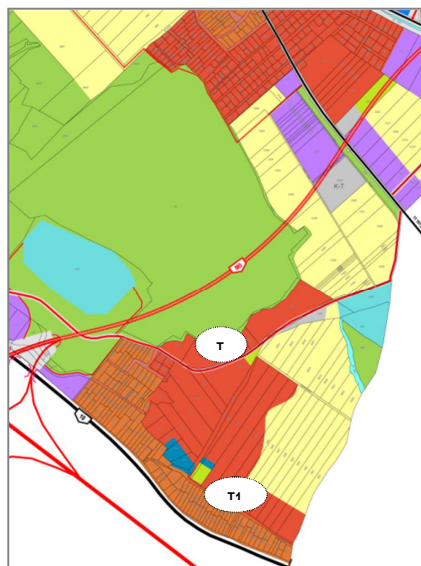
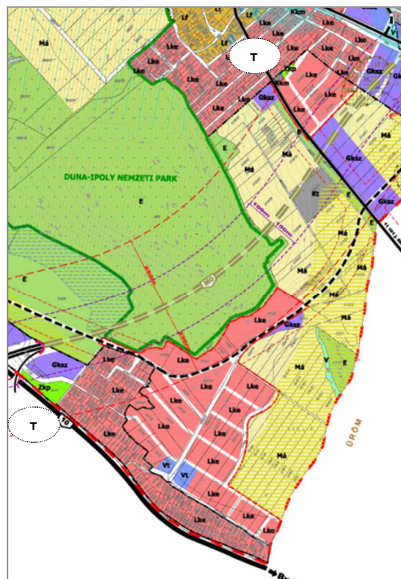
A tervezési terület a hatályos településszerkezeti tervben



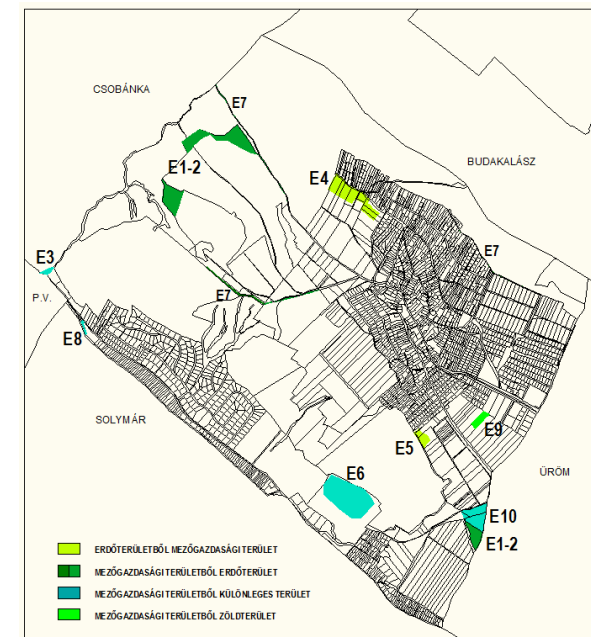
A tervezési terület a településszerkezeti terv javaslaton

A T7, T8, T9, T10 jelű területek változása

A T7, T8, T9, T10 területek változása a zöldterületi változtatásokat mutatja. A T7 és T8 területek megszűnő, a T9, T10 területek az új zöldterületeket jelölik a beépítésre szánt területeken belül. További zöldterület kijelölés történik mezőgazdasági területen, melynek bemutatása nem az itt tárgyalt kategóriába tartozik a beépítésre nem szánt területeken belüli változtatások körében kerül elemzésre.



1.2.2. A beépítésre nem szánt területeken belüli változtatások



A településszerkezeti terven tervezett, beépítésre nem szánt területeken belüli változtatások

Az erdőterület változtatások során erdőterület szűnik meg (E4, 5, 6) és helyette másutt kerül ugyanakkora mennyiség pótlásra mezőgazdasági és közlekedési területen (E1-2, E7). A módosítás eredményeként az erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága összességében nem változik, a mezőgazdasági terület nagysága viszont csökken.

Az E6 változtatás az erdőterület kijelölések átcsoportosítása után válik lehetővé. Beépítésre nem szánt energiapark célú területre tesz javaslatot a terv a rekultivált bányahelyén.

Az E8 és E3 területek beépítésre nem szánt idegenforgalmi területként beépítésre szánt idegenforgalmi területekhez csatlakoznak tanyasi turisztikai céllal. Ezek a telkek az ökológiai folyosóban vannak, ezért csak beépítésre nem szánt területként használhatók. Beépítettségük 0 %-os lesz, mert a beépítések a csatlakozó beépítésre szánt besorolású ingatlanokon valósíthatók meg.

Az E9 – a hatályos terven mezőgazdasági - területen a lakóterület bővítéshez szükséges zöldterület kialakítása történik.

Az E10 – a hatályos terven mezőgazdasági - területen különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési célú felhasználást javasol a terv.

1.3. A OTrT-vel és a BATrT-tal való összefüggések vizsgálata

Az Ország Szerkezeti Terve (2003. évi XXVI. törvény 2. melléklet) – tájékoztató ábra



Pilisborosjenő az Ország Szerkezeti tervén

1.3.1. A térségi területfelhasználás és a települési terv viszonya

BATrT Szerkezeti Terv – a 2005. évi LXIV. törvény 2. melléklete - részlet



A térségi területfelhasználási terv meghatározza a települési területfelhasználás keretszámait

1/3. számú melléklet a 2005. évi LXIV. törvényhez (BATrT)

			ha	%
219.	Pilis-boros-jenő	városias települési térség	307,50	33,23
220.		erdőgazdálkodási térség	408,03	44,10
221.		mezőgazdasági térség	208,97	22,59
222.		építmények által igénybe vett térség	0,75	0,08

A településrendezési terv készítésével párhuzamosan folyt és egyeztetési eljárása előtt indított területrendezési hatósági eljárás – pozitív eredménye esetén – a BATrT területfelhasználási terve az alábbi változtatásokkal lesz érvényes.



Az 1/3. BATrT melléklet számadatai nem változnak, mert a területcseré során a városias települési térség és a mezőgazdasági térség mennyisége nem változott.

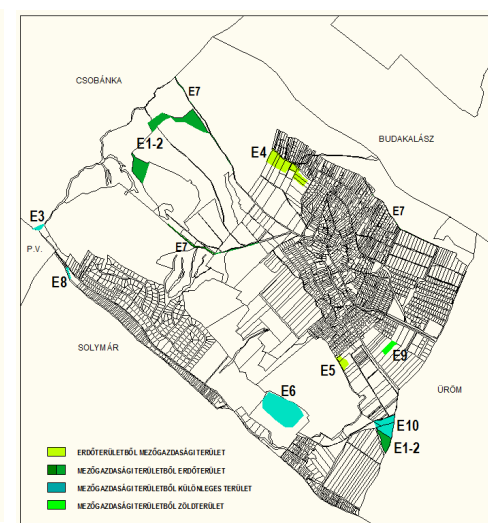
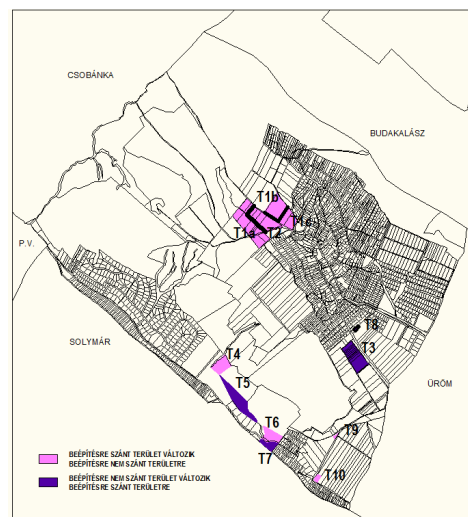
Jelen terv felülvizsgálat/módosítás a T3 jelű gazdasági terület kijelölésével változtat a városias települési térség nagyságán: 3,30 hektárral növeli azt meg.

További területfelhasználási változtatások a mezőgazdasági térség és az erdőgazdálkodási térség közötti átcsoportosítás eredményeként történik.

A tervezett változtatások jellege és mértéke a BATrT-hoz képest:

1.	2.	A.	B.	C.	D.	E.	F.
	jel	terület (ha)	térségi területfelh. BATrT	hatályos területfelh. szerkezeti terv	beépítésre szánt / beép. nem szánt szerkezeti terv	tervezett területfelh. szerk.i terv	beépítésre szánt / beép. nem szánt szerkezeti terv
3.	T1a	5,77	mezőgazdasági*	üdülő	beépítésre szánt	→ ált. mg.	beép. nem szánt
4.	T1b	2,78	mezőgazdasági*	üdülő	beépítésre szánt	→ ált. mg.	beép. nem szánt
5.	T1c	1,93	települési	üdülő	beépítésre szánt	→ ált. mg.	beép. nem szánt
6.	T2	3,13	települési	különl. sport	beépítésre szánt	→ ált. mg.	beép. nem szánt
7.	T3	3,30	mezőgazdasági	ált. mg.	beép. nem szánt	→ gazdasági	beépítésre szánt
8.	T4	1,65	települési	gazdasági	beépítésre szánt	→ erdő	beép. nem szánt
9.	T5	2,50	erdőgazdálkodási	erdő	beép. nem szánt	→ gazdasági	beépítésre szánt
10.	T6	1,78	települési	gazdasági	beépítésre szánt	→ erdő	beép. nem szánt
11.	T7	0,80	települési	zöldterület	beép. nem szánt	→ gazdasági	beépítésre szánt
12.	T8	0,10	települési*	zöldterület	beép. nem szánt	→ lakóterület	beépítésre szánt
13.	T9	0,10	települési	lakóterület	beépítésre szánt	→ zöldterület	beép. nem szánt
14.	T10	0,27	települési	lakóterület	beépítésre szánt	→ zöldterület	beép. nem szánt
15.	E1-2	7,96	mezőgazdasági	ált. mg.	beép. nem szánt	→ erdő	beép. nem szánt
16.	E3	0,21	települési	ált. mg.	beép. nem szánt	→ különleges	beép. nem szánt
17.	E4	2,87	mezőgazdasági	erdő	beép. nem szánt	→ ált. mg.	beép. nem szánt
18.	E5	0,56	mezőgazdasági	erdő	beép. nem szánt	→ ált. mg.	beép. nem szánt
19.	E6	6,88	erdőgazdálkodási	erdő	beép. nem szánt	→ különleges	beép. nem szánt
20.	E7	1,42	erdőgazdálkodási	közlekedési	beép. nem szánt	→ erdő	beép. nem szánt
21.	E8	0,10	települési	közlekedési	beép. nem szánt	→ különleges	beép. nem szánt
22.	E9	0,71	mezőgazdasági	ált. mg.	beép. nem szánt	→ zöldterület	beép. nem szánt
23.	E10	2,23	mezőgazdasági	ált. mg.	beép. nem szánt	→ különleges	beép. nem szánt

* A területfelhasználási engedély – területcseré – alapján szereplő adatok



1.3.1.1. A városias települési térség területe

A BATrT 7. § (2) bekezdése szerint " A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség és hagyományosan vidéki települési térség területének 2%-át."

A lehetséges növekmény tehát: $307,50 \times 0,02 = 6,15$ ha, azaz összesen a városias települési térség nagysága 313,65 ha lehet.

Jelen tervben javasolt települési térség növekmény:

T3 jelű terület - erdőgazdálkodási térségben gazdasági terület – 3,30 ha

3,30 ha < 6,15 ha

Ezzel Pilisborosjenő Községben a települési térség növekménye 2% alatt marad.

A teljes városias települési terület: $307,50 + 3,30 = 310,8$ ha,

tartalék (növelési lehetőség): 2,85 ha

1.3.1.2. A mezőgazdasági térség területe

A BATrT 7. § (1) bekezdése szerint "A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni."

A BATrT 208,97 hektárban határozza meg a mezőgazdasági térség nagyságát Pilisborosjenő közigazgatási határán belül.

Ennek 90%-a: 188,07 ha, azaz az eltérés 20,90 ha lehet

Jelen tervben javasolt mezőgazdasági terület csökkenés:

T3 terület mezőgazdasági térségben gazdasági terület: 3,30 ha

E1-2 terület mezőgazdasági térségben erdőterület: 7,96 ha

E9 terület mezőgazdasági térségben zöldterület: 0,71 ha

E10 terület mezőgazdasági térségben különleges terület: 2,23 ha

$3,30 + 7,96 + 0,71 + 2,23 = 14,20$ ha < 20,90 ha

Ezzel Pilisborosjenő Községben a mezőgazdasági térség csökkenése 10% alatt marad.

A teljes mezőgazdasági térségből $208,97 - 14,20 = 194,77$ ha van mezőgazdasági területfelhasználásban,

tartalék (csökkenési lehetőség): 6,70 ha

1.3.1.3. Az erdőgazdálkodási térség változása

A BATrT 6. § (1) bekezdése szerint " Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni."

(Az OTrT 6. § (2) a) pont szerint " Az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni." Azaz a BATrT előírás ennél szigorúbb keretet szab meg.)

A BATrT 408,03 hektárban határozza meg az erdőgazdálkodási térség nagyságát Pilisborosjenő közigazgatási határán belül.

Ennek 85%-a: 346,83 ha, azaz az eltérés 61,20 ha lehet.

Jelen tervben javasolt erdőterület csökkenés:

T5 jelű terület – erdőgazdálkodási térségben gazdasági terület: 2,50 ha

E6 jelű terület - erdőgazdálkodási térségben különleges beépítésre nem szánt terület: 6,88 ha

Összesen: 9,33 ha

9,33 ha < 61,20 ha

Ezzel Pilisborosjenő Községben az erdőgazdálkodási térség csökkenése 15% alatt marad.

A teljes erdőgazdálkodási térségből $408,03 \text{ ha} - 9,33 \text{ ha} = 398,74 \text{ ha}$ van erdőterület területfelhasználásban,

tartalék (csökkenési lehetőség): 51,87 ha

1.3.1.4. Az erdőterület nagysága és a tervezett területfelhasználási változások viszonya

A BATrT 6. § (2) bekezdése szerint: "Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet."

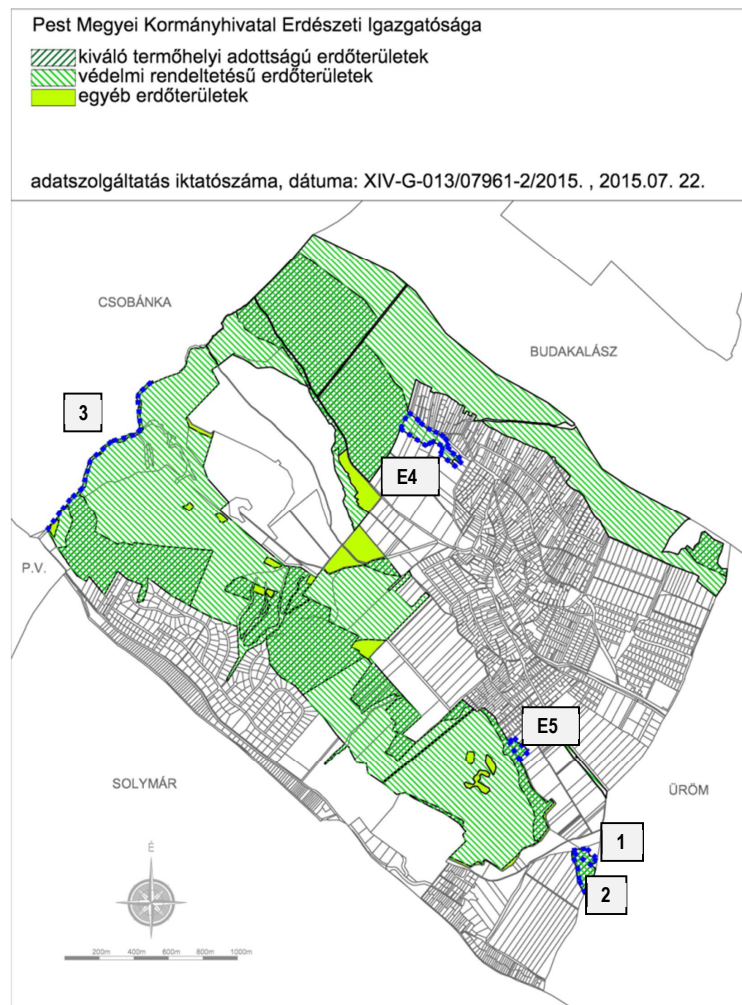
A települési terv erdőbesorolásait érintő változások:

	A.	B.		C.	D.	E.	F.
1.	jel	hatályos területfelh. szerkezeti terv		tervezett területfelh. szerkezeti terv	megszűnő erdőterület (ha)	új erdőterület (ha)	mg. terület változása (ha)
2.	T-5	erdő	→	gazdasági	2,50	0	0
3.	T-6	gazdasági	→	erdő	0	1,78	0
4.	T-4	gazdasági	→	erdő	0	1,65	
5.	E1-2	általános mg.	→	erdő	0	7,96	-7,96
6.	E-4	erdő	→	általános mg.	2,87	0	0
7.	E-5	erdő	→	általános mg.	0,56	0	0
8.	E-6	erdő	→	különleges	6,88	0	0
9.	E-7	közlekedési	→	erdő	0	1,42	0
10.							
11.					12,81	12,81	-7,96

A tervezett 12,81 ha erdőterület csökkenéssel szemben áll 12,81 ha erdőterület növekedés, azaz az erdőterület területfelhasználási egységek összesített nagysága nem csökken.

Az OTrT 7. §(1) bekezdése szerint: „Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

A településszerkezeti terv és az Országos Erdőállomány Adattár eltérései.



Országos Erdőállomány Adattár szerinti összes erdő területe: 395,00 ha

Eltérések:

1	0,63 ha (mezőgazdasági terület)
2	0,35 ha (vízműsítés)
3	1,55 ha (vízműsítés)
E4	2,87 ha (mezőgazdasági terület)
E5	0,56 ha (mezőgazdasági terület)
eltérés összesen:	5,96 ha azaz $5,96 : 395,00 = 1,5\% < 5\%$ megengedett eltérés

1.3.2. A térségi övezetek és a települési terv viszonya

Az Országos Területrendezési Terv (2003. évi XXVI. törvény 3. melléklet)

A Budapesti Agglomeráció Övezeti Terve (2005. évi LXIV. törvény 3. melléklet)

A tervek a TeIR (Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer – www.teir.vati.hu) adatbázisából származnak.

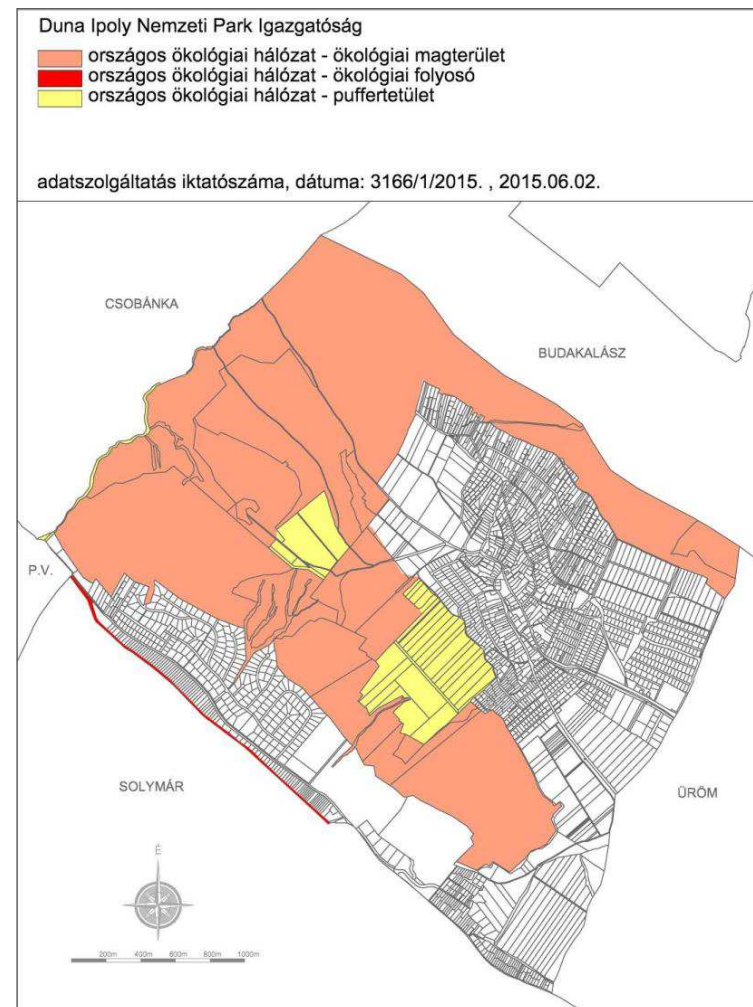
Az országos és a térségi övezetek összefüggés rendszere (OTrT 1/12. melléklet):

	B.	C.	D.
1.	Országos Területrendezési Terv	Kiemelt térségi és megyei területrendezési terv - BATrT -	Pilisborosjenő Község érintettsége
2.	a) Országos ökológiai hálózat OTrT 3/1 mell.	a) Magterület – BATrT 3/1 mell.	igen
		b) Ökológiai folyosó - BATrT 3/2 mell.	igen
		c) Pufferterület - BATrT 3/3 mell.	igen
3.	b) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület OTrT 3/2 mell. - BATrT 3/4 mell.		nem
4.	c) Jó termőhelyi adottságú szántóterület - OTrT 3/3 mell.		nem
5.	d) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület OTrT 3/4 mell. - BATrT 3/5 mell.		igen
6.		d) Erdőtelepítésre javasolt terület - BATrT 3/6 mell.	igen
7.	e) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület OTrT 3/5 mell.		igen
8.	f) Világörökségi és világörökségi várományos terület OTrT 3/6 mell.		igen
9.	g) Országos vízminőség-védelmi terület - OTrT 3/7 mell.		igen
10.	h) Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe - OTrT 3/8 mell.		nem
11.		e) Ásványi nyersanyagvagyon-terület BATrT 3/15 mell.	igen
12.		f) Rendszeresen belvízjárta terület BATrT 3/16 mell.	nem
13.		g) Földtani veszélyforrás területe BATrT 3/18 mell.	igen
14.	i) Kiemelt fontosságú honvédelmi terület OTrT 3/9 mell. - BATrT 3/21 mell.		nem
15.		h) Honvédelmi terület - BATrT 3/22 mell.	nem

1.3.2.1.

Országos ökológiai hálózat lehatárolása

- a) Magterület övezete
- b) Ökológiai folyosó övezete
- c) Puffer terület övezete



magterület övezete

OTrT előírás

17. §⁵⁵ (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2)⁵⁶ Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4)⁵⁸ Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

BATrT előírás

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

a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, vagy

b) a magterület övezetében történelmi sportterületek találhatók, és

c) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

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

ökológiai folyosó övezete

OTrT előírás

18. §⁶¹ (1)⁶² Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2)⁶³ Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4)⁶⁵ Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

puffer terület övezete

OTrT előírás

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

A településszerkezeti terv a területrendezési terveknek (OTrT, BATrT) megfelel, mert beépítésre szánt terület az érintett területeken nincs kijelölve.

1.3.2.2.

a) **Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület és**

b) **Jó termőhelyi adottságú szántóterület**

nincs a településen a FÖMI adatszolgáltatás szerint.

1.3.2.3.

a) **Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület lehatárolása**

b) **Erdőtelepítésre elsődlegesen javasolt terület (nincs a településen)**

c) **Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület lehatárolása**

A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeket a NÉBIH adatszolgáltatása alapján határoltuk le.

Az erdőtelepítésre javasolt területekről a FÖMI adott adatszolgáltatást, mely szerint a másodlagosan javasolt kategória található Pilisborosjenőn, melyet a lehatárolásban szerepeltetünk.

kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

OTrT előírás

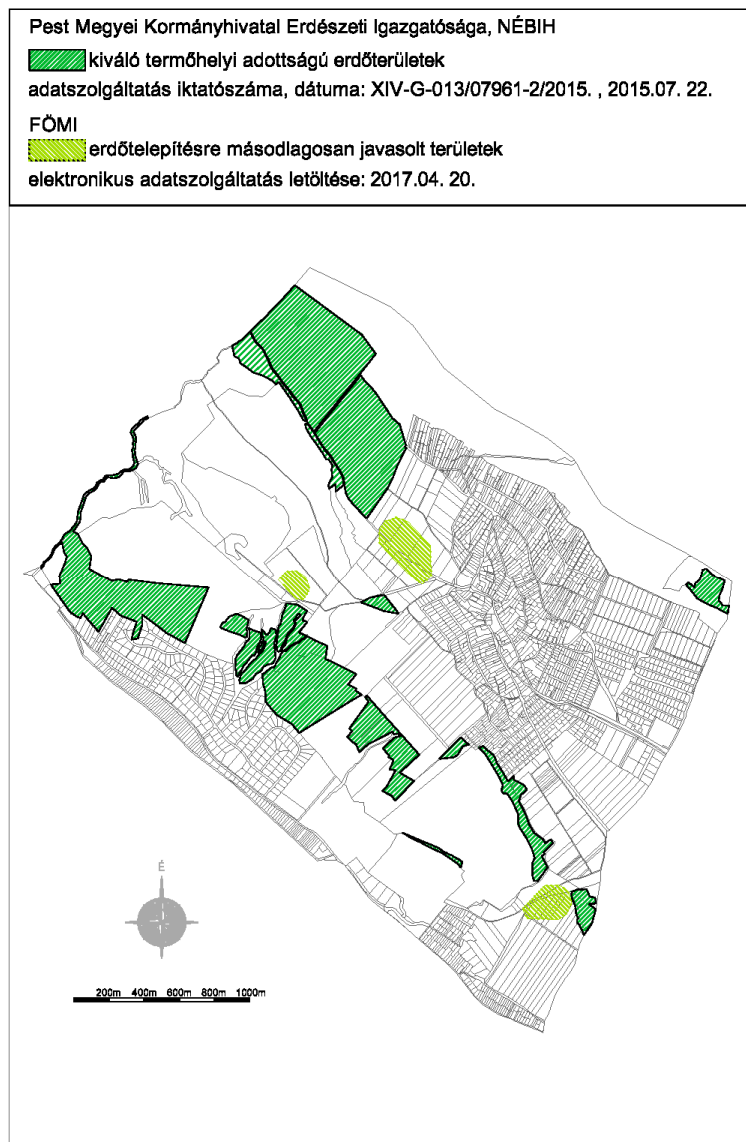
14. §⁴¹ (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

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

erdőtelepítésre javasolt terület övezete

OTrT előírás

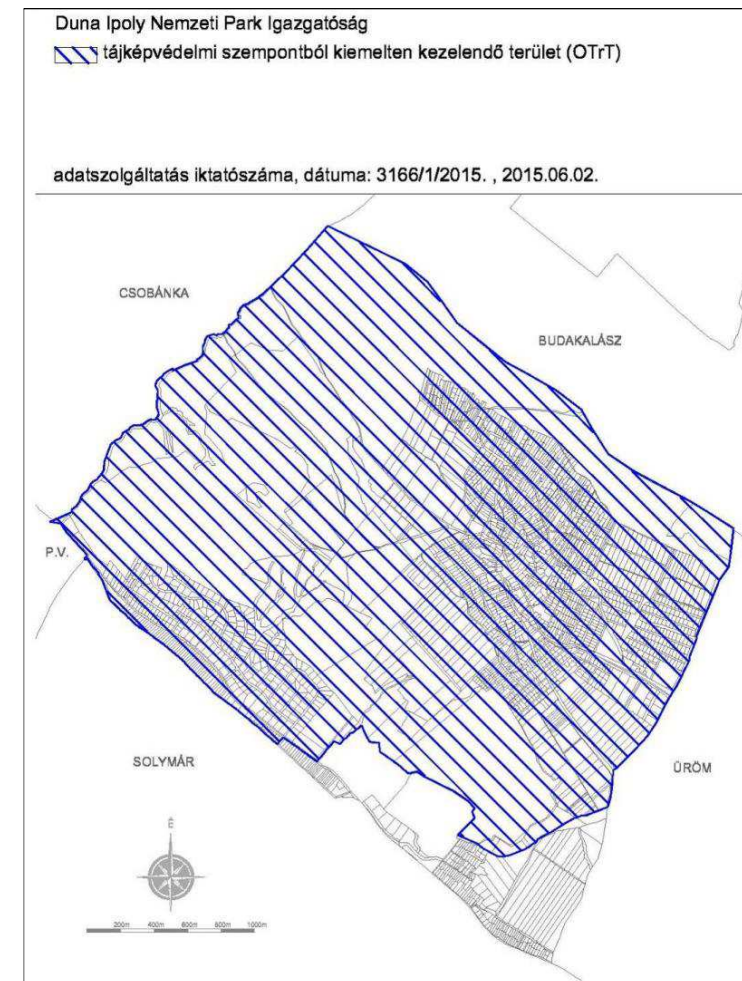
19/A. § A településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.



A településszerkezeti terv a területrendezési terveknek (OTrT, BATrT) megfelel, mert új beépítésre szánt terület nincs kijelölve sem a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeken, sem az erdőtelepítésre másodlagosan javasolt területeken..

1.3.2.4.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének lehatárolása



OTrT előírás

14/A. § 43 (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemgyűjtéseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

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

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

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

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

A településszerkezeti terv a területrendezési tervnek (OTrT) megfelel, mert a tájjelleg megőrzendő elemeit a megalapozó vizsgálat (1.12.3.1. pont) és az alátámasztó javaslat (2.3. pont) elemzi és a védelemre vonatkozó szabályokat („tájképvédelem”) a HÉSZ tartalmazza.

1.3.2.5.

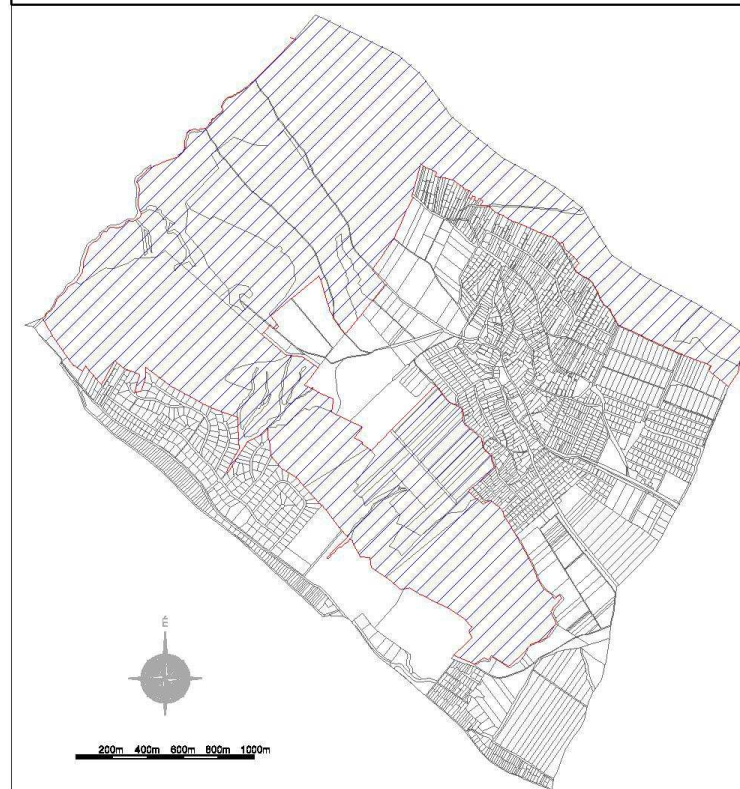
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezetének lehatárolása

Az Országos Terv szerint Pilisborosjenő nem érintett, de a Forster Központ elektronikus adatszolgáltatást nyújtott a világörökségi és világörökségi várományos terület övezete területéről.

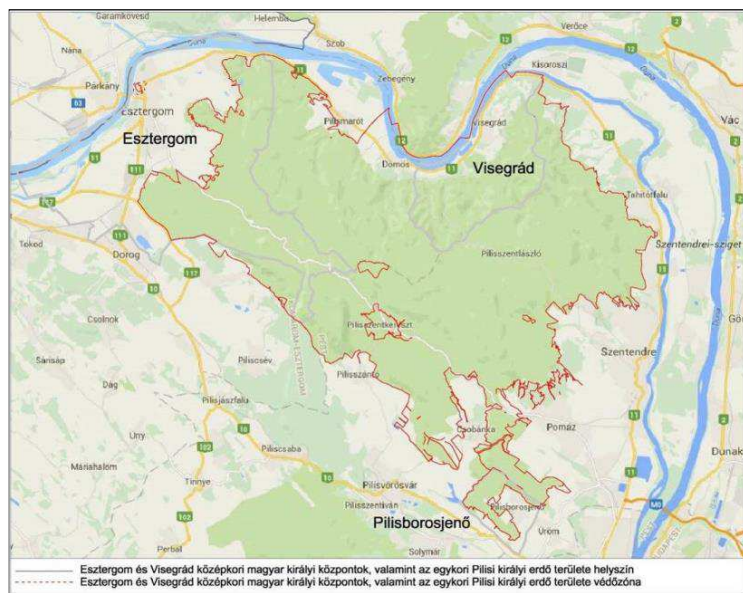
Forster Központ

 világörökség várományos terület határa / területe
(Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok, valamint az egykori Pilisi királyi erdő területe helyszín)

adatszolgáltatás Iktatószáma, dátuma: 601/752-2/2015, 2015.07. 10.



Az adatszolgáltatás szerint a település erdőterületei a világörökségi várományos kategóriába tartoznak.



A térkép térségi összefüggésben mutatja Pilisborosjenő területét az egykori Pilisi Királyi Erdő területével.

1.3.2.6.

Országos vízminőség-védelmi terület övezetének lehatárolása

A Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság 01099-0017/2015 iktatószámú adatszolgáltatása szerint Pilisborosjenő

"kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen fekvő település"

- > a 219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet 2.sz. mellélete valamint
- > a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján.

A Pilisborosjenő Községi Vízmű vízbázis védőövezeteinek lehatárolásáról szóló, KDV-KTVF 2621-1/2010 számon iktatott határozat szerinti vízbázis védőidomát figyelembe kell venni.



A KDV-KTVF 2621-1/2010 számú határozatának melléklete

A KDVI a továbbiakra hívja fel a figyelmet:

A vízfolyások

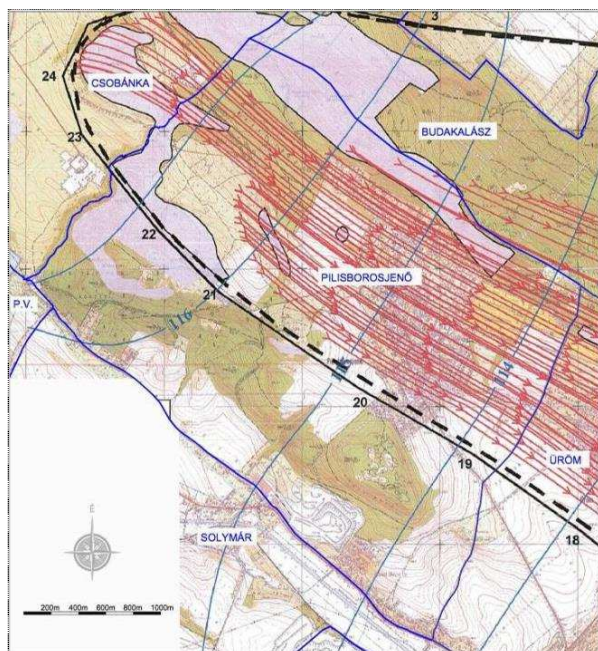
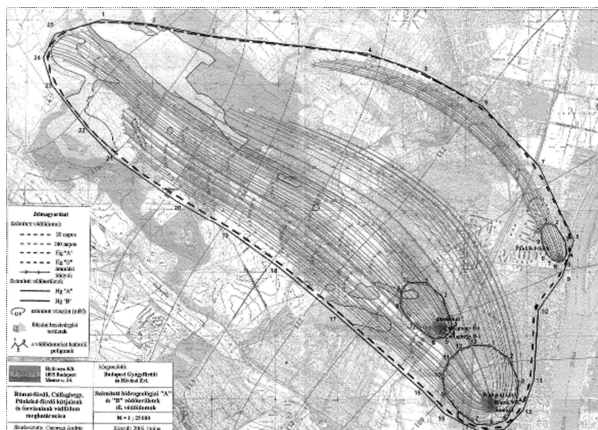
- Határ-réti patak és
- Pilisborosjenői patak

partján 3-3 méteres parti sávot kell szabadon hagyni.

Új beépítésre szánt területet csak közműi ivóvízellátás és szennyvízvezetés mellett lehet beépíteni.

A HÉSZ közműi szennyvízhálózatra való csatlakozást csak ott ír elő, ahol a hálózat kiépített.

A digitális adatszolgáltatáson a Bp_Római-fürdő_Csillaghegy_Pünkösdfürdő kútjainak és forrásainak előzetesen meghatározott hidrogeológiai védőidoma, azon belül „B” védőterülete szerepel



OTrT előírás

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

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

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

A településszerkezeti terv a területrendezési tervnek (OTrT) megfelel, mert a vízvédellel érintett területek ki vannak jelölve és a területekre vonatkozó szabályokat („vízvédelmi területek”) a HÉSZ tartalmazza.

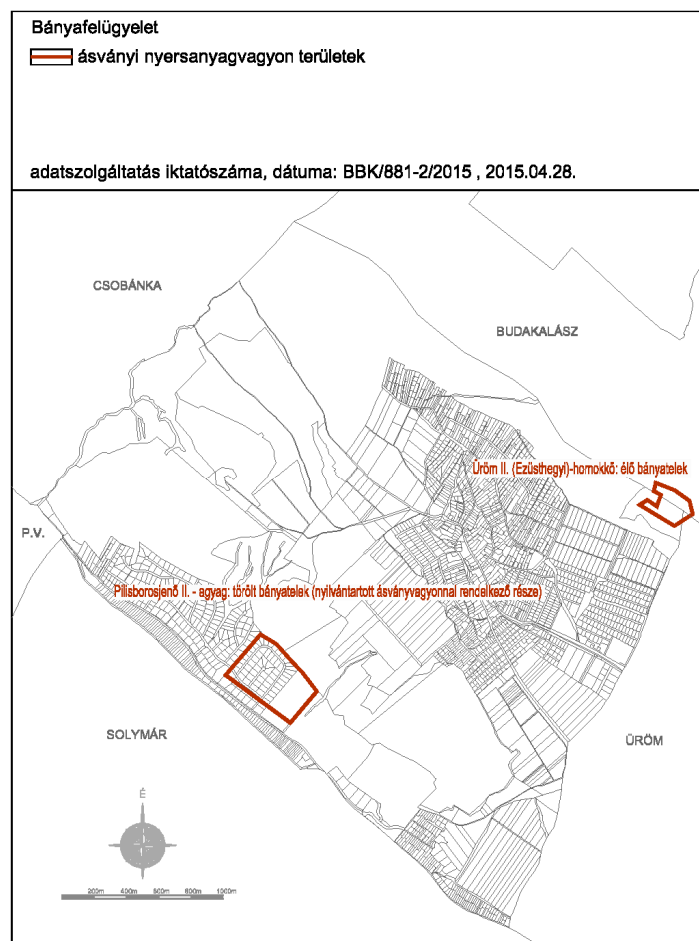
A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság a következőre hívja fel a figyelmet:

Célszerű a vízfolyásokat 3-3 méteres parti sávjukkal együtt vízgazdálkodási övezetbe sorolni, a vízgazdálkodási övezet nem lehet kisebb, mint a jogszabályban meghatározott parti sáv.

A terv a vízgazdálkodási övezeteket telekhatárosan tünteti fel.

1.3.2.7.

Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetének lehatárolása



OTrT

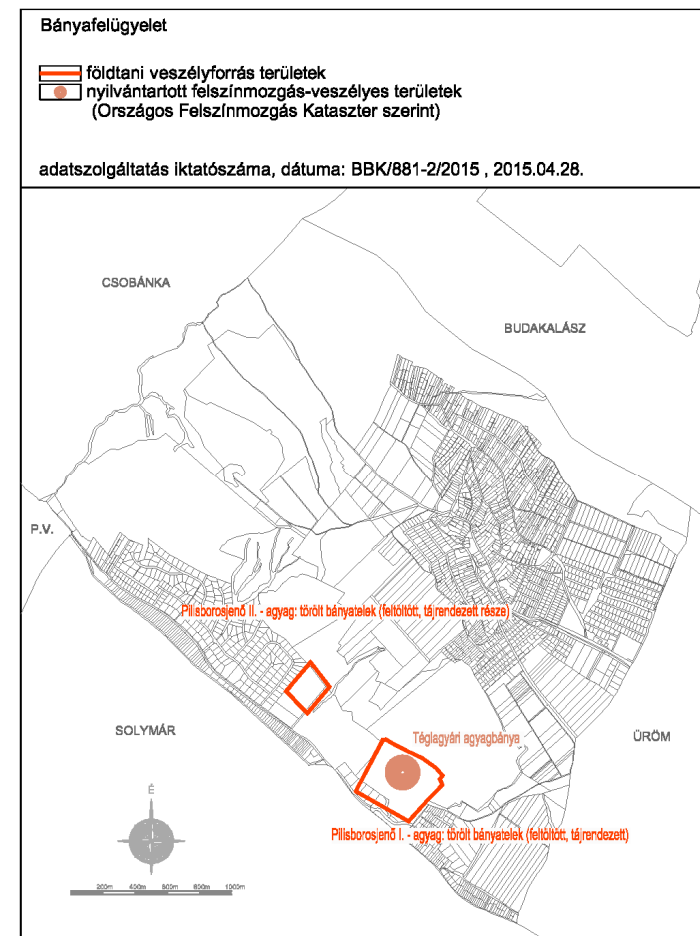
19/B. §(1) (1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A településszerkezeti terv a területrendezési tervnek (BATrT törvény) megfelel, mert a bányatelek lehatárolása megtörtént.

1.3.2.8.

Földtani veszélyforrás terület övezetének lehatárolása



OTrT előírás

25. §(1) (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

A településszerkezeti terv a területrendezési tervnek (BATrT törvény) megfelel, mert a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitánysága levelében hivatkozott területek a településrendezési eszközökben "geotechnikai szempontból érzékeny környezetként" kijelölésre kerültek.

1.4. A településfejlesztési koncepcióval való összefüggések vizsgálata

Pilisborosjenő Településfejlesztési Koncepcióját - Borosjenő 2015 címmel készítette BFTV - Ongjerth Richárd - a Képviselő Testület az

- > 5/1999. (II.04.) KT. számú határozattal hagyta jóvá majd az
- > 52/2001. (VIII.14.) KT. számú határozattal módosította azt.

2010-ben "Pilisborosjenő településfejlesztési célkitűzéseinek felülvizsgálata és módosítása" készült el (készítette: Pestterv KFT.)

A településfejlesztési koncepció Pilisborosjenő jellemzőit az alábbi legfontosabb pontokban foglalja össze.

- > értékes táji és természeti adottságok
- > értékes hagyományok (társadalom, településszerkezet)
- > a népességnövekedés üteme lecsökkent
- > jelentős fejlesztési tartalékok
- > az új beépítések veszélyei (jó és rossz példák egyaránt vannak)
- > „alvótelepülés” karakter
- > fiatal beköltözők
- > Budapest a fő munkaadó (rendszeres ingázás)
- > intenzív és mégsem zavaró közlekedési kapcsolat a fővárossal
- > kevés a közpark, játszótér, sportolási lehetőség
- > a turizmus kiszolgáló területei szerények (parkolás, közlekedés, egyéb létesítmények)
- > hiányzó kapcsolat a központi és a külső településrész között
- > a csapadékvíz elvezetés sok helyen megoldatlan

A következő legfontosabb célkitűzések fogalmazódnak meg a településfejlesztési koncepcióban:

- a) jövőkép: "Pilisborosjenő kellemes életteret nyújtó, önálló gazdasággal rendelkező, turisztikailag vonzó település"
- b) az itt élők életminőségének javítása
- c) a fejlesztők hozzájárulása az önkormányzati feladatokhoz (településrendezési szerződések szükségessége)
- d) a táji értékek és a hagyományos szerkezet megőrzése
- e) közösségi szolgáltatások fejlesztése (sport, rendezvény helyszínek)
- f) turisztikai, rekreációs kínálat differenciálása (bor-, lovas-, hegyi turizmus, állattartás), a szükséges infrastrukturális létesítmények kiépülése (utak, parkolók, fogadóépületek, tanyasi vendéglátás)
- g) közlekedés javulása az M0, az új 10-es és a települési összekötő út megvalósításával
- h) a gazdasági területek igénybevételével munkahelyek és önkormányzati források keletkeznek

A lakóterület fejlesztések üteme jelentősen lecsökkent, csak a központi belterület közelében (Lazarét, volt 013-as tábla) és foghíjszerűen a belsejében épülnek új lakóépületek.

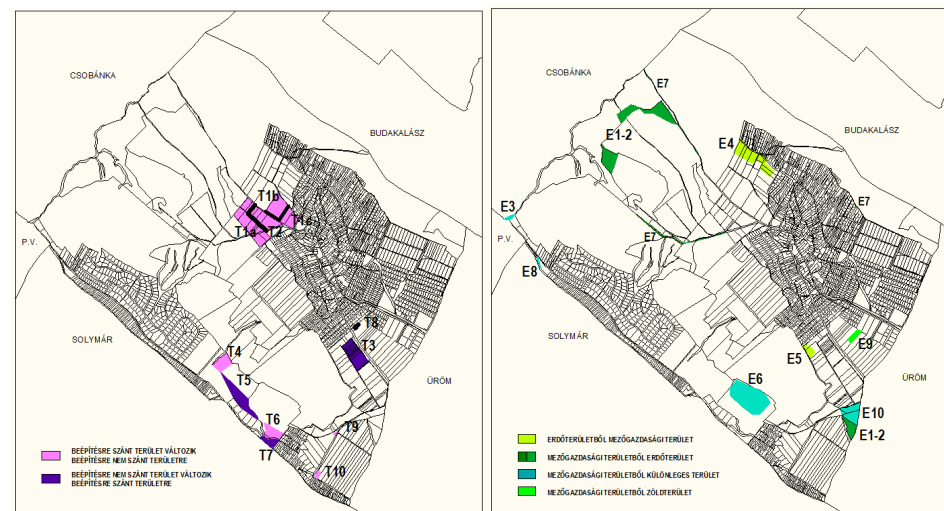
A rekreációs fejlesztések nem indultak be. Feltehetően azért, mert szálloda jellegű nagy léptékű ingatlanok és beépítések nem illettek a reális jövőképhez.

A jelenleg tervezett változtatások részben

- > illeszkednek a településfejlesztés hatályos koncepcionális céljaiba, részben
- > lehetőséget hagynak a későbbiekben megfogalmazódó változtatásokra.

A változtatások egyik csoportja a beépítésre nem szánt területeken (erdő, mezőgazdasági terület) történik, ide értve néhány korábbi üdülőterület mezőgazdasági területté alakítását is.

A falu Pilisbe nyíló kapujától a Budai út körzetébe áthelyeződő használati intenzitás kedvezően változtat a forgalmi viszonyokon és elősegíti a tájképileg érzékeny terület védelmét.



A változtatások másik csoportja – lásd a következő oldal ábráját - a beépítésre szánt területeken belül történik. Ezekkel a jobb differenciálás a település fő célja. A lakó és a vegyes területek nagyobb változtatossága tágabb lehetőséget biztosít a már beépítésre kijelölt területek használatba vételére és változatos funkciók megjelenésére (egylakásos villaktól a társasházakig, egészségügyi intézménytől az egyházi létesítményig)

A zöldfelületek fejlesztése terén annyi előrelépés történik a településen, hogy a BATrT által előírt fejlesztési minimumok teljesülnek továbbá új játszóterek kerülnek kijelölésre. (E9, T9, T10 jelek)

Zöldterületként működő – közlekedési területen belüli – zöldfelületeket is alakít ki az Önkormányzat a Fő utca illetve a patak mentén, ahol játszótér kialakítása történik.

Pozitív változás, hogy a Malomdülő vegyes övezetei telken belül szabályozási előírással biztosítanak közösségi területeket zöldfelület és vízfelület céljára.

Megszüntetésre javasolja a terv az M0 alagútszája melletti diszfunkcionális közparkot (T7 jel)

2. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

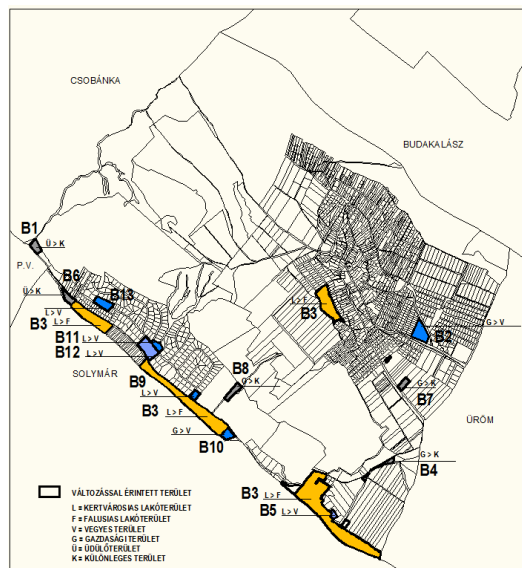
A „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület” országos övezet védelme érdekében helyes lenne a magasabban, a látványban jobban érvényesülő területrészeket beépítetlenül hagyni. Az elv érvényesítése a településen korlátozottan lehetséges, mert a lakóterületek kijelölése sok éve megtörtént. Ezek nem csak jó kilátással rendelkeznek, de a rálátás is jó az olyan domboldalakra, mint amilyenek a Lazarét, a Bécsi út feletti terület vagy a Malomdűlő, a beépítések tehát a tájképben érvényesülni fognak.

A jelenlegi módosítás keretében lehetőség van más típusú tájképvédelmi szabályok bevezetésére. A településképre döntő befolyással van az utcakép, annak távolról való érvényesülése a tájképet befolyásolja erőteljesen. Az egymástól különböző formavilág, anyaghasználat, tető kialakítás egy tervezési egységen - utcán vagy tömbön - belül zűrzavart kelt és rombolja a látványt. Ezért hatékony eszköz a tájkép és a településképvédelme érdekében egy-egy egységen belül azonos elvek szerint szabályozni a településképi rendeletben.

A TRT jelenlegi módosítása következtében az alábbi tájhasználatot, tájszerkezetet érintő változások történnek. A felsorolt változtatások általában beépítésre nem szánt kategórián belül történnek, néha beépítésre szánt és nem szánt kategóriák között. Összességében a hatályos tervhez képest a beépítésre szánt területek jelentősen csökkennek.

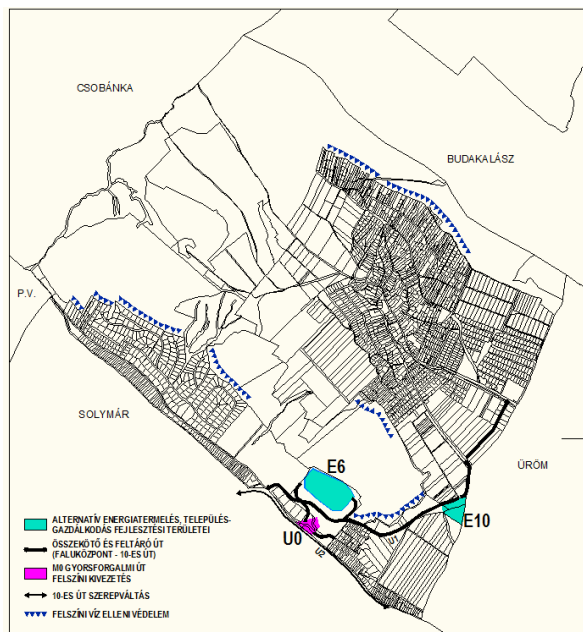
Mezőgazdasági területfelhasználások strukturálása

Településszerkezeti cél, hogy az A, B és C jelű mezőgazdasági területegységek felhasználása jól meghatározott és jól differenciált legyen.



A közlekedési rendszer fejlesztése a hatályos tervbe is beépült, ezen a téren kis korrekciók szolgálnak a koncepció jobb megvalósítását.

A falusi összekötő út nyomvonalát pontosítja a terv (U1 jel).



A tervezési folyamat során a térképen jelölt mezőgazdasági területegységekről az alábbi jövőkép fogalmazódott meg.

Az **A** jelű terület a Pilis kapujában lovastanyák számára alkalmas egység, melyet tájképi kerteszet, állatbemutató, túrabázis pontok egészítenek ki elszórt, de építési hellyel kijelölt, kis léptékű beépítéssel. Ugyanítt olyan, turizmust kiszolgáló létesítményeknek célszerű teret biztosítani, mint egy látogatóközpont, vendéglátó hely.

A **B** jelű terület karakterét a borturizmus adja présházzal, pincével.

A 10-es útra tekintő **C** jelű területen ölthet testet a Weindorf márkanév. A mezőgazdasági terület beépítés nélküli növénytermesztésre (szőlőtelepítés) szolgál, a mögötte lévő beépítésre szánt területeken jöhet létre egy Grinzing jellegű borturizmust fogadó beépítés.

A jövőkép megfogalmazása azonban csak koncepcionális szinten lehetséges. A koncepció beéréséig jelen terv ezen területek érintetlenségét biztosítja.

Az M0 alagútszáj közeli erdő és gazdasági terület határvonal változtatásai.

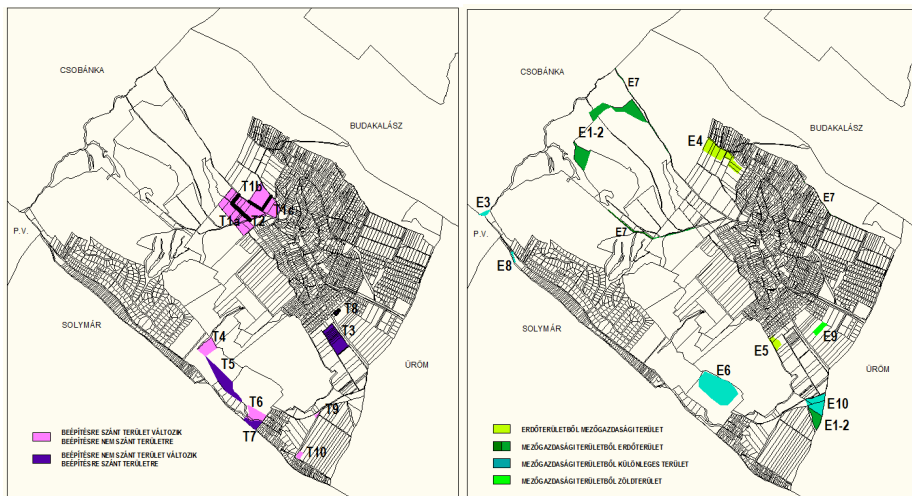
Ezen területek nem jelennek meg hangsúlyosan a tájképben, nem részei a tájképvédelmi övezetnek.

Az M0 alagútszája környezetében a település az erdőterületek és gazdasági területek határvonalát pontosítja, igazítja az M0 engedélyezési tervében rögzített nyomvonalakhoz.

Az alagútszáj közelében új véderők alakulnak ki (**T6**), a Köves bérc alatti erdőig felnyúló gazdasági terület erdőterületté változtatása történik (**T4**) Az új erdőkijelölések helyett a gazdasági terület a (**T5**) jelű területen növekszik.

Az **E6** jelű terület változtatása a jelenlegi feltöltött kopár területet érinti, ahol a tervezett erdőkijelölés nem reális, viszont beépítésre nem szánt területként energiatermelésre jól hasznosítható a volt bánya egy része. Tájképi megjelenése hangsúlyos.

Az **E10** jelű terület a volt hulladéklerakó mellett, ahol a hatályos tervben célzott mezőgazdasági felhasználást az önkormányzat számára jól hasznosítható beépítésre nem szánt terület váltja föl.



2.2. Természetvédelmi javaslatok

- > A Natura 2000 terület határán a beépítések vonatkozásában pufferzónát kell kialakítani.

2.3. Tájképvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

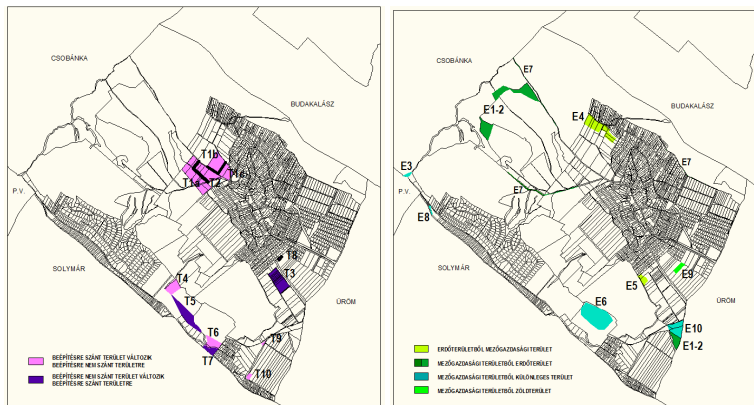
- > A túlevélű erdőket természet-közi erdőkké kell átalakítani, a faj-szerkezet megváltoztatásával.
- > Mezőgazdasági területeken a táblák közötti erdősávokat meg kell tartani.
- > A tájsebek (kőbányák, gödrök) feltöltését, takarását, biztonságos rekultivációját, tájba illesztését meg kell oldani.
- > Az újonnan beépített vagy beépítésre kerülő területeken az utcákban egységesen kialakított fasorok telepítése szükséges legalább az egyik oldalon.
- > Az újonnan beépített vagy beépítésre kerülő területeken gondoskodni kell a természetes terepformák megtartásáról.
- > A „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület” országos övezet védelme érdekében a településrendezési döntések során arra kell törekedni, hogy a magasabban, a látványban jobban érvényesülő területrészek beépítetlenül maradjanak. A már beépítésre kijelöltek beépülése tájba illeszkedő legyen, azaz rendezett, harmonikus, egységes formaképzéssel tervezett legyen.
- > Beépítések esetében alacsony intenzitásra kell törekedni mind beépítettségben, mind épületmagasságban.
- > A tetőformákra, anyaghasználatra olyan előírásokat kell alkotni, hogy a településképpen, a rálatásban kedvező – nem zűrzavaros – egység jöjjön létre.
- > A légkábeles kiépítéseket el kell kerülni.
- > Antennatornyok létesítése csak tájba illesztve, épületre helyezve engedhető meg.

2.4. Biológiai aktivitásérték számítás

A tervezett területfelhasználási változások és a biológiai aktivitásérték viszonya

A kimutatás a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1. mellékletének biológiai aktivitásérték mutatói alapján készült.

Az Étv. 7. § (3) b) pontja szerint az "újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet."



	1	2	3	4	5	6	7
a	helyszín	övezet	BAÉ - új	BAÉ - korábbi	BAÉ különbség	ha	BAÉ változása
b	098/2,3	T1c	Üü>Má	3,7	2,7	1,0	1,93
c	098/4	T1b		3,7	-2,7	1,0	2,78
d	089/3,4	T1a		3,7	-2,7	1,0	5,77
e	091/1,2,8-13						
f	091/-091/6	T2	KSp>Má	3,7	-3	0,7	3,13
g	013/23	E9	Má>Z	6	-3,7	2,3	0,71
i	013/26	T8	Z>Lke	2,7	-6	-3,3	0,1
j	015/6-015/16	T3	Má>G	0,4	-3,7	-3,3	3,3
k	015/26, 022/1	E10	Má>Kbt	3,2	3,7	0,5	2,23
l	027/10	T9	Lke>Z	6	-2,7	3,3	0,1
m	024/12	T10	Lke>Z	6	-2,7	3,3	0,27
n	3157	T7	Z>G	0,4	-6	-5,6	0,8
o	030/9	E6	Má>Kbt	3,2	-3,7	-0,5	6,88
p		T6	G>E	9	0,4	8,6	1,78
q	3147	T5	E>G	0,4	-9	-8,6	2,5
r		T5	E>G	0,4	-9	-8,6	0,29
s		T4	G>E	9	-0,4	8,6	1,65
t	változás összesen						0,77

Tekintettel arra, hogy az E6 területen eddig kijelölt erdőt mezőgazdasági területen pótoljuk, a táblázatban nem E, hanem Má terület változik Kbt területre.

A táblázat értékei szerint a biológiai aktivitásérték kis mértékben növekszik.

2.5. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

(zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)

- > Lakóterületeken zöldterületek - elsősorban közterületek (játszóterekkel) – számára terület kijelölése.
- > Utcafásítás az újonnan beépített vagy beépítésre kerülő területeken egységesen kialakított fasorokkal legalább az utca egyik oldalán. Ezeket 12 méter alatti utcaszélesség esetében a telekhatár mellett, de a telekhatáron belül kell megvalósítani.

2.5.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatok

- > Jelentősebb erdőfoltot javasol a terv a belterület zaj- és légszennyezés elleni védelme érdekében, a tervezett M0 autópálya alagútszája környezetében (T6).
- > Kertes jellegű mezőgazdasági terület (szőlőhegy) megtartása, a hagyományos termesztési módok támogatása.
- > A zöldfelületi rendszer fejlesztése az egyes zöldfelületek közötti kapcsolat megteremtésével: fasorokkal, közlekedési felületek zöldfelületeinek fejlesztésével.

2.5.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

- > A zöldfelületi ellátottság csak kis mértékben változhat, de ez a változás csak növekedés lehet. Lehetőség van a volt 013-as tábla új beépítésénél mezőgazdasági területből zöldterületbe sorolásra, ami a térség zöldterületi ellátását javítaná.
- > Ugyancsak zöldfelületi fejlesztés történik a Fő utca illetve a patak mentén elnyúló – közlekedési területként besorolt – sávban.

2.5.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

- > Közterületeken és lakókertekben a burkolt felületek arányának csökkentése.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1. Helyi közlekedéshálózati fejlesztések

A település fejlesztésének egyik fontos eszköze a közlekedés komfortjának javítása. A fejlesztési területek szerkezetét a meglévő kiszolgáló utakhoz kapcsolódóan kell meghatározni.

Javasolt a nem burkolt utak és járdák kiépítése, a meglevő utak és járdák burkolatának felújítása, helyenként szélesítése. A település útjain indokolt a burkolatfelújítás, illetve lakó- és kiszolgáló utakon a forgalomcsillapító eszközök kiépítése. A csomópontokban javasolt a lekerekítőívek felülvizsgálata.

Lakóterületi fejlesztéseknél kötöttségek esetén a közutak és magánutak kialakításánál legalább 10 méter széles, egyéb esetekben legalább 12 méter szabályozási szélesség alkalmazása javasolt. Az új lakóutcák tervezésénél javasolt forgalomcsillapítás tervezése az útpályák burkolatának tervezésével egyidőben.

Gazdasági területek fejlesztése esetén az utak szabályozási szélessége legalább 16 méter legyen.

3.2. Közutak tervezési osztályba sorolása (e-UT 03.01.11 Közutak tervezése 1.1.3 pont, illetve az 1.1 táblázat szerint):

Külterületen:

Elsőrendű főút (10 jelű):

K. III. B.

Országos összekötőút, bekötőút (11101, 11105 jelű):

K. V. B.

Helyi erdő- és mezőgazdasági kiszolgáló közutak:

K. VI. (30)

Belterületen:

Elsőrendű főút (10 jelű):

B. III. c. B.

Országos összekötőút, bekötőút (11101, 11105 jelű):

B. V. a. B.

Vegyes-használatú kiszolgáló utak:

B. VI. d. B. (30)

Kiszolgáló utak:

B. VI. d. B.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Az új beépítésre szánt területeken a közművek kiépítését egységes rendszerben, elő-közművesítéssel kell megoldani. A település teljes területén valamennyi fejlesztési területén törekedni kell a korszerű közművesítésre. Ebben beletartozik szükség esetén a korszerű egyedi szennyvíztisztítás, vagy a megújuló energiaforrások alkalmazása, amely utóbbi a település természeti sajátosságai miatt különösen javasolt.

4.1 vízellátás

A település jelenlegi 3920 fő(2017) fogyasztását a jelenlegi közműszolgáltatók biztosítani tudják. A további fejlesztések viszont kontingensbővítést igényelnek.

Jelentős többletfogyasztást a Malomdűlő lakópark kiépülése jelent ahol 900 lakást feltételezve, átlag $900 \times 3 \text{ fő} \times 150 \text{ l} = 405 \text{ m}^3 / \text{nap}$, az ófalu 1500 meglevőlakása mellett 500 új lakás megépülése jelent $500 \times 3 \text{ fő} \times 150 \text{ l} = 225 \text{ m}^3 / \text{nap}$. A Bécsi út - Tücsök u. lakóterület - jelenleg 170 lakás - további 300 lakás beruházása esetén $300 \times 3 \text{ fő} \times 150 \text{ l} = 135 \text{ m}^3 / \text{nap}$ fogyasztásbővülést jelent.

$1365\text{-}1500 \text{ m}^3/\text{nap}$ átlagfogyasztással számolhatunk, ami egy nyári csúcspannban elérheti az $1950 \text{ m}^3/\text{nap}$ fogyasztást is.

A település fejlődését és az egyéb ökológiai - takarékosági - szempontokat is figyelembe véve ($130 \text{ l}/\text{fő}/\text{nap}$) a település nyári csúcspann fogyasztása $1700 \text{ m}^3/\text{nap}$ ra prognosztizálható. Az átlagfogyasztás $1180 \text{ m}^3/\text{nap}$ ra tehető.

A Malomdűlő lakópark vízellátásánál a VITUKI Rt. 715/5655 -01 sz. tanulmányában az önálló karsztvíz termelő kútról való ellátást tanulmányában rögzítette. A kút terveit a VIKUV Rt. 6916/2000 munkaszámával elkészítette. A kút helyéül a Téglagyári út mentén lévő 0137/68 helyrajzi számú ingatlant jelölte ki. A tervezett kút a felső triász dolomitból $4\text{-}600 \text{ l}/\text{perc}$, $250\text{-}300 \text{ m}^3/\text{nap}$ csúcspann fogyasztás szolgáltatására képes. A nagyobb gond az ellennyomó medence elhelyezése, amely biztosítaná a minimum 2 bar szükséges oltóvíz nyomást. Ez a megoldás - mint tartalék vízbázis kerül előtérbe és nyomásfokozóval kell biztosítani az előírt nyomásértéket. A Malomdűlő lakópark ellátását a 250-es Solymárt is ellátó vezetékről, egy 150-as alapvezeték lefektetése a Téglagyári úton az Őz utcáig. A fogyasztói vezetékek DN 100 csövet fektetünk földfeletti tűzcsapokkal. A szükséges nyomást a ürömi 2. sz. vízmű 250 m^3 és 500 m^3 medencéi biztosítják, amelynek túlfolyó szintje : $222,63 \text{ mBf}$. Ebben az esetben természetesen meg kell vizsgálni a rendelkezésre álló kapacitást. Az ezüsthelyi tározó alatti III. övezet ingadozó vízellátásának orvoslására a 2013-ban

a DMRV részéről tervezett, az ürömi 2 sz. vízmű és a település 6 sz. tározója közti DN 200 expressz vízvezeték megépítése szükséges.

A távlati vízigények biztosítása érdekében, a hálózat hidraulikai vizsgálatát javasoljuk.

4.2 szennyvízcsatornázás

Az önkormányzati testület a szennyvíztisztító kapacitásbővítésére kiírt KEHOP 2.2.2. pályázati felhívással kapcsolatosan a Nemzeti Fejlesztési Programirodával kötendő konzorciumi megállapodás jóváhagyásáról döntött.

A Malomdűlői lakópark szennyvizének egy részét – mintegy 200 lakásnak - telkenkénti egyedi berendezéssel kívánják megtisztítani. Amennyiben a geotechnikai szakvélemény javasolja ezt a megoldást, olyan altalaj található, ami talajcsere nélkül alkalmas szikkasztásra és nem veszélyezteti a felszín alatti vizeket, úgy javasoljuk a házi szennyvíz teljes körű kezelésére alkalmas, CE engedéllyel rendelkező, a hazai gyakorlatban bevált EPURBLOCK 2000,3000, és 4000 típusú kislétesítmények alkalmazását. Ebben az esetben elegendő évente kétszer elszállítani a keletkező szennyvíziszapot. (Mintaprojektként lásd Apácatorna települést)

A fennmaradó átlag $700 \times 3 \text{ fő} \times 150 \text{ l/nap} \times 0,85 = 270 \text{ m}^3/\text{nap}$ kibocsátott szennyvizet a Téglagyári út végéig gravitációs csatornában, majd a Fő út - Budai köz sarkán elhelyezett tisztítóaknáig nyomott vezetéken szállítják el. Erre a rendszerre csatlakozik a Tücsök utca környéki fejlesztés - $165 \text{ m}^3/\text{nap}$ kibocsátott szennyvizét elvezető csatornahálózat. A szennyvíztisztítóig gravitációs csatorna megépítése lehetséges. A tisztított szennyvíz befogadója a Pilisborosjenői patak. Az ófalui bővítéssel együtt a település szennyvízkibocsátása $1180 \times 0,85 = 1000 \text{ m}^3/\text{nap}$, csúcsidőben $1350 \text{ m}^3/\text{nap}$ várható

A jelenlegi szennyvíztisztító jelentős kapacitásbővítést igényel.

A 10 éves népesség növekedési előrejelzést figyelembe véve, $720 \text{ m}^3/\text{nap}$ tisztítókapacitásra bővülő szennyvíztisztító építésére van szükség, amelyre kapott támogatási forrást 2019-ig fel kell használni. További $400 \text{ m}^3/\text{nap}$ elvezetése a Bécsi úti rendszeren keresztül lehetséges a fővárosi hálózathoz.

A második és hosszabb távon is eredményesebb megoldás a teljeskörű fővárosi hálózathoz csatlakozás. A Nivo Quatro Kft. elkészítette „Pilisborosjenő külső településrészének szennyvízelvezetése Ürömon keresztül, Budapestre bekötéssel” tárgyú vízjogi engedélyezési tervet, 03/2015 munkaszám alatt. A terv a Téglagyári úton és a Bécsi úton D140 KPE nyomott vezetéken keresztül csatlakozik az ürömi gravitációs csatornához, amely a III. sz. átemelőre köt be.

A jelenleg megvalósítás alatt lévő ürömi fejlesztések hidraulikai felülvizsgálata után a III. sz. átemelő (Bécsi út) szivattyú cseréjével, a - befogadó - Fővárosi Csatornázási Művekkel történt kontingens egyeztetés után a pilisborosjenői 1200 m^3 -es igényt várhatóan fogadni tudják. A HIDROKOMPLEX Kft. 2016 októberében elkészítette a település fővárosi szennyvíz bevezetésének hidraulikai vizsgálatát, ami megállapította, hogy a fejlesztésekhez, valamint a pilisborosjenői szennyvíz levezetéséhez az átemelő - Újvár u. közötti nyomott szakasz vezetéket D 315 KPE nyomócsőre kell kicserélni, valamint a D 400 KG PVC csatorna Befogadó - Bécsi út - Aranyvölgyi (Óvár u.) - csatlakozása közötti szakasz esésviszonya miatt javasolt az átépítése, de ez a FCSM beruházási programjának függvénye.

A befogadóba DN 300 mm-es csatornák, míg a főgyűjtőbe DN 200 mm-es gyűjtőcsatornák szállítják a szennyvizet. Várhatóan – a pilisborosjenői kibocsátás mennyiségével együtt $2250 - 2400 \text{ m}^3/\text{nap}$ befogadására lesz lehetőség.

4.3 csapadécsatornázás

A község a Nagy-Kevély déli lejtőjén helyezkedik el. A községközpont az Ófalu átlag 10% -os lejtőjén található, így a csapadékvizek gyorsan lefolynak a településen.

A községben, még mindig kevés a burkolt, rendezett út, a lerohanó csapadékvizek eróziója jelentős. A község új területe a Bécsi út, illetve a Téglagyári út terepadottságai megegyeznek az Ófaluval. Ahol még nem történt beépítés, ott a növényzet lassítja az eróziót. A községközpontba a befogadó Cigány-árok (Pilisborosjenői patak) a belterület tengelyén, a völgyvonalon folyik. A patak alsó szakasza rendezett nyílt mederben folyik, a felső szakaszon a zárt csővezetékek átmérője nem megfelelő, a tározótér rendezetlen. A Bécsi út menti területek befogadója a Határréti árok és az Aranyhegyi-patak. Az eróziós problémák kiküszöbölésére, illetve csökkentésére a külterületről érkező vizek megfogását javasoljuk övárak hálózattal, amely a hordalékfogók után kapcsolódjon a községi hálózatra.

Az árkok lehetnek burkolt, vagy burkolatlan kivitelűek. A javasolt övárak a belterületi határhoz, illetve a tervezett beépítésekhez igazodnak. Átlagos esésük $40-50\%$.

Az árkok fenékszélessége 40 cm , mélysége 40 cm , a részű $6/4$, helyigénye a padkával együtt $2,0 \text{ m}$. Ahol a vízsebesség értékek meghaladják a $1,2 \text{ m/s}$ értéket, ott burkolt árok szükséges. Ahol lehetséges energiatörő bukókat kell beépíteni. Az árkok végén készülő hordalékfogó műtárgyak, csak akkor töltik be a funkciójukat, ha rendszeresen tisztítják.

Az Ófalu északi részén övárak rendszert kell kiépíteni, amely megakadályozza a külterületi csapadékvíz és hordalék érkezését a belterületre. Az árok mentén egy keskeny földút kialakítására is szükség lesz, mert erdőtüz esetén meg kell közelíteni a helyszínt. Az övárak vizét egy 60 cm átmérőjű zárt csatorna vezeti le az Ezüsthelyi utcai zárt csatornába az északkeleti övárak utolsó szakasza a Kőfuváros utcánál tud becsatlakozni a befogadóba.

A község DNY-i részén, az úthálózat mentén alakítandó ki az övárak. Mindkét esetben szükséges a Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság beleegyezése.

A Bécsi út menti rendszer a meglévő beépítés védelmét szolgálja. A Malomdűlői lakópark övárak rendszere a tervezett és a már megvalósult beépítések védelmét szolgálja. A vízmosások megkötését faszerkezetű tús gátak építésével célszerű megoldani.

A patak felső szakaszára az elkészült koncepcióterv tározótó kialakítását javasolja.

A javasolt tározótér folyamatos tisztítása mindenképpen szükséges, valamint a pataktól északra húzódó rendezetlen, növényzettel benőtt vízmosás, meder karbantartása a szakaszon található 3 forrás működése miatt elengedhetetlen, mert a környező pincékben keresnek utat a felszín alatti vizek. Az egyes övárak végére a befogadó feliszapolódása elkerülése érdekében is szükséges és karban tartandó.

A kis szélességű meredek utcánál az útburkolatot "vápásan" célszerű kialakítani, hogy a csapadékvíz közepén leperszerűen tudjon levonulni. Ez esetben az utca mélypontján keresztirányú ráccsal lefedett, négyszög szelvény csatornát kell kialakítani és az összegyűjtött csapadékvizet zárt csatornával lehet a befogadóba bevezetni.

A telkekről csapadékvizet a szennyvízcsatornába vezetni tilos!

Törekedni kell a felszíni vizek helyben tartására, esetlegesen az ingatlanok zöldterületeinek locsolására lehet felhasználni, különösen a nyári száraz időszakban indokolt.

4.4 gázellátás

A település gázellátása a solymárvölgyi gázátadó állomásról megoldott. A Malomdűlői lakópark már beépült részén kiépült a gázellátás. A gázfogadó – nyomásszabályzó betáplálása Pilisvörösvár felől épült ki.

A településrész további csúcs földgázigénye téli csúcsban 800 gNm³/h többletként jelentkezik az elkövetkezendő időszakban. Többletként jelentkezhet az elkövetkezendő időszakban az ófalui és a Tücsök utca feletti lakóbeépítés.

Összesen tehát, ha a termikus energiaigényt kizárólag földgázzal elégítenék ki téli csúcsban 1200 gNm³/h többlet földgázigény jelentkezne. Ezért is van jelentősége a megújuló energiaforrások hasznosításának. Az egyre szigorodó új energetikai előírások, amely során az épületek hőszigetelése, a korszerű építőanyagok felhasználása elsőrendű szempont, jelentősen csökkenthető a földgáz igény. Továbbá az előírásoknak megfelelően az energiaszükséglet kb 25 %-át helyben előállított megújuló energiaforrás hasznosításával állítjuk elő azzal lényegesen csökkenthető a közhálózatról való vételezés igénye. Ezzel a háttér fejlesztési igény lényegesen csökkenthető.

4.5 villamos energia ellátás

A helyzetfeltáró munkarészben említett, a Budai út páratlan oldalán kiépített 22kV-os oszlopokra fektetett gerincelosztó vezeték és az arról elágazó szakaszok táplálják a fogyasztói transzformátorokat, amelyekről induló kifesztültségű elosztóhálózat látja el a településközpontot villamosenergiával. A közvilágítás és a lakások ellátása jelenleg többnyire légvezetéken történik. A településközpont területén jelenleg föld felett haladó vezetékek fokozatosan föld alá történő áthelyezése javasolt, valamint az oszloptranzformátorokat esztétikus, földön álló, fémházas transzformátorokra kellene cserélni. A településfejlesztési javaslat alapján kijelölt két nagyobb fejlesztési terület egyidejű összes villamos-energia ellátás teljesítmény igénye – gázfűtést feltételezve - 957 kW .

A terület súlypontjaiban elhelyezett 2-2 db korszerű esztétikus 22/0,4 kV transzformátor állomás (2x400 kVA névleges teljesítmény) a várható igények kielégítését biztosítani tudja.

A fentiekben meghatározott többlet villamosenergia igények közhálózatról való kielégítési igénye, a megújuló energiaforrások hasznosításával, valamint a gázfogyasztásnál már említett elvárható fogyasztói magatartás megváltoztatásával, az energiatakarékosságra való törekvéssel jelentősen csökkenthető. A csökkentést különösen - első ütemben - a javasolt közterületi közvilágítás korszerűsítésének megvalósításával biztosítani lehet.

A meglévő lakóházak és közműintézmények energetikai korszerűsítése az egyre korszerűbb és nagyobb teljesítményt nyújtó fotovoltarikus rendszerek elterjedése további energiafelhasználás csökkenést jelenthet.

4.6 Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók

A már 2006 óta érvényben lévő energetikai és hőtechnikai szabályozás alapvető rendszere továbbra sem változik, a változások leginkább a konkrét követelményértékeket érintik. Ahogy az már 10 éve ismert, az épületek energetikai méretezését és megfelelőségét a 7/2006 TNM rendelet tükrében kell vizsgálni és értékelni.

A hőátbocsátási tényező értékeire 2018 januárjától már egységesen a szigorúbb értékek lesznek kötelezőek.

Természetesen az egyes létesítményeknél a napenergia felhasználásával, a kezdeti magasabb megújuló energiahordozó hasznosítást szolgáló létesítmények beruházási költségei után, a gáz és villamosenergia szolgáltatók felé, az energia igények jelentős csökkenése várható.

Új épületek esetén 2019. január 1. napjától pedig már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben olyan megújuló energiaforrásból kell biztosítani, amely az épületben keletkezik, az ingatlanról származik vagy a közelben előállított.

A hőszivattyúk, talajszondák és napenergia együttes rendszerének kialakítása egyes nagyobb lakóterület egységek közös beruházásában – hálózatos kialakításban lehet gazdaságos.

A megújuló energiahordozók közül a napenergián kívül, a szélenergia felhasználása is számba jöhet, ha az arra vonatkozó előírásokat teljesíteni tudja a telepítésnél.

4.7 elektronikus hírközlés

Pilisborosjenő telefonhálózata a Magyar Telekom Nyrt. kezelésében működik.

A telefonhálózat üzemeltetője a cég Budai Igazgatósága, Szentendrei Távközlési Centrum. A település 26-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A meglévő hálózat továbbépítése műszaki hátteret biztosít a tervezési terület vezetékes távközlési ellátására.

A rendezési terv időtávjában vélhetően folyamatosan és ütemesen jelentkező igényeket a Magyar Telekom Nyrt, mint egyetemes szolgáltató a 2016. évi XLIII. törvényben módosított 2003. évi C. Hírközlési Törvényben meghatározott módon köteles kielégíteni. Saját illetékességi körén belül elvégzi a tervezési és hálózatépítési munkálatokat. A bekapcsolási igényeket, azok számát és időpontját a szolgáltatóval folyamatosan egyeztetni szükséges, hogy az a szükséges fejlesztéseket időben elvégezhesse.

A településen valamennyi vezetékes nélküli táv- és hírközlési szolgáltató (T-Mobile, Telenor, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A mobil szolgáltatás területén a 4G szolgáltatás egyre jobban elterjed. A cellaméreték csökkenése miatt további antennák telepítésével lehet számolni. Ez azt jelenti, hogy vélhetően szükség lesz a nem torony jellegű, relatíve kis magasságú antennák telepítésére, a megfelelő lefedettség biztosítása érdekében.

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

A Telekom 2016-ban gyorsította fel nagysebességű, szélessávú vezetékes hálózata fejlesztését, ennek eredményeként tette elérhetővé saját költségén a legalább 30 Mbps sebességű hozzáférést. A nyár folyamán befejeződnek a fejlesztések Pilisborosjenő, Biatorbágy, Törökbálint településeken az agglomerációban.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

(a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)

A településen a területfelhasználás lényegében kialakult és a nagymértékű lakóterület kijelölésekkel a BATrT-ben meghatározott kereteit, lehetőségeit többé-kevésbé kimerítette. A szabályozott lakóterületek egy részének igénybevétele még nem indult el, de pl. a Malomdűlő út- és közműépítései már megkezdődtek.

A tervezett változtatások általában csak kis területeket érintenek és az egyes területek jobb hasznosíthatóságát, a település jobb működését szolgálják. A változtatások környezetre gyakorolt hatása többségében pozitív.

Az erőterületekkel kapcsolatos változtatások – melyek védett erdőket nem érintenek – az erdészeti hatósággal történt előzetes egyeztetés alapján csereerdősítéssel valósíthatók meg.

A módosítás eredményeként az erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága összességében nem változik, a mezőgazdasági terület nagysága viszont csökken.

A tervezett 12,63 ha erdőterület csökkenéssel szemben áll 12,63 ha erdőterület növekedés, azaz az erdőterület területfelhasználási egységek összesített nagysága nem csökken.

Az erőterületek pótlása meglévő, DINP területen belüli erdőkhöz való csatlakozással történik.

A szerkezeti tervben változás az alábbi területeken történik:

A táblázatokban szereplő területfelhasználási módok jelei:

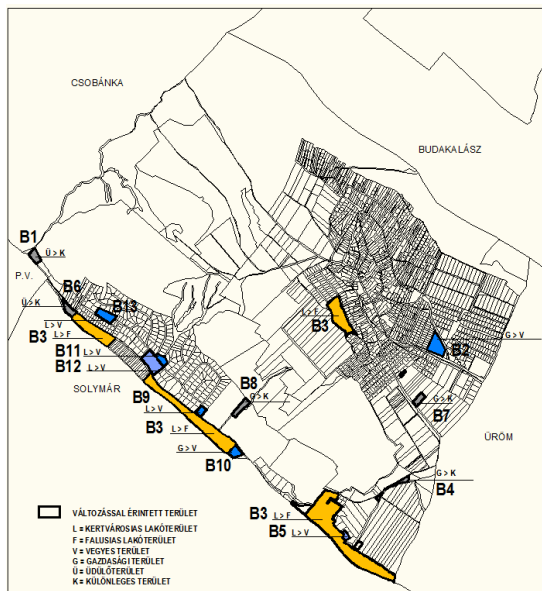
Beépítésre szánt területek

L	Kertvárosi lakóterület
F	Falusias lakóterület
Ü	Üdülőházas üdülőterület
I	Vegyes terület - intézményterület
T	Vegyes terület - településközpont
G	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
Kld	Különleges idegenforgalmi terület
KSp	Különleges sportterület

Beépítésre nem szánt területek

Z	Zöldterület-központ
M	Általános mezőgazdasági terület
E	Erdőterület
Kbt	Különleges településüzemeltetési, energiagazdálkodási terület
Kbi	Különleges idegenforgalmi terület

Beépítésre szánt területeken belüli területfelhasználás változások

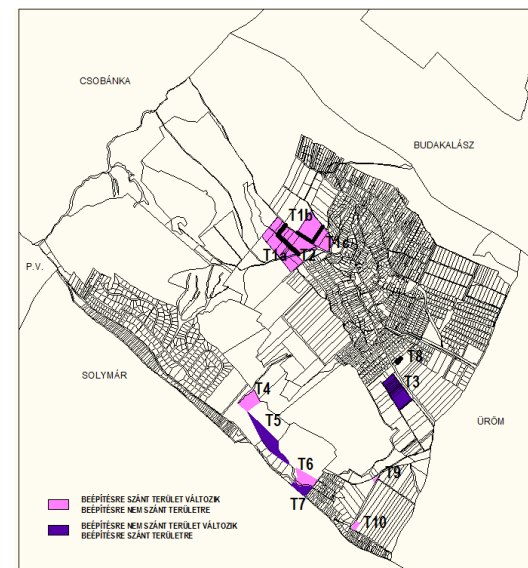


várható környezeti hatásai

üdülőterületek – ős céllal – de az an megfelelő idegenforgalmi kerülnek a nt, ahol az ngedett (falusi , vendéglátás,	A terület beépíthetősége nem változik. Lakóterület közelsége miatt bűzhatással járó tevékenység nem folytatható. A HÉSZ-ben javaslatot kell tenni az esetleges negatív hatások mérséklésére.
ő útja mellett a tétzményterületre terv.	A változtatással jobban illeszkedik a terület a lakóterületi környezethez és lehetőséget teremt az önkormányzat számára, hogy a lakosságnak előnyös intézményt tudjon fogadni.
lások kerülnek a.	A telekosztás kialakult, nem jelent változást a módosítás.
sztikai központ en kerül sor a	A terület beépíthetősége nem változik. A területfelhasználási mód változás környezeti hatása kedvezőbb.
terület nagysága let lehetőséggel ok mellett a helyi ását segítő t kap.	A terület beépíthetőség növekedése ellenére a környezeti hatás nem romlik.

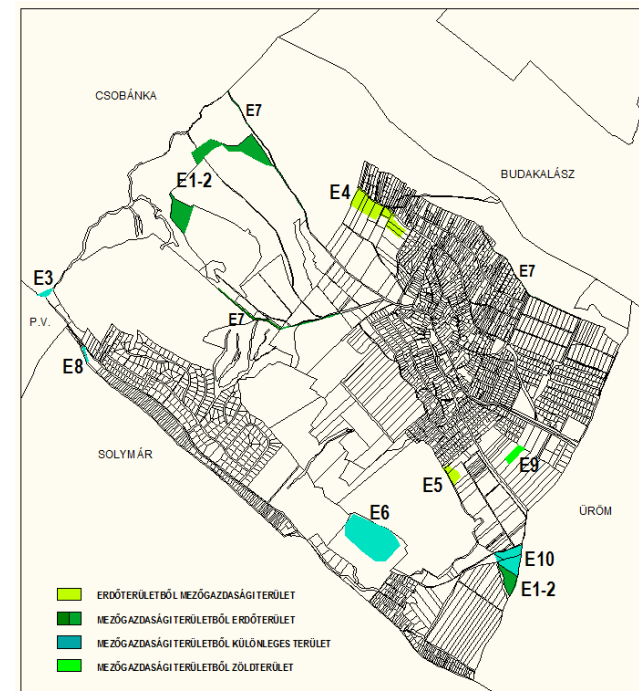
B8	G → KSp	A változtatással a szomszédos sportterület nagysága növekszik.	A beépíthetőség csökken és a nagy zöldfelületi arány környezeti hatása kedvező. A Natura2000 terület határa mentén 10 m széles védő zóna kijelölése szükséges, melyben építmény nem helyezhető el.
B9	L → V	A községközponttól távol eső fejlesztési területen oktatási és egyéb intézmények elhelyezésére biztosít lehetőséget a változtatás alközpont jelleggel.	A terület beépíthetősége növekszik. A területfelhasználási mód változás környezeti hatása nem változik.
B10	G → V	Intézmények elhelyezésére biztosít lehetőséget a változtatás alközpont jelleggel.	A terület beépíthetősége nem változik. A területfelhasználási mód változás környezeti hatása kedvezőbb.
B11	L → V	A változtatással a területen egyházi épület (templom) elhelyezésére lesz lehetőség.	A terület beépíthetősége nem változik. A területfelhasználási mód változás környezeti hatása kedvezőbb.
B12	L → V	A változtatás meglevő településközpont bővülését jelenti lakóterület rovására.	A terület beépíthetősége növekszik. A gépjármű forgalom növekedésével is számolni kell, melynek a környezetre gyakorolt hatása kedvezőtlen. A HÉSZ-ben javaslatot kell tenni a negatív hatások mérséklésére.
B13	L → V	A változtatással az alábbi funkciók elhelyezésére nyílik lehetőség: szociális ellátás, orvosi rendelő, idősek otthona, egyéb szociális és egészségügyi intézmények.	A terület beépíthetősége növekszik. A környezeti hatás a funkciótól függően változhat.

Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek közötti területcserék



a terület azonosító jele	terület-felhasználási mód változása	a változás rövid leírása	várható környezeti hatásai
T1	Ü → M	Egyes funkcionális tartalom nélküli területkijelölések (nagy üdülőterületek, sportterület) esetében vissza-lépés történik: Az üdülőházas üdülőterületek – továbbra is rekreációs céllal – de fizikai állapotuknak megfelelő mezőgazdasági (gyep, legelő) felhasználásba kerülnek a tervjavaslat szerint. Javasolt profiljuk: tanyasi turizmus ló- és egyéb állattartás, szőlőművelés, látványkertészet. Konceptcionális döntést jelen tervfázisban nem hoz az önkormányzat.	A kisebb használati intenzitás egyúttal kisebb környezeti terhelést jelent.
T2	K → M		
T3	M → G	Mezőgazdasági területen kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület létesítése válik lehetségessé.	A területhasználat intenzitása növekszik, a Budai út forgalma növekszik.
T4	G → E	A területcserék az erdőhatár és gazdasági terület határ korrekcióját jelentik hozzáigazítva a területfelhasználást az M0 engedélyezési tervében kialakított összekötőúthoz.	A területcserék során a zöldfelületi rendszer szerkezetének javításával kedvezőbb környezeti hatás várható.
T5	E → G		
T6	G → E		
T7	Z → G	Közpark kijelölés megváltoztatása gazdasági területre, mely felhasználás az M0 alagútszája és a 10-es út közé ékelten ésszerűbb megoldás az Önkormányzat tulajdonában álló területen.	Környezeti ártalmak által érintett területen a közpark kialakítás nem kedvező, a gazdasági terület kevésbé érzékeny a környezeti ártalmakra.
T8	Z → L	A lakóterület átalakítása következtében megszűnő közpark. Pótlása (E9) a határos mezőgazdasági területen történik.	A megszüntetett zöldterület pótlása – nagyobb területen (E9) - megtörténik, így a környezeti hatás nem romlik.
T9	L → Z	Lakóterületen közpark létrehozása	A beépítési lehetőség csökkenésével, zöldfelület létrehozásával a környezeti hatás javul.
T10	V → Z	Vegyes területen – lakóterületi környezetben - közpark létrehozása.	A beépítési lehetőség csökkenésével, zöldfelület létrehozásával a környezeti hatás javul.

Egyéb változások beépítésre nem szánt területeken belül



a terület azonosító jele	terület-felhasználási mód változása	a változás rövid leírása	várható környezeti hatásai
E1-2	M → E	A megszűnő erdőterületek pótlására kijelölt terület, mely a DINP területéhez csatlakozik, jelenleg már megindult rajta a beerdősülés. A tervezett 20,27 ha erdőterület csökkenéssel szemben áll 20,27 ha erdőterület növekedés, azaz az erdőterület területfelhasználási egységek összesített nagysága nem csökken.	Az erdőterületek pótlása meglevő, DINP területen belüli erdőkhöz való csatlakozással történik. A változtatás a meglevő erdő tömb bővülését jelenti, környezeti hatása pozitív.
E3	M → Kbi	Különleges Idegenforgalmi területtel határosan Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület kijelölése mezőgazdasági területből ökológiai hálózat puffertérületén.	A beépíthetőséget meg kell akadályozni a HÉSZ eszközeivel, hogy a környezeti hatás ne változzon számottevően.
E4	E → M	Spontán és foltszerűen beerdősült területek helyén mezőgazdasági terület visszaállítása.	A faállomány védelme érdekében a HÉSZ-ben javaslatot kell tenni azok megtartására.

E5	E → M	A jelenlegi területfelhasználásban az erdő mezőgazdasági területben zárványként van jelen, a művelést akadályozza, ezért van szükség a változtatásra.	A terület Natura2000 területtel határos. A Natura2000 terület mentén védő zóna kijelölése szükséges a mezőgazdasági művelésből adódó negatív környezeti hatások mérséklésére (pl. kemikáliák használata) A HÉSZ-ben javaslatot kell tenni a negatív hatások mérséklésére.
E6	E → Kbt	Beépítésre nem szánt energiapark részére történik terület kijelölése a rekultivált bányá területén. A területen jelenleg fás növényzet nem található. A változtatással a területen napelem telep, energianövény ültetvény elhelyezhető.	A változtatás környezeti hatása a funkciótól függ.
E7	Kóu → E	A jelenleg közlekedési területbe sorolt, de nem szerkezeti szerepű erdei utak erdőterületbe sorolása.	A változtatás környezeti hatása nem változik.
E8	Kóu → Kbi	Különleges Idegenforgalmi területtel határosan Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület kijelölése közlekedési területből ökológiai folyosó mellett.	A beépíthetőséget meg kell akadályozni a HÉSZ eszközeivel, hogy a környezeti hatás ne változzon számottevően.
E9	M → Z	Mezőgazdasági terület helyett zöldterület kijelölése.	Zöldterülettel gyengén ellátott területen új közpark részére terület kijelölésének környezeti hatása pozitív.
E10	M → Kbt	Településüzemeltetés célú terület kijelölése mezőgazdasági területen, a rekultivált hulladéklerakó mellett	A területe út menti és zárvány jellegű elhelyezkedése alkalmas a településüzemeltetési funkciók elhelyezésére.

6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció új elemei a következők.

6.1. Területegységek

A szabályzat mellékletében meghatározza

> a telekcsoport újraosztásra kötelezett területeket.

6.2. Az idegenforgalmi építési övezetek szabályozása

A korábbi koncepciók szerint üdülőházas üdülőterületként szabályozta a HÉSZ az idegenforgalmi céllal kijelölt területeket. Az OTÉK korlátjai miatt ez az övezet viszonylag kevés funkció elhelyezését engedi meg és nem tükrözi a rekreációs tevékenységek széles skáláját.

Az új szabályozási koncepció két irányban változtat az eddigi felfogáson.

Az ingatlanok egyik csoportja mely a tájképvédelem szempontjából legérzékenyebb pilisi medence területén fekszik – és jelenleg 21 ezer (a mezőgazdasági területekkel együtt 78 ezer) m² beépítési lehetőséggel rendelkezik - nem beépíthető mindaddig, amíg a település kialakítja koncepcióját az turisztikai jövőképről.

Az ingatlanok kisebb, másik csoportját különleges idegenforgalmi területként határozzuk meg (két terület a Malomdűlőben, egy a Bécsi út felett).

6.3. A mezőgazdasági területek differenciálása

Pilisborosjenő területének nagy része - a teljes erdőterület, a mezőgazdasági és a beépítésre szánt területek zöme - tájképvédelmi területen fekszik.

A táj szépségét és vonzerejét a viszonylag homogén szerkezeti egységek váltakozása adja.

A turisztikai jövőkép kialakításáig a következő övezetekre osztja a szabályzat a település mezőgazdasági területeit.

Tájképvédelmi mezőgazdasági terület
beépítetlen szántók, legelők

Tájképvédelmi szőlőterület
csak szőlőgazdálkodás céljára hasznosítható pincével beépíthető ültetvények

Kertes mezőgazdasági terület
3 % beépítésű volt zártkert (10 %-os beépítés településrendezési szerződésben rögzített feltételek mellett lehetséges)

6.4. Épületek száma, mérete

Az épületek számát a HÉSZ meghatározza. Alapelve, hogy a legkisebb kialakítható telekméretnyi területen egy épület elhelyezhető. Ez azt jelenti, hogy nagy telken több épület is elhelyezhető. Az épületek mérete korlátozva van, aminek következtében nagy telekből következő nagy beépítettségű, azaz nagy tömegű épület nem építhető. Legfeljebb a legkisebb kialakítható telekméretből számítható épület 1,8-szerese.

6.5. Lakások, szálláshelyek száma

A hatályos szabályzat a vegyes, a gazdasági és az üdülőterületeken nem korlátozta a rendeltetési egységek számát és/vagy arányát.

Ezért jöhetett létre olyan anomália, hogy egy gazdasági épület majdnem egésze lakásként funkcionál.

A tervjavaslat a százalékos arány vagy a telekterülettől függő darabszám korlátozásával szab gátat a település határok nélküli beépítésének.

Csökken a tervezet szerint a Malomdűlő felső fekvésű területein a lakásszám megfelezésével (kettő helyett egy) a felső területek terhelése.

Ugyanakkor a településrendezési szerződésekkel összhangban a Téglagyári út melletti beépítés intenzitása emelkedik a társasház és településközponti vegyes területeken történő lakásépítések tekintetében.

A várható lakásszám előrevetítéséhez több peremfeltételt kell meghatározni.

A kialakult lakóterületeken kereken 1300 telken kereken 1300 lakás létesült a KSH adatok szerint. Ez azt jelenti, hogy a szabályzat által biztosított kétlakásos beépítési keretet jelen állapot szerint 50%-ban használja ki a falu. A távlatban ez valószínűleg emelkedni fog, ezért azzal a feltételezéssel élünk, hogy a kialakult területeken 62,5 %-os kihasználtság, (lehetséges 8 lakásból 5 lakás), a fejlesztési területeken 87,5 %-os kihasználtság (lehetséges 8 lakásból 7 lakás) jön létre.

Igy a várható lakásállományok a következőképp alakulnak:

Ófalu (fejlesztési területekkel együtt)	2000
Bécsi út feletti terület	500
Malomdűlő és Téglagyár	900

A HÉSZ által szabályozott lakásszámokra vonatkozó kimutatásokat az 5. melléklet tartalmazza.

6.6. Belterületbe vonás

A rendezési tervnek nem feladata a belterületi határ meghatározása, de a rendezett beépülés érdekében meghatározza a terv azokat a területeket, melyek csak belterületbe vonás után építhetők be.

6.7. Útszabályozások

Kialakult területeken a meglévő útszélességeket általában nem változtatja meg a szabályozási terv.

Fejlesztési területeken 10 méternél keskenyebb utak esetében a kerítést 3 méterrel a telekhatártól hátrább kell elhelyezni. Ezzel az út területén nem elegendően lehetséges parkolás - a napközbeni rövid megállások esetében is - telken belül kényelmesen biztosítható.

Zsákutcákat fordulóval kell kialakítani.

6.8. Magánutak

A szabályzat és a szabályozási terv meghatározza a magánúttal feltárható fejlesztési lakóterületeket és a magánút kialakítás feltételeit. Ezzel az érintett telekcsoport saját belső szabályok szerint való működési szándéka kerül elismerésre. A magánutat - mely csak fejlesztési területen létesíthető - a telekcsoport újraosztásakor kell kialakítani.

6.9. Útfásítás

10 méteres vagy nagyobb szabályozási szélességgel rendelkező utakat fasorral kell kiépíteni. A keskenyebb utak esetében az előkertben kell ültetési kötelezettséggel - a beépítés, behajtók figyelembe vételével - fasort ültetni.

6.10. Közművesítés

Amennyiben nem áll rendelkezésre közüzemi vagy közcélú ellátással biztosított szennyvízelvezetés, részleges közműellátás szükséges.

A részleges közművesítettség a következőt jelenti (OTÉK 8. §):

b) részlegesen közművesített, ha

ba) a villamos energia,

bb) az ivóvíz,

bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés

közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,

bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik;

Teljes közművesítettség - amely vezetékes gázellátást vagy távhőellátást is magába foglal - nem követelmény sehol. Ez azt is jelenti, hogy hőszivattyúval az épületek energia ellátása mindenütt biztosítható.

A beépítésre nem szánt területeken (övezetekben) és külterületen - amennyiben a közterület ingatlannal határos részén az adott közmű nem áll rendelkezésre - a beépítés megvalósítható közmű pótlóval a vízellátás esetében is.

6.11. Alternatív energia-ellátás létesítményeinek elhelyezése

Napelem tetőfelületen vagy tetőfelületként - azaz épületen vagy lábon álló szerkezeten - akkor helyezhető el, ha tetőfelületenként a napelemek szabályos téglalapba rendezve elhelyezhetők az ugyancsak szabályos - azaz nyeregvető - tetőfelületen. Kontyolt tetőkön, kiálló tetőablakkal kialakított tetőkön napelem csoport nem helyezhető el.

Szélkerék táj- és településképp védelmi okból nem helyezhető el.

Épületgépészeti berendezések elhelyezése:

Szellőzőcsövek, ventilátorok, klímaberendezések, kifújó, beszívó elemek csak az épületburokba (homlokzat, tető) integráltan helyezhetők el. Klíma kültéri egysége homlokzatra takart formában elhelyezhető, amennyiben a településképpben való megmutatkozása kiküszöbölhető.

6.12. A kialakult állapot kezelése

A 10 évnél régebben épült, de nem jogszerű - építési engedéllyel nem rendelkező, vagy attól eltérően épült - épület nem büntethető és nem bontatható, de fennmaradási engedélyt sem kaphat. Nem bővíthető, de átalakítható, felújítható, ha a változtatás kedvező irányban módosítja a szabálytalan állapotot.

A 10 évnél régebben épült, de nem jogszerű - építési engedéllyel nem rendelkező, vagy attól eltérően épült - épület építési helyen túlnyúló része szabályos állapotnak tekintendő.

A hatályos szabályozásnak nem megfelelő, de jogszerűen épült épület a saját formarendszerében, a hatályos előírások méret-keretén belül bővíthető.

6.13. Az építési ütemezés

Problémát okoz egy-egy két lakással beépíthető telek engedélyezési eljárása, amikor a beépítést vagy külön tervezik (két tervező egyszerre) vagy külön építik (csak egy lakást egyszerre) Ennek gátat kíván a HÉSZ vetni azzal, hogy kertvárosias lakóterületen csak egy terv alapján és egységes épületet – azaz nem tűzfalakkal kiképzett fél épületet – kell megvalósítani. Szükséges előírni az egységes szerkezetet is a rossz tapasztalat alapján, amikor könnyűszerkezetű és téglaházat tolnak egymás mellé a külön koncepció alapján építkező tulajdonos társak. Ilyenkor eltérő ereszek, nyílászárók, tagozatok jelennek meg az épület két részén.

Problémát okoz, amikor adóelkerülési céllal épül egy tároló jellegű építmény a telken, amely hosszú ideig kéri a településképből. Ezt a tendenciát ugyancsak a településképi követelmények alaposabb megfogalmazásával lehet megfékezni.

6.14. Nagyméretű telkek

A nagy – a tipikus, építési övezeti előírásban rögzített telekméretek többszörösét elérő – telkek aránytalanul nagy épületek megépítését teszik lehetővé. Ennek a településképi hátrányos lehetőségnek a korlátozását a HÉSZ előírása útján korrigálni lehet, ha az építhető épület nagyságát abszolút értelemben is meghatározzuk: legfeljebb a legkisebb kialakítható telekméretből számítható beépítettség 180 %-ában.

6.15. Védelmi előírások

A megalapozó javaslat szakági munkarészeiben exponált konfliktusok kezelésére az alábbi szabályozási előírásokat javasolja a terv.

Az ökológiai hálózat (pufferterület, folyosó) védelmére az itt kijelölt két kis övezet beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi övezetként legyen meghatározva a csatlakozó beépítésre szánt idegenforgalmi övezetek mellett.

Az erdőövezetből mezőgazdasági övezetbe átsorolt területen a faállomány értékes részének megőrzését írja elő a szabályzat.

A nemzeti parkkal határos mezőgazdasági övezetekben legalább 6 m távolságot kell tartani az esetleges beépítésekkel a nemzeti park határától.

A külső településrészekben a lakóterületekhez képest nagyobb forgalmat vonzó új vegyes területeken közhasználat előtt megnyitott parkoló és gyalogos zónákat szabályoz a tervjavaslat.

1. Melléklet

Jegyzőkönyv-kivonat
mely készült Pilisborosjenő Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
2015. március 26-án megtartott
testületi üléséről

Pilisborosjenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 7 főből: 7 igen szavazattal az alábbi határozatot hozza:

45/2015. (III. 26.) KT határozat

Tárgy: Pilisborosjenő Község Településrendezési eszközei felülvizsgálata a 314/2012. (XII. 8.) Korm. rendelet (Tr. Kódex) 45. § (1) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 7-től hatályos állapota szerint

- Pilisborosjenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Pilisborosjenő Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata és módosítása (OTÉK 2012. VIII. 7.) – teljes eljárást elindítja.
- Pilisborosjenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök felülvizsgálatának és módosításának tervezési és kiegészítő szolgáltatásai munkáinak elvégzésére a Pomsár és Társa Építész Iroda Kft -t választja.
- A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a kiválasztott tervezővel a tárgyra vonatkozó településtervezési szerződés aláírására.

Felelős: Küller János polgármester
Határidő: 2015. április 15.

k. m. f.

Küller János s. k.
polgármester

Hegedűsné dr. Hovánszki Tímea s. k.
jegyző

A kiadvány hitelesül:
Szomora Csilla
Szomora Csilla
jkv.



2. Melléklet

Emlékeztető
a Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály irodájában 2016. március 21-én folytatott megbeszélésről

Tárgy: Pilisborosjenő rendezési terv - felülvizsgálát

Jelenlévők: Kiss Evelin - Földhivatal
Lengyel Mónika - Földhivatal
Városov Péter - Pomsár és Társai Építész Iroda KFT.

Tervező kérésére a következő témakörökben történt egyeztetés, a vonatkozó álláspontok kifejtése.

1.
A hatályos településszerkezeti terv és az átlagosnál jobb minőségű termőföldek viszonya.
A 29/2002 önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv kijelölt olyan beépítésre szánt területeket, melyek a jelenlegi földhivatali nyilvántartás szerint az átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek.
Tervező és Önkormányzat kérdése, hogy ezek milyen elbírálás alá fognak esni, amikor a más célú hasznosítás engedélyezését kéri?

Földhivatal a következők figyelembe vételét tartja szükségesnek.

- Minden eljárás egyedi eset.
- Kíváncsok, hogy az Önkormányzat a más célú igénybevétel útjára.
- A más célú igénybevétel engedélyezési eljárása során a fejlesztési egység beiterületbe vonása szükséges. Ez magától értetődően eredményezi a különálló helyrajzi számon szereplő mezőgazdasági illetve beépítésre szánt ingatlanokat és megszünteti az olyan kedvezőtlen állapotot, amikor a rendezési terv övezeti határai oszt meg egy ingatlant.
- A beépítésre szánt, már kivett ingatlanok közé ékelődő kiskertes, volt zártkerti ingatlanok művelésből való kivonása előtt nem lát akadályt a Földhivatal (Bécsi úti parhuzamos volt zártkerti sáv).

Tervező megjegyzi, hogy a beiterület (meglévő, tervezett) határát a településrendezési terv nem határozza meg, az építési jogot azonban igen.
Felek egyetértettek abban, hogy beruházói szempontokból a beiterületbe vont ingatlanon célszerű építkezni.

2.
Az Önkormányzat - a tulajdonosokkal összehangolva - egyes külterületi ingatlanokon művelési ág váltását szeretné a valóság állapotának megfelelően.
Tervező és Önkormányzat kérdése az eljárás lefolytatására irányul.
Földhivatal a következő tájékoztatást adja.
Az eljárás a tulajdonos bejelentésével indul. A bejelentést ingatlan-nyilvántartási kérelem formanyomtatványon kell megtenni. Amennyiben az ingatlanon erdő is van - ezt a tulajdoni lap "jogi jelleg" bejegyzéssel tartalmazhatja akkor is, ha a térség csak mezőgazdasági művelési ágat jelöl - azt vázrajzon föl kell tüntetni. Az erdőterület más célú hasznosítását - a cél megvalósulásával és csereerdő biztosításával - csak ezután (a valós állapotnak megfelelő nyilvántartás átvezetése után) lehet kezdeményezni.
A valós állapotnak megfelelő művelési ág váltásnak nincs akadálya, sőt az a szakszerű eljárás.
Az eljárásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni (1 hektár alatt 20 ezer forint, valamint hrsz-ként 6000 forint), a minőséget a Földhivatal állapítja meg.

3.
Földhivatal képviselői hangfolyozzák készségüket minden, a Földhivatal hatáskörébe tartozó intézkedés előzetes megválasztására. Ezzel a tervezett beavatkozások szakszerűen és a jogszabályokkal összehangoltan megvalósíthatók.

4.
Tervező kérdésére válaszolva: a "zártkerti" ingatlanok ezzel a felvételre utaló megnevezéssel szerepelnek a tulajdoni lap leírásában, függetlenül az l. részben található művelési ág megnevezésektől.

Kiss Evelin Lengyel Mónika Városov Péter

3. Melléklet

Feljegyzés

Eljáró hatóság: Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály

Jelen vannak: Klemencsics András főosztályvezető, Markó Béla erdőfelügyelő Városov Péter vezető településtervező

Készült: 2016. február 22.

Tárgy: Pilisborosjenő településrendezési eszközök felülvizsgálata

Előzmény:
Az Erdészeti Hatósághoz megküldték a település Előzetes Egyeztetési anyagát. Az ügyvel kapcsolatban a mai nap személyes egyeztetésre került sor.

Megállapítások:

Az Önkormányzat a korábbi, a hatályos rendezési tervvel ellentétben az alábbi erdészeti nyilvántartásban szereplő területek övezeti besorolását kívánja megváltoztatni:

hrszt	erdőtervi jele
Az érintett hrsz-ek:	
01006-16	29 A
015/43-45	20 A
022/1-2	22 A
018/7	20 CE
076/1-2	16 CE1, CE2

Az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény hatálya alá tartozó területek művelési ágtól függetlenül tartoznak az erdőtervény hatálya alá. Esetlegesen más célú igénybevételre csak a rendezési tervvel összhangban kerülhet sor. Ebben az esetben az erdőterület igénybevételére vonatkozó eljárást le kell folytatni. Az igénybevétel csak azzal a feltétellel engedélyezhető, hogy az igénybevett erdő helyett önrös esztertelepítést hajt végre az igénybevétel kedvezményezettje.

A fenti észrevételek figyelembe vételével az erdészeti hatóság tudomásul veszi, hogy a szóban forgó ingatlanokat, annak ellenére, hogy azok erdőterületek, az Önkormányzat a korábbi, hatályos rendezési tervvel ellentétben más terület-felhasználásban kívánja hasznosítani. Az erdészeti hatóság részéről javasolt a leendő erdőtelepítés helyének a rendezési terv szintjén történő feltüntetése.

k.m.f

Klemencsics András főosztályvezető Városov Péter vezető településtervező Markó Béla erdőfelügyelő

4. Melléklet

Pilisborosjenő térségének forgalmi vizsgálata															
2014															
Út száma	Szelvények	ÁNF	ÁNF	Szenély- gépkocsi	Kistéher- gépkocsi	Autóbusz				Tehergépkocsi				Motor- kerék- pár	Kerék- pár
						egyes	csuklós	közep.	nehéz	nehéz	nehéz	nehéz	nehéz		
Fekvés	Szelvények	ÁNF	ÁNF	Szenély- gépkocsi	Kistéher- gépkocsi	egyes	csuklós	közep.	nehéz	nehéz	nehéz	nehéz	nehéz	speci- ális	Teher- gépkocsi forgalom aránya
10	L	10+609 - 14+602	13140	17586	13311	2538	140	164	323	351	211	335	0	159	4
10	K	14+602 - 16+964	18317	16629	13004	2335	264	77	213	145	129	313	6	121	3
1108	L	0+000 - 3+123	13785	13679	11209	1690	81	1	106	145	16	21	2	239	6
1108	L	3+123 - 9+181	5769	5554	4060	1058	10	0	213	73	26	38	0	39	5
11101	L	0+000 - 2+550	1645	1587	1210	257	11	0	41	34	2	8	0	19	5
11108	L	0+000 - 2+272	3365	3262	2682	363	18	49	32	29	2	2	0	60	4
2020															
Út száma	Szelvények	ÁNF	ÁNF	Szenély- gépkocsi	Kistéher- gépkocsi	Autóbusz				Tehergépkocsi				Motor- kerék- pár	Kerék- pár
						egyes	csuklós	közep.	nehéz	nehéz	nehéz	nehéz	nehéz		
Fekvés	Szelvények	ÁNF	ÁNF	Szenély- gépkocsi	Kistéher- gépkocsi	egyes	csuklós	közep.	nehéz	nehéz	nehéz	nehéz	nehéz	speci- ális	Teher- gépkocsi forgalom aránya
10	L	10+609 - 14+602	21027	19247	14509	2766	146	171	378	411	247	415	0	170	4
10	K	14+602 - 16+964	20080	18168	14174	2545	275	80	249	170	151	366	7	129	3
1108	L	0+000 - 3+123	14890	14763	12106	1825	84	1	118	161	18	23	2	256	6
1108	L	3+123 - 9+181	6245	5985	4385	1143	10	0	236	81	29	42	0	42	5
11101	L	0+000 - 2+550	1781	1716	1307	278	11	0	46	38	2	9	0	20	5
11108	L	0+000 - 2+272	3630	3520	2897	392	19	51	36	32	2	2	0	64	4
2040															
Út száma	Szelvények	ÁNF	ÁNF	Szenély- gépkocsi	Kistéher- gépkocsi	Autóbusz				Tehergépkocsi				Motor- kerék- pár	Kerék- pár
						egyes	csuklós	közep.	nehéz	nehéz	nehéz	nehéz	nehéz		
Fekvés	Szelvények	ÁNF	ÁNF	Szenély- gépkocsi	Kistéher- gépkocsi	egyes	csuklós	közep.	nehéz	nehéz	nehéz	nehéz	nehéz	speci- ális	Teher- gépkocsi forgalom aránya
10	L	10+609 - 14+602	23722	21469	15973	3046	150	175	497	541	325	547	0	181	4
10	K	14+602 - 16+964	22543	20172	15605	2802	82	1	328	223	199	482	9	138	3
1108	L	0+000 - 3+123	16312	16139	13227	1994	92	1	139	190	21	28	3	275	6
1108	L	3+123 - 9+181	6880	6571	4791	1248	11	0	279	96	34	50	0	45	2
11101	L	0+000 - 2+550	1959	1882	1428	303	12	0	54	45	3	10	0	22	5
11108	L	0+000 - 2+272	3973	3848	3165	428	20	55	42	38	3	3	0	69	4
2040															
Út száma	Szelvények	ÁNF	ÁNF	Szenély- gépkocsi	Kistéher- gépkocsi	Autóbusz				Tehergépkocsi				Motor- kerék- pár	Kerék- pár
						egyes	csuklós	közep.	nehéz	nehéz	nehéz	nehéz	nehéz		
Fekvés	Szelvények	ÁNF	ÁNF	Szenély- gépkocsi	Kistéher- gépkocsi	egyes	csuklós	közep.	nehéz	nehéz	nehéz	nehéz	nehéz	speci- ális	Teher- gépkocsi forgalom aránya
10	L	10+609 - 14+602	26020	23160	16905	3223	144	169	556	713	428	721	0	167	4
10	K	14+602 - 16+964	24560	21615	16515	2965	272	79	432	294	262	635	12	127	3
1108	L	0+000 - 3+123	16945	16712	13675	2062	104	1	162	222	24	32	3	258	6
1108	L	3+123 - 9+181	7216	6852	4953	1291	13	0	326	112	40	58	0	42	5
11101	L	0+000 - 2+550	2051	1960	1476	314	14	0	63	52	3	12	0	21	5
11108	L	0+000 - 2+272	4139	3990	3272	443	23	63	49	44	3	3	0	65	4

5. Melléklet

Telek- és lakásszám
változások

ÖVEZET-VÁLTOZTATÁSOK															
Övezeti jel	hatályos	javasolt			településszám	magnusváros	azonosító jel	hatályos			javasolt			Összesen	Összesen
		Övezeti jel	javasolt	telkek száma				lakás / telek	telkek száma	lakás / telek	telkek száma	lakás / telek			
Lf	F1	ófaluk központ	a	411	2	822	447	2	894						
Lke1	L1, L5	ófaluk kistekes	b	301	2	602	265	2	530						
Lke2	L2	ófaluk eröshégy	c	410	2	820	420	2	840						
Lke2	L4	ófaluk papi földiek	c	55	2	110	55	2	110						
Lke3	L3	ófaluk lazarét	d	181	2	362	181	2	362						
Lke6	F2	ófaluk modernidorf	e	43	2	86	49	2	98						
Lke7	L7	ófaluk társas	f	10	6	60	10	6	60						
Lke8	L7	ófaluk társas	g	16	6	96	16	6	96						
Vt1	T1	ófaluk településközpont	f	65	2	130	65	2	130						
Vt2	I1	ófaluk bölcsöde-óvoda	i												
Vk	I2	ófaluk intézményfejleszt.	k												
Gks21	G1	ófaluk gazdasági	h												
Gks22	I2	ófaluk intézményfejleszt.	j												
Gks22	G2	ófaluk gazdasági	m												
Gks22	G4	ófaluk gazdasági	n												
Gks22	KS	ófaluk sport	q												
Gks23	G3	ófaluk gazdasági	o												
KT	KT	ófaluk temető	p												
	f	ófaluk													
Lke2	F1	bécsi út falu	a	139	2	278	139	2	278						
Lke2	L1	bécsi út erdőfalja	b	32	2	64	32	2	64						
Lke2	L2	bécsi út felső lejtő	c	36	2	72	36	2	72						
Lke2	L3	bécsi út alsó lejtő	d	15	2	30	15	2	30						
Lke2	L4	bécsi út tücsök utca	e	18	2	36	18	2	36						
Lke2	L5	bécsi út domboldal	f	54	2	108	54	2	108						
Lke2	L7	bécsi út társas	g	8	2	16	8	2	16						
Lke2	Z	bécsi út közpark	i	2	2	4	1	0	0						
Vt-2	Z	tücsök utcai közpark	j												
Vt2	T1	bécsi út központ	h						30						
Vt2	T2	bécsi út alapellátás	i												
Gks22	K1	bécsi út tanya	k												
	b	bécsi út													
Lke4	F1	malom patakpart külső	a	22	2	44	22	1	22						
Lke4	F1	malom patakpart belső	b	29	2	58	31	1	31						
Lke4	L1	malom külső	c	8	2	16	20	1	20						
Lke4	L4	malom villák	d	166	2	332	166	1	166						
Lke4	L3	malom nagytekles	e	13	2	26	13	2	26						
Lke4	T2	malom központ	f	4	2	8			120						
Lke4	I1, I2	malom eü és egyház	g	7	2	14			0						
Lke4T	L1	malom társas	h	6	4	24	8	10	80						
Lke4T	L7	malom társas	h	8	4	32	10	4	40						
Lke4T	L3	malom nagytekles	i	5	4	20	5	2	10						
Lke4T	T2	malom központ	j	4	4	16			0						
Lke4T	B	malom oktatás	k	2	2	4			0						
Lke5	L1	malom külső	i	40	2	80	40	1	40						
Lke5	L2	malom kistekes	m	37	2	74	37	1	37						
Lke5	F1	malom patakpart belső	n	19	2	38	19	1	19						
Vk	T1	malom patakpart középső	r			185			264						
Vk	T3	malom tér	s			65			104						
Vk	I3	malom oktatás	t												
U01	K1	malom tanya	p,q												
Gks22	G4	téglagyár	x												
Zxp	G3	téglagyár	-												
Gks24	G1	téglagyár	v												
Gks24	G2	téglagyár	w												
x	G4	téglagyár	u												
Ksp	KS	malom sport	y												
	m	malom dűlő													
		össze		2166		4732	2178		4757						
		ófaluk +32 lakás		1492		3088	1508		3120						
		bécsi út +50 lakás		304		608	299		658						
		malom -57 lakás		370		1036	371		979						
		beépült területek													
		T1 140 telek-m2 / 1 lakás		37000		140			264						
		T2 125 telek-m2 / 1 lakás		15000		125			120						
		T3 125 telek-m2 / 1 lakás		13000		125			104						
		Vk 13000 m2 fele 100m2es lakás		6500		100			65						
		Vk 37000 fele 100m2es lakás		18500		100			185						