PILISSZÁNTÓ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2016. SZEPTEMBER

1. melléklet a 80/2016. (IX. 13.) Önkormányzati határozathoz

EKO '96 Mérnöki és Humán Szolgáltató Kft. 1122 Budapest, Alma u. 9.

MEGRENDELŐ: **PILISSZÁNTÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
2095, PILISSZÁNTÓ, KOSSUTH LAJOS U. 92.

TERVEZŐK:

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

EKO '96 Kft
Kálmán Kinga
okl. építészmérnök, településrendező szakmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: TT1 13-0776

TÁJRENDEZÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁS

ÉK-Műhely Bt
Velker Gyöngyi
okl. kertészmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: K1 01-5112

FRAMA 01 dBH Kft
Harmathné Buna Viktória
okl. tájépítészmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: TK 01-5153
Buna Béla PhD
okl. környezetmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: SZKV-1.3. és SZKV-1.2

KÖZLEKEDÉS

Heckenast & Heckenast Bt
Heckenast Judit
okl. közlekedésmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: 01-5295 K1d-1

KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS

KÉSZ Tervező Kft
Hanczár Zsoltné
okl. villamosmérnök, településrendező szakmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: MK 01-2418
Te-T, Th-T, Tv-T

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

ÉK-Műhely Bt
Ráth Miklósné Tóth Ibolya
okl. építészmérnök, műemléki szakértő 21-0185
Kamarai nyilvántartási szám: É1 13-0006

Kustár Rozália
régész – muzeológus, örökségvédelmi szakértő
szakértői nyilvántartási szám: 9OXZ52

TARTALOM

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA 1

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET, TÁJSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS 1
1.1. Szerkezeti elemek 1
1.2. Közigazgatási terület határa, belterület határa 3
1.3. A területfelhasználási egységek jellemzői 4
1.4. A területfelhasználási egységek részletes leírása 5
2. TÁJRENDEZÉS, TERMÉSZETVÉDELEM 10
3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER 11
4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM 11
5. KÖZLEKEDÉS 12
5.1. Közúti hálózati kapcsolatok, főbb közlekedési csomópontok 12
5.2. Belső úthálózat 12
5.3. Közösségi közlekedés 13
5.4. Kerékpáros közlekedés 13
5.5. Főbb gyalogos közlekedés 13
5.6. Gépjármű elhelyezés, parkolás 13
6. KÖZMŰELLÁTÁS 14
7. KÖRNYEZETVÉDELEM 16
7.1. A felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem 16
7.2. A levegő tisztaságának védelme 16
7.3. Hulladékkezelés 17
7.4. Zaj- és rezgésvédelem 18
8. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK, KORLÁTOZÁSOK 19
8.1. Közlekedési területek védősávja 19
8.2. Közmű területek védőterületei és védősávjai 19
8.3.Egyéb védőterületek és korlátozások 19

VÁLTOZÁSOK 20

TERÜLETI MÉRLEG. 24

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 25

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE 30

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET, TÁJSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

1.1. Szerkezeti elemek

Pilisszántó településszerkezetét a természeti, táji, domborzati adottságok határozták meg kezdettől foga. A település beépített területének növekedése során a terjeszkedő területrészek is általában jól illeszkedtek a meglévő településmaghoz és a domborzati adottságokhoz. Szerkezeti problémát éppen azok a jelenségek okoznak, amelyek a harmonikus illeszkedést nem vették figyelembe, pl: zártkertek burjánzó beépítésével létrejött, infrastruktúra nélküli területek vagy pl: kőörlő környékén a vízmosás feltöltésével nyert terület.
A hegyvidéki területeket erdők borítják, vízmosásokkal szabdalt dombos területeken, viszonylag kis szántóföldi művelésre alkalmas szántók, legelők fekszenek. A történeti településmag lakóterülete a meredekebb hegyoldalak lábánál, a lankásabb délies lejtőkön, a hegylábnál futó út mentén alakult ki.

A természetes vonalas elemként megjelenő vízmosások a lakóterületet is átvágják, ennek megfelelően alakult az Ófalu jellegzetes belsőségi utcahálózata, a szintvonalakra ülő többszörös zsákutcás szerkezet. Az újabb lakóterületek utcahálózata, telekszerkezete sakktábla szerű. (Újtelep, Kőörlő környékének egyetlen lakótömbje) A legutóbbi időben fejlődő lakóterületek utcahálózata kialakulatlan és telekszerkezete is átalakulóban van. (Kálvária környéke, Falu déli vége)
A mesterséges vonalas elemek közül igazán csak a 11108 j. országút meghatározó, amelyre felfűződnek a lakóterületeket feltáró utcák. A külterületen áthaladó közművezetékek, (a 132 kV-os villamos légvezeték és a nagynyomású illetve nagy-közép nyomású gázvezetékek csak néhol az erdők átvágásával szólnak bele a területhasználatba. Vonalas elemként jelennek meg a volt római utak nyomvonalainak egyes szakaszait jelölő régészeti lelőhelyek, amelyek hosszabban külterületen nyúlnak el, de néhol benyúlnak a lakóterületre is.

A volt szőlők és gyümölcsösök területén zártkertek alakultak ki, melyek az utóbbi időben kertes mezőgazdasági terület besorolásba kerültek. Szerkezetük különbözőképen alakult:

- A volt állami tulajdonú gyümölcsösök nagyvállatok dolgozói számára szabályos parcellázáson estek át, de megközelítésük sokáig nem (Placskó alsó része) vagy egyáltalán nem (Placskó felső része, Paszinki) oldódott meg.
- A szőlősök lejtőn felkúszó hosszú, keskeny telkekből álló telekszerkezete nem változott, csak néhol történt telekösszevonás. A szintvonalakon futó feltáró utak a lejtő irányú meredek utcákról, melyek olykor inkább vízmosások, nehezen megközelíthetők, néhol alig kapcsolódnak a jelentősebb úthálózathoz. (Novoszádek, Nad Humni)

A 2002-ben elkészült településszerkezeti terv rögzíti a területhasználatokat és a fő infrastruktúra elemeket. Jelen településszerkezeti terv ahhoz képest állapít meg változásokat, tervezett új elemeket.

A szerkezetet meghatározó vonalas elemek:

- vízmosások, patakok (meglévő)
- 11108j. országút (meglévő)
- római utak régészeti lelőhelyei (meglévő)
- a Hosszúhegy alatt római utat jelölő új régészeti lelőhely (meglévő)
- 132 kV-os villamos légvezeték (meglévő)
- nagynyomású illetve nagy-közép nyomású gázvezetékek (meglévő)
- M10 főközlekedési út nyomvonala (tervezett)
- 400 kV-os villamos légvezeték (tervezett)

A szerkezetet meghatározó területhasználatok:

- kompakt központi lakóterület (meglévő)
- a lakóterületbe benyúló temető terület (meglévő)
- már kijelölt gazdasági terület megtartás potenciális csereterületként (meglévő)
- nagy arányú kertes mezőgazdasági területek (meglévő)
- kiterjedt, összefüggő erdőségek (meglévő)
- művelt mezőgazdasági területek (meglévő)
- önkormányzati tulajdonú szociális célú lakóterület kijelölése (tervezett)
- üdülőterület kijelölése a lakóterülethez szorosan kapcsolódó, jelentősen beépült területen a Boldog Özséb utca mentén (tervezett)
- új gazdasági terület kijelölése az M10 tervezett csomópontjának megfelelően (tervezett)
- a turisztikai lehetőségek kihasználását segítő különleges terület kijelölése a Kőörlőnél (tervezett)
- beépítésre nem szánt különleges kertes terület kijelölése (tervezett)
- a Sziklaszínház és az Orosdy kastély környékének kijelölése zöldterületként (tervezett)
- kertes mezőgazdasági terülte kijelölése a korábban beépítésre szánt különleges területen a Placskón (tervezett)
- mezőgazdasági terület kijelölése korábban lakóterületnek jelölt sávokban (a falu nyugati szélén és a falu bejáratánál bekötő út nyugati oldalán) (tervezett)
- erdőterületek és mezőgazdasági területek kijelölése az üzemtervezett erdőknek megfelelően (tervezett)
- vízgazdálkodási területek kijelölése a jelentős vízmosások területén (tervezett)
- természetközeli területek kijelölése a nádas területeken és a Pázsity területén (tervezett)

A belterület területhasználatainak meghatározásakor a cél az, hogy a központi lakóterület a kompaktságát megőrizze és legfeljebb a feltétlenül szükséges mértékben növekedjen. A lakóterülethez szorosan csatlakozó, átalakuló és fokozatosan beépülő kertes mezőgazdasági területrész a Boldog Özséb utca mentén üdülőterületként fejlődhessen. A lakóterületen belül elhelyezkedő meglévő vállalkozások és intézmények a megfelelő területhasználatba kerüljenek.

A központi belterülettel határos beépítésre szánt terület a falu északi végében turisztikai célú különleges terület, amelyhez beépítésre nem szánt különleges turisztikai terület is kapcsolódik. Itt - a mészégetés, kőmegmunkálás valamikori helyszínén, a zarándokutak elágazásánál - helyezhetők el a mészégetéshez, kőmegmunkáláshoz kapcsolódó, bemutatással egybekötött tevékenységek valamint a zarándok turizmust fogadó funkciók.

A központi belterülettől leszakadó beépítésre szánt területek a gazdasági területek: Az M10-es út környezetében jelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek a BATrT-ben is jelölt települési térségek, melyeket a településszerkezeti terv az M10 itteni csomópontjának hiányában is fenntart csereterület lehetősége érdekében, ma még előre nem látható távlati igények megfogalmazódása esetére.
A 11108 j. út mentén, az M10 jelenleg Pilisvörösvárra tervezett csomópontjához közelebb, új kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet jelöl ki a terv, és emellé telepíti az új ipari gazdasági területet, a környék villamos energia ellátásának biztonságosabbá tétele érdekében szükséges egy új transzformátor alállomás létesítése céljából.

A külterület területhasználatának meghatározásakor természeti táji adottságokhoz való igazodás a cél: a területhasználat vegye figyelembe a kialakult tájszerkezetet, a táj jellegzetességeit, erősítse az ökológiai hálózat, a zöldfelületi rendszer elemeit, biztosítsa a rendszerek kapcsolatait (az egymástól elszigetelt populációk közötti biológiai kapcsolatot – génáramlás – fenntartása), és őrizze meg a védett, védelemre érdemes területek jelen – természetes, természetközeli állapotát. Ezért az összefüggő erdőségeken kívül a táj szerkezetét meghatározó, és az ökológiai kapcsolatokat biztosító, mezőgazdasági hasznosítású területeket tagoló – természetközeli növényállománnyal fedett – vízgazdálkodási területeket, erdősávokat a terv a művelési águknak a tényleges állapotuknak és használatuknak megfelelő övezetbe sorolja.

Szintén tagoló és összekötő funkciót tölt be az általános mezőgazdasági használattól megkülönböztetett korlátozott használatra tervezett terület a Placskótól nyugatra eső hegyoldal, melynek fontos szerepe, hogy a kertes mezőgazdasági területek összenövését megakadályozza, és a Hosszúhegy erdőiből az állatok számára átvonulási lehetőséget biztosítson a völgyben fekvő vizes helyekhez.
Természetközeli területek a Határréti tó közelében és a Dolne Luki dűlőben a vizes élőhelyek, valamint a falu fölött fekvő bozótos Pázsity területe.
A kertes mezőgazdasági területek különböző részeit, eltérő tulajdonságaik alapján területhasználati besorolás szintjén is szétválasztja a terv.
A kertes mezőgazdasági területek részletes vizsgálata alapján és a BATrT mezőgazdasági térségében elhelyezhető eltérő területhasználat legfeljebb 10%-os mértékét is figyelembe véve a Paszinki területét beépítésre nem szánt különleges kertes területbe sorolja a terv annak érdekében, hogy 3%-ról 5%-ra lehessen emelni a megengedett beépítettség mértékét.

1.2. Közigazgatási terület határa, belterület határa

Pilisszántó közigazgatási területe határának változtatása nem tervezett.
A belterület határának tervezett vonalát a településszerkezeti terv rögzíti. Belterületbe vonásra jelöli ki az alábbi területeket:

- Kálvária környéke (mozaikosan részben már belterületbe vonva)
- Boldog Özséb utca mentén kijelölt üdülőterület (7,7 ha)
- a 092/44 hrsz-ú telken kijelölt lakóterület (3,1 ha)

1.3. A területfelhasználási egységek jellemzői

Pilisszántó közigazgatási területét a településszerkezeti terv az alábbi területfelhasználási egységekbe sorolja:

		terület-felhasználási egység jele	megengedett legnagyobb beépítési sűrűség m^2/m^2	közüzemi közmű-vesítettség mértéke
Beépítésre szánt területek:				
Lakóterület	falusias lakóterület	Lf	0,5	teljes
Vegyes terület	intézmény terület	Vi	1	teljes
Gazdasági terület	kereskedelmi	Gksz	1	teljes
	ipari gazdasági	Gip-e	0,2	teljes
Üdülőterület	hétvégi házas	Üh	0,2	teljes
Különleges terület	sport terület	K-sp	0,5	teljes
	turisztikai gazdasági	K-tg	0,8	teljes
	szennyvíztisztító terület	K-sze	0,2	teljes
Beépítésre nem szánt területek				
Közlekedési és közmű terület		Kö	-	-
Zöldterület	közpark	Zkp	-	részleges
Erdőterület	védelmi erdőterület	Ev	-	-
	gazdasági erdőterület	Eg	-	-
	közjóléti erdőterület	Ek	-	-
Mezőgazdasági terület	kertes mezőgazdasági	Mk	-	részleges
	általános	Má	-	-
Vízgazdálkodási		V	-	-
Természetközeli		Tk	-	-
Különleges, beépítésre	temető terület	Kb-t	-	részleges
	turisztikai terület	Kb-tu	-	részleges
	kertes terület	Kb-k	-	részleges

1.4. A területfelhasználási egységek részletes leírása

Beépítésre szánt területek

Azok a beépített vagy további beépítésre kijelölt területek, amelyeken belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 5%.

Falusias lakóterület

A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv falusias lakóterületbe sorolja a központi belterületnek szinte az egészét, csak néhány megkülönbözetett funkciójú területet emel ki belőle. Ebbe beletartozik az Ófalu, az újtelep, a Kálvária környéke és a falu északi és déli végének lakótömbjei.

Az Ófalu területén előfordulnak beépítetlen telkek, de ezek nagyobb része önállóan beépítésre alkalmatlan méretű vagy helyzetű. Az Újtelepen 18 db beépítetlen telek fekszik. A Kálvária környékének átalakulóban lévő telekszerkezete mintegy 20 új lakótelek kialakításának lehetőségét rejti magában. Új lakóterület kijelölése a temetőtől északra az önkormányzati tulajdonú, szociális célú terület vonatkozásában indokolt, amelyen kb. 20-25 telek kialakítása képzelhető el.

Az lakóterület kiterjedése összességen csökkent, mert egyrészt egyes területek intézményterületként, zöldterületként és kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként való megkülönböztetése vált szükségessé, másrészt korábbi lakóterület fejlesztési területek szükségtelenné váltak.

A településszerkezeti terv változása:

- 2002-es településrendezési terv szerinti lakó terület, 109,44 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti lakó terület 100,83 ha

Intézmény terület

Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Pilisszántó központjában egymás mellett helyezkednek a községháza, a könyvtár, a kultúrház, az óvoda, az iskola és az egészségház, melyeket a településszerkezeti terv intézmény területbe sorol. Ide sorol még két elkülönülő telket, a római katolikus templom telkét és a volt iskola, a mai tűzoltóság telkét is.

A településszerkezeti terv változása:

- 2002-es településrendezési terv szerinti lakó terület, 2,04 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti intézmény terület 2,04 ha

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolja a településközpontban elhelyezkedő rugóüzem és tisztítószer gyártó üzem telkeit. A külterületen kijelölt kereskedelmi szolgáltató területek az M10 út nyomvonal környezetében tartalék csereterületként szolgálnak. A 11108j. bekötő út mellett új kereskedelmi szolgáltató gazdasági területe jelöl ki a terv az M10 csomóponti tervének megfelelően a Pilisvörösvárra tervezett csomóponthoz közel.

A településszerkezeti terv változása:

- 2002-es településrendezési terv szerinti kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, 13,26 ha

- jelen településszerkezeti terv szerinti kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, 4,11 ha (tartalék csereterületként kijelölve 13,26 ha)

Ipari gazdasági terület

Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv ipari gazdasági területet jelöl ki a 132/22 kV-os alállomás számára a Pilisszántó területén keresztülhaladó 132 kV-os Pomáz-Esztergomi távvezeték közelében. A terület kijelölésekor az alállomás mellé telepítendő üzemviteli szolgálat számára telepítendő épületnek is telket biztosít.

A településszerkezeti terv változása:

- 2002-es településrendezési terv szerinti általános mezőgazdasági terület, 0,97 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti ipari gazdasági terület, 0,97 ha.

Hétvégi házas üdülőterület

A hétvégi házas területen elsősorban a 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.

A Boldog Özséb utcának a lakóterülettől a Wass Albert utcáig terjedő szakasza a kertes mezőgazdasági területeknek a lakóterületekhez legközelebb eső és a többi kertes területhez képest legjobban megközelíthető része. A szőlőhegyi telekszerkezetből részben átalakult telekszerkezetű terület, beépítettsége jellemzően magasabb, mint 3%. A településszerkezeti terv új hétvégi házas üdülőterületet jelöl ki a Boldog Özséb utcának a lakóterülethez közel eső, ~400 méter hosszú szakaszának két oldalán.

A településszerkezeti terv változása:

- 2002-es településrendezési terv szerinti kertes mezőgazdasági terület, 7,71 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti hétvégi házas üdülőterület, 7,71 ha.

Különleges terület

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben meg kell határozni.

Különleges sport terület

A különleges sport terület elsősorban a sportolás céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv különleges sport terület kategóriába sorolja a sportpálya területét szem előtt tartva azt, hogy sportcsarnok, tornaterem építésére lehetőség nyíljon.

A településszerkezeti tervben ez a terület nem változott.

Különleges turisztikai gazdasági terület

A különleges turisztikai gazdasági terület elsősorban olyan a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, amelyeknek a turisták fogadására alkalmas funkciója is van.

A településszerkezeti terv különleges turisztikai gazdasági területet jelöl a Kőörlő környékén, a belterülethez közelebbi részen valamint az út túloldalán a 092/42 hrsz-ú telken.

A településszerkezeti terv változása:

- 2002-es településrendezési terv szerinti különleges oktatási-kutatási-kulturális terület, 1,45 ha
- jelen településszerkezeti terv szerint különleges turisztikai gazdasági terület, 1,45 ha.

Különleges szennyvíztisztító terület

A különleges szennyvíztisztító terület a szennyvíztisztítás technológiai építményei és az ehhez kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv különleges szennyvíztisztító területet jelöl a külterületen, a Kálvária dűlőtől délre, a szennyvíztisztító telep és lehetséges bővítési területén. A szennyvíztisztító védőtávolsága az alkalmazott technológiától és kapacitástól függően 150 méter. A bővítés során figyelembe kell venni, hogy a legközelebbi beépítésre szánt terület a szennyvíztisztítótól 250 méterre fekvő kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sarka.

A településszerkezeti terv változása:

- 2002-es településrendezési terv szerinti különleges szennyvíztisztító terület, 0,18 ha
- jelen településszerkezeti terv szerint különleges szennyvíztisztító terület, 0,25 ha.

Beépítésre nem szánt területek

A beépítésre nem szánt területeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5%.

Közlekedési és közmű terület

A településszerkezeti terv a település területi mérlegében is figyelembe vett közlekedési és közmű területeként a 11108 j. út külterületi szakaszait és a falu déli végénél fekvő 02/255 hrsz-ú telek területét jelöli. A közlekedési és közmű területbe bele tartoznak ezen kívül az országút belterületi szakasza, valamint helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, közúti építményei is.

Zöldterület

A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és a testedzést szolgálja.

Közpark

A közparkok 1 ha-nál nagyobb kiterjedésű, több funkciót beöltő közhasználatú zöldfelületek.

A 2002-es településszerkezeti terv összesen15,65 ha területen jelöl ki közparkot:

- Orosdy kastély kertje 7,54 ha
- Kőörlő környéke 1,31 ha
- Akácos területe 6,80 ha

Jelen településszerkezeti terv a fentiektől eltérően a következő közparkokat jelöli (összesen 15,95 ha):

- Orosdy kastély kertje idegenforgalmi funkcióra 7,54 ha
- Szikla színház területe kulturális, idegenforgalmi funkcióra 4,12 ha
- Akácos területének egy része zöldfelületi kapcsolatok biztosítására, turisztikai és helyi rekreációra 3,65 ha
- Öreg temető kegyeleti park funkcióra 0,41 ha

Erdőterület

Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

Erdőterületeknek minősülnek az 1500 m2-nél nagyobb, erdei fás növényzettel fedett életközösség területei – nyiladékokkal, utakkal, vízmosásokkal, stb. – akkor is, ha átmenetileg – az erdőgazdálkodás következtében – faállományuk hiányzik.

Erdőterületek változásai

- 2002-es településrendezési terv szerinti erdőterületek 767,44 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti erdőterületek 768,79 ha.

Az erdőterületek elsődleges rendeltetésük szerint az alábbiak:
Védelmi rendeltetésű erdő (759,96 ha)

- védett erdők a települést északról övező, természeti védelem alatt álló erdőterületek,
- védő erdők a talajvédelmi célú erdők, a település délnyugati területének vízmosásokkal érintett és szántóföldi művelésű területein.

Gazdasági rendeltetésű erdő (7,86 ha)
A településszerkezeti terv két erdőfoltot jelöl gazdasági erdőként: a település nyugati határán és Szedmina területén.

Közjóléti rendeltetésű erdő (1,26 ha)
A településszerkezeti terv közjóléti erdőt jelöl a Határréti árok mentén, az ökológiai folyosó erősítésére, turisztikai terület biztosítására, a felhagyott bánya-területeken és környékükön a terület idegenforgalmi célú rekultiválására.

Mezőgazdasági terület
A mezőgazdasági terület a növénytermesztésre, az állattartásra,az állattenyésztésre és a halászatra szolgáló terület, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására alkalmas épületek elhelyezésére is szolgál.

Kertes mezőgazdasági terület
A településszerkezeti terv kertes mezőgazdasági területet jelöl a keleti domboldalakat lefedő volt zártkertek területén.
A kertes mezőgazdasági területek változásai:

- 2002-es településrendezési terv szerinti kertes mezőgazdasági területek, 168,3 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti általános mezőgazdasági területek , 150,73 ha.

Keretes mezőgazdasági területek az alábbiak:

- Placskó, 74,85 ha
- Novoszádek, Nad Humni 65,92 ha
- kastély alatti terület 2,52 ha
- Trojica utca alatt fekvő terület 7,44 ha

Általános mezőgazdasági terület
A település déli, délnyugati lankás domboldalainak területhasználata.
Általános mezőgazdasági területek változásai:

- 2002-es településrendezési terv szerinti általános mezőgazdasági területek, 473,14 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti általános mezőgazdasági területek , 429,09 ha.

Övezeti szinten az alábbiak szerint tagozódik:
Ma-1 jellemzően árutermelő mezőgazdasági területek
Ma-2 Nagy Placsko jellemzően extenzív hasznosítású gyepes mezőgazdasági területe
Ma-3 kertes mezőgazdasági területeket osztó, jellemzően extenzív hasznosítású, természetvédelmi célokat is szolgáló mezőgazdasági területek.

Vízgazdálkodási terület
A vízgazdálkodási terület a folyóvizek, állóvizek, közcélú nyílt csatornák medrei és parti sávjai, valamint a vízbázis területek és hullámterek. A vízgazdálkodási területen építményeket csak külön jogszabály szerint lehet elhelyezni.

A településszerkezeti terv vízgazdálkodási területnek jelöli a vízmosásokat, vízfolyásokat a művelési águk alapján akkor is, ha üzemtervezett erőterületek. Nem jelöli vízgazdálkodási területnek azonban a vizes élőhelyeket, amelyek természetközeli terület kategóriába kerültek.
A vízgazdálkodási területek változásai:

- 2002-es településrendezési terv szerinti vízgazdálkodási területek, 19,05 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti vízgazdálkodási területek , 12,35 ha.

Természetközeli terület

A természetközeli területek a mocsár, a nádas és a sziklás terület. A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

A településszerkezeti terv természetközeli területnek jelöli az erdő, illetve mezőgazdasági területbe nem sorolható, természetes, természetközeli állapotú területeket:

- Pázsity, vízmosásokkal szabdalt bozótos, erdősödő terület 31,02 ha
- Határréti tó környéki nedves területek, nádasok, nedves élőhelyek 10,18 ha
- szennyvíztelep melletti nedves területek 8,57 ha

A természetközeli területek változásai:

- 2002-es településrendezési terv szerinti természetközeli területek 0 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti természetközeli területek 49,77 ha.

Különleges beépítésre nem szánt terület

A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük vagy zöldfelületeik miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre.

Különleges beépítésre nem szánt temető terület

A különleges beépítésre nem szánt temető terület a temetkezés céljaira valamint temetkezéssel kapcsolatos épületek és építmények elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv különleges beépítésre nem szánt temető területet jelöl a lakóterületbe beékelődő területen, amely tartalmazza a Régi temetőt, a működő temetőt és a bővítési területet. Hosszú távon biztosítja a település ilyen irányú igényeit.
A temető terület nem változott:

- 2002-es településrendezési terv szerinti temető terület 6,05 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti temető terület 6,05 ha.

Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület

A különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület az idegenforgalomhoz kapcsolódó tevékenységek céljaira, ezeket kiszolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv különleges beépítésre nem szánt turisztikai területként, hagyományos ipari termelés bemutatása céljával jelöli a Kőörlő környékének északi részét, amelyen különböző korú, régi mészégető kemencék találhatók.
A településszerkezeti terv változása:

- 2002-es településrendezési terv szerint közpark
- jelen településszerkezeti terv szerint különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület 1,47 ha.

Különleges beépítésre nem szánt kertes terület

A különleges beépítésre nem szánt kertes terület az 5% beépítettséget megkívánó kertes mezőgazdasági terület céljaira szolgál.

A településszerkezeti terv különleges beépítésre nem szánt kertes területnek jelöli a Paszinki, volt zártkerti területet.

A településszerkezeti terv változása:

- 2002-es településrendezési terv szerint kertes mezőgazdasági terület
- jelen településszerkezeti terv szerint különleges beépítésre nem szánt kertes terület 21,22 ha.

2. TÁJRENDEZÉS, TERMÉSZETVÉDELEM

A településszerkezeti terv megőrzi a település táji sajátosságait, a tájhasználati konfliktusokat feloldja, és csak a természeti értékekkel összhangba hozható fejlesztéseket javasol. (A tájszerkezetet meghatározó tájhasználatok leírását az 1.1 fejezet tartalmazza.)
A településszerkezeti terv tájképvédelmi szempontból érzékeny területek rendezésére tett javaslatai:

- felhagyott kőbányák, tájsebek rekultiválása,
- a települési terület északi határán kialakult gazdasági terület és környéke rendezése,
- tájképvédelmi szempontból kitett, érzékeny területek lehatárolása.

A nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló területeket a településszerkezeti terv jelöli.

- országos jelentőségű védett természeti terület a Duna-Ipoly Nemzeti Park részterülete (Pilisszántót északról övező erdős hegyoldal túlnyomó része);
- európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), a Pilis és Visegrádi-hegység, HUDI 20039 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (ide tartozik az erdővel fedett területeken túl az erdősödő, bozótosodó területek, valamint a vízfolyásokat kísérő nedves, mocsaras területek jelentős része);
- a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 23. § (2) bekezdése alapján (ex lege) védett barlangok (Pilishegyi területen lévő, a paleolitikumban, illetve a rézkorban és középkorban /remetelakok/, kialakított kőfülkék, barlangok kultúrtörténeti jelentőséggel is bírnak);
- a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 23. § (2) bekezdése alapján (ex lege) védett források, amelyek a Tvt. említett szakasza, valamint 28. § (5) bekezdése alapján országos jelentőségű védett természeti emléknek minősülnek (ide tartoznak a Pilishegy és Magashegy közötti völgyben található, a Határréti patakot tápláló Trézsi kút forrásai);
- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (BATrT) megjelent ökológiai hálózat övezete (az országos ökológiai hálózat magterületének övezetéhez tartoznak a Duna-Ipoly Nemzeti Park részterületei, a pufferterület övezetéhez a magterülethez kapcsolódó erdők, erdősödő, bozótosodó területek jelentős rész, az ökológiai folyosó övezetéhez az ökológiai kapcsolatokat biztosító vízfolyásokat kísérő, természetközeli növényzettel fedett nedves területek);
- a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet szerinti barlang védőövezet;
- a nyílt karszt területek külterületi jegyzékéről szóló 8002/2005. (MK. 138.) KvVM tájékoztató szerinti nyílt karszt területek.
- BATrT tájképvédelem szempontjából kiemelten kezelendő terület övezte

Helyi védelem
A település területén lévő nagy kiterjedésű nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló területek mellett helyi jelentőségű védelemre tervezett a Határréti árok Kőörlőtől délre húzódó vízmosásos területe: 9,89 ha.
Helyi tájképvédelmi területek a Nad humni, Novoszádek, és Placskó felső része.

3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A pilisszántói táj ökológiai térszerkezetét meghatározó természetföldrajzi adottságok kedvező feltételeket biztosítanak a település ökológiai hálózatának, zöldfelületi rendszerének kialakításához.
A szerkezeti terv a meglévő zöldfelületi rendszert erősíti, elsősorban a rendszer legmarkánsabb elemeinek megőrzésével, a szigetszerűen elhelyezkedő zöldfelületek rendszerbe szervezésével, a kapcsolatok erősítésével, a hiányzó zöldfelületi kapcsolatok kiépítésével. A zöldfelületi rendszer meghatározó elemeinek megtartása, területük növelése a település ökológiai potenciáljának megőrzését szolgálják.
A zöldfelületi rendszer területi elemei:

- Erdőterületek, a zöldfelületi rendszer legnagyobb ökológiai potenciállal rendelkező eleme. Területnövekmény 1,35 ha (
- Természetközeli területek új területfelhasználási kategóriaként, 79,79 ha
- Általános mezőgazdasági területek Ma-2, Ma-3 jelű, extenzív hasznosítású, gyepes területei
- Zöldfelület, közpark belterület legjelentősebb zöldfelületi elemei. Területnövekmény 0,3 ha
- Különleges, beépítésre nem szánt területek – korlátozott közhasználatú területek – temetők, turisztikai célú területek új területfelhasználási kategóriaként, összesen 10,01 ha.
- Telken belüli zöldfelületek (közhasználat elől elzárt területek)

Vonalas szerkezeti elemek:

- vízgazdálkodási területek, vízfolyások, vízmosások területei
- utcafásítások

4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Pilisszántó régészeti értékekben gazdag település, a beazonosított leletek és lelőhelyek mellett az utóbbi időben elkerült, még nem kutatott emlékek is vannak. A lelőhelyeket a településrendezési eszközök felülvizsgálatához készült régészeti hatástanulmánynak megfelelően régi és új jelölésekkel a településszerkezeti terv tartalmazza.
A nyilvántartott régészeti lelőhelyek listája:

	lelőhely azonosító	lelőhely név
1	11161	Kálvária
2	11162	Zahumenyica
3	11163	Dolne luki
4	11164	Nagy-Plácskó
5a	11165	Pilisszántói-kőfülke
6	11166	Zadoline uszke
7	11167	Zadoline uszke II.

	lelőhely azonosító	lelőhely név
8	11168	Kálvária-dűlő
9	11169	Belterület
10	11170	Szőlőhegy
11	11171	Petőfi Sándor utca 2.
12 a, b	11172	Római út
	32130	Öregtemető
	36318	Kossuth L. u. 84.

Új lelőhelyek (részletes leírás a régészeti hatástanulmányban)

5b	*23905*	Pilisszántói I. kőfülke
12.a.	*Csobánka 10131;* *Piliscsév 11172*	Római út Hosszúhegy alatti szakasza
13.	24394	Hosszúhegyi kemencék
14.		szórvány kő MOL gázvezetéknél
15.		Ribnicsek Középkori halastó?
16.	*Pilisszentkereszt 67031*	egykori út (középkori?)

A műemlékek egy csoportban, a település központjában találhatók. A faluban elszórtan helyezkednek el a helyi építési hagyományokat őrző jellegzetes lakóházak. A teresedéseknél, a főút mentén, a jelentősebb helyeken egyedi értéket képviselő kis kápolnák, feszületek, emlékművek, kutak, ipari emlékek találhatók.
A műemlékeket, a műemléki környezetet valamint a helyi védelemre javasolt értékeket a településszerkezeti terv jelöli.
Országos értékvédelem alatt álló ingatlanok jegyzéke:

Ssz.	Név	Cím	Hrsz.	Törzsszám	Műemléki környezet (hrsz.)
1.	Baross-Jurkovich kúria	Kossuth u. 84.	549	7197	244/1, 245, 247, 252, 545/1, 548, 550/1, 550/2
2.	Római katolikus templom	Kossuth u.	232	7195	228/1,228/2, 229, 233, 234, 235, 236, 237, 551/1, 552, 565, 574, 580, 581
3.	Kőkereszt a templom előtt	Kossuth u.	232	7196	228/1,228/2, 229, 233, 234, 235, 236, 237, 551/1, 552, 565, 574, 580, 581

5. KÖZLEKEDÉS

5.1. Közúti hálózati kapcsolatok, főbb közlekedési csomópontok

Pilisszántót jelenleg egyetlen út, a 11108j. bekötőút kapcsolja az országos úthálózathoz. A településszerkezeti terv országos mellékútként jelöli. A bekötőút Pilisszántót Pilisvörösvárral és Pilisszentkereszttel köti össze, a Pilisszántó-i szakaszával kapcsolatosan országos fejlesztések nem tervezettek.
A település közigazgatási területét külterületen érinti az M10 (Budapest térsége (M0) – Esztergom – Szlovákia) gyorsforgalmi út tervezett nyomvonala (a nyomvonal „1” és „A”, részben alagútban vezetett változata), melyet a településszerkezeti terv jelöl. A pilisszántói bekötőútnak Pilisvörösvár-i területen lesz a gyorsforgalmi úttal csomópontja.

5.2. Belső úthálózat

A település-szerkezet vázát alkotó úthálózaton belül a szántói bekötőút egyben a település főutcája is.
A község többi, helyi utcája három fő típusba sorolható:

- a településmag zegzugos, keskeny utcái,
- az új belterületi telekosztások szélesebb, egyenes utcái,
- a kiskerti úthálózat.

A településmag utcái helyi jellegzetességet, ennél fogva értéket képviselnek, megőrzendőek. Szerkezeti szinten gondot okoz, hogy a kertes területeknek nincs megfelelő útkapcsolata a község belső utcahálózatával. A Paszinkihez és a Placskóhoz a kialakult útvonalak felhasználásával létrehozható a megfelelő útkapcsolat. A településszerkezeti terv által hétvégi házas üdülőterületnek kijelölt kertes terület utcahálózatát az átalakulásnak megfelelő ütemben kell fejleszteni.

5.3. Közösségi közlekedés

A közösségi közlekedési ellátást az országos úton közlekedő helyközi autóbuszjáratok biztosítják. A jelenleg ellátatlan Placskó ellátását a helyközi buszjáratokra ráhordó kisbusz szolgálat szervezésével, és/vagy a megálló közelébe telepített P+R, B+R parkolók telepítésével lehet javítani.

5.4. Kerékpáros közlekedés

A magasabb rendű tervek szerint Pilisszántó közigazgatási területét nem érinti országos vagy térségi jelentőségű kerékpárút. Turista, illetve erdei kerékpárutak (Csobánka-Pilisszántó-Piliscsév-Kesztölc Klastrompuszta, Pilisszántó-Pilisszentkereszt) haladnak át a községen, amik továbbfejleszthetőek. Ezeket a Településszerkezeti terv jelöli.

5.5. Főbb gyalogos közlekedés

A községet jelentős turista- és zarándok útvonalak érintik Csobánka, Solymár, Pilisszentkereszt, Kesztölc-Klastrompuszta felől. A turistaútvonalak összekapcsolhatóak a belterületi látványosságokkal.

5.6. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A parkolás/rakodás jelenleg különösebb gondot nem okoz, többnyire telken belül megoldott, a távlatban is az OTÉK-nak megfelelően kell megoldani. Jelentősebb közterületi parkoló kialakítására a temetőnél és a sportpályánál, P+R, B+R parkolók kialakítására a buszfordulónál és a „Kishíd” megállónál van lehetőség.

6. KÖZMŰELLÁTÁS

A településszerkezet alakításában a közműves szempontok is szerepet játszanak. A településszerkezet meghatározásánál adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, vagy kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését.

Szerkezet alakítását befolyásoló közműves korlátozó adottságok:

Vízellátás területén:

- a település felszín alatti vizeinek védelme (27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a település a felszín alatti vizek szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik),
- a település közigazgatási területét érinti az országos vízminőségvédelmi területek övezete,
- a vízbázisok, források, kutak területét és azok védelmét szolgáló hidrogeológiai védőterületek,
- a regionális ivóvízvezeték nyomvonalát és a településen belüli gerinchálózat nyomvonala,
- a vízellátást szolgáló létesítmények (vízmű-vízellátás gépészeti létesítményei).

Szennyvízelvezetés területén:

- a szennyvíztisztító telep területe és annak jelenlegi 150 m-es védőtávolság igénye,
- a szennyvízátemelő műtárgyak és azok védőtávolság igénye,
- a szennyvíznyomó csatorna nyomvonala.

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- a település területén áthaladó Határréti-árok és mellék vízfolyásainak területigénye, valamint azok parti sávja, karbantartási sávja,
- a település jelentősebb árkai és azok karbantartási sávja.

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

- a 132 kV-os főelosztó hálózatok oszlopokra fektetett nyomvonala és biztonsági övezetének helyigénye,
- a 22 kV-os gerincelosztó hálózatok oszlopokra fektetett nyomvonala és biztonsági övezetének helyigénye,
- a tervezett 132/22 kV-os alállomás területigénye,
- a tervezett 400 kV-os átviteli hálózat számára fenntartandó területsáv.

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

- a település közigazgatási területén áthaladó nagynyomású szállítóvezeték nyomvonala és biztonsági övezetének helyigénye,
- a nagyközép-nyomású földgázelosztó gerinchálózat nyomvonala, kapcsolódó létesítményei és biztonsági övezeteinek helyigénye.

Elektronikus hírközlés vonatkozásában:

- az infokommunikációs ellátáshoz szükséges hírközlési létesítmények, a településen üzemelő vezeték nélküli hírközlési szolgáltatást biztosító Magyar Telekom és a Vodafone antennák helye.

A felsorolt területfelhasználást korlátozó, nem helyhez kötött adottságot jelentő közműhálózatok és létesítmények ütközése a területfelhasználás módosításával feloldható az ütközést okozó hálózat-műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a felsorolt korlátozások felszámolására a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a kiváltás megvalósítását a várhatóan költségigénye meghatározza. A gazdaságosság kérdésében dönteni a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített

terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.
A településszerkezet alakítását befolyásolja még közműves szempontból a közművek okozta korlátozásokon kívül, az új területhasznosításhoz szükséges közműellátás biztosítási igénye. A funkcióváltásra javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani. Olyan funkcióváltás, területhasznosítási változtatás nem is javasolható, amelynél a funkciójához szükséges közműellátás nem biztosítható, vagy aránytalan gazdasági feltételekkel oldható meg az ellátása.
A funkcióváltás a belterületen a teljes közműellátás biztosításával támogatható. A külterületen beépítésre szánt új használati mód megváltoztatás közműves szempontból akkor lehetséges, ha annak is legalább a részleges közműellátása biztosítható, úgy, hogy a szennyvízelvezetés, elhelyezés a legkisebb környezetkárosítás, veszélyeztetés nélkül legyen megoldható, az erre vonatkozó helyi építési szabályzatban rögzített előírások szigorú betartásával. A külterület beépítésre nem szánt területén, a javasolt szintén beépítésre nem szánt (pl. erdő, vagy mezőgazdasági, stb) használati mód megváltoztatás esetén, közműves szempontból, amennyiben megengedett új épület, építmény elhelyezése, annak közműves feltétele, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a közüzemű villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.
A javasolt és megengedett beépítési, illetve építési lehetőségek közműellátása közműbázis fejlesztéseket is igényelnek, amelyek elhelyezése, telepítési lehetősége számára helyet a szerkezeti tervben kell biztosítani. Így a várható távlati ellátás biztosításához a szennyvíztisztító telep bővítési igénye, amelyet célszerűen az új telep területének bővítményeként kell kijelölni. A térség távlati villamosenergia ellátása igényel új 132/22 kV-os alállomás telepítést, amelynek helybiztosítását gazdasági területi környezetben célszerű megoldani.

7. KÖRNYEZETVÉDELEM

7.1. A felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem

Pilisszántó legjelentősebb vízfolyása a *Trézsi-forrásból eredő patak*, amely a Pilis oldalában fakad, majd felduzzasztva a *Határréti-tóba* folyik. A település határában fakadó további források, valamint kis patakok vizét is a Határréti árok gyűjti össze, amelyek a (nagyobbrészt Csobánka területén lévő) Határréti-tavon keresztül a Vörösvári árkon át a Dunába folynak.

A település kis vízhozamú patakokkal, vízmosásokkal erősen szabdalt, amelyek a táj jellegzetességét is adják. Problémát jelent, hogy a patakok, vízmosások partjainál illegálisan elhelyezett hulladékok, valamint építkezések során keletkező földek és építési anyagok folyamatosan szennyezik és töltik a vízfolyásokat. A szennyező források és környezetkárosodások felszámolása (illegális hulladéklerakók, talajszennyezések) érdekében a patakok menti területek szabályozásra kerültek.

Környezetvédelmi szempontból további sérülékeny terület a Placskó-telep alatti berek, mint mocsaras, nádas, természetközeli élőhely, továbbá a Határréti víztározótó. A halastavak szennyezésének megakadályozása érdekében a befolyó felszíni, felszín alatti vízfolyásokat állandóan ellenőrizni kell, valamint az esetleges szennyezések elkerülése végett medertisztítást, vízszűrést kell alkalmazni. A vízfolyások menti élőhelyeken – a természetes állapotok megőrzése érdekében – a szűrő, tisztító funkciót ellátó nádas területek bővítendők.

Pilisszántót érinti a BATrT szerinti vízeróziónak kitett terület övezete, valamint az OTrT szerinti országos vízminőség védelmi terület övezete is. 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet (módosítva 7/2005. (III.1.)) melléklete szerint a település a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny terület, továbbá a kiemelten érzékeny felszín alatti terület besorolásba tartozik.

A település csatornahálózatának teljes körű kiépítése a vízminőség védelmét is szolgálja. A felszín alatti ivóvízkészletek megóvása érdekében a település hidrogeológiai védőidomai, védőterületei kijelölésre kerültek.

Mezőgazdasági eredetű szennyezések csökkentése (nitrátterhelés, növényvédő szerek bemosódása) érdekében cél környezettudatos agrártevékenység, valamint extenzív hasznosítású területek növelése (elsősorban gyenge termőképességű talajokon). Ezért a terv övezeti szinten megkülönbözteti az Má-3 jelű mezőgazdasági területeket. A felszíni szennyeződésre érzékeny területeken csak környezetkímélő mező- és erdőgazdálkodás folytatható. Az állattartás során a trágyatárolást, elhelyezést minden esetben kizárólag szigeteléssel ellátott trágyatárolóban szabad megoldani.

Pilisszántón a mindennapi megélhetést korábban a kőbányászat, kőörlés, valamint mészégetés biztosította. Az egykori bányászat nyomait őrzik a felhagyott bányaterületek és a fennmaradt mészégető kemencék. A felhagyott bányák közül a Hosszú-hegy oldalában találhatóak mára természetes úton visszaerdősültek, de a Pilis-hegyen lévők rekultivációra szorulnak. További környezetvédelmi problémát jelent a település északi határán – az országosan védett erdőterületek alatt, a vízmosás mellett – működő gazdasági tevékenység (kőzúzó, osztályozó, raktározó). A felhagyott területek további rekultivációjára, illetve a működő kőzúzó területének rendezésére a terv keretet ad a különleges területhasználatok kijelölésével

A területhasználatban jelentős változás, hogy a települési, beépített területek növekedése nyugati oldal felé erőteljesen megindult. A települési területek bővítésénél, területigényes beruházásoknál gyenge termőképességű talajok igénybevétele, továbbá az igénybe vett

területek minimálisra (indokoltan szükségesre) csökkentése jelent megoldást. A fejlesztésre kijelölt, beépítendő területek humuszos rétege megóvandó, valamint hasznosítandó.
A kertes mezőgazdasági területeken – a természeti adottságok miatt – a talajvédelmi szempontokat figyelembe kell venni (pl. lejtőre merőleges ültetés, talajok szakszerű tápanyag-utánpótlása, növényvédő szer használatának ellenőrzése, stb.).

7.2. A levegő tisztaságának védelme

Pilisszántón a közlekedésből eredő légszennyezés kismértékű, és elsősorban Pilisvörösvárról Pilisszentkeresztre tartó 11108 jelű úton jellemző. Közlekedés eredetű légszennyezés csökkentése úthálózati fejlesztésekkel, forgalomszervezéssel, valamint út menti fasorok, zöldsávok kialakításával történhet.
A porszennyezés kialakulása megelőzhető az utak portalanításával (rendszeres úttisztítás és locsolás), illetve leburkolásával; és az építkezéseknél a szóródó, porszennyezés veszélyét hordozó anyagok takarásával.
Pilisszántón szolgáltató és lakossági emissziók elsősorban a fűtési szezonban jelentkeznek. A kibocsátás csökkenthető energiatakarékos megoldások korszerű tüzelőberendezések (gáz, villany) terjedésének további ösztönzésével.
A jelenleg működő kőzúzó, osztályozó, raktározó telephelyen a környezetvédelmi határértékeket be kell tartani.
Az állattartásból eredő bűzterhelések műszaki, technológiai beavatkozásokkal megszűntethetők.
Az allergén növények elterjedésének megakadályozása érdekében az utak, árkok szélét rendszeresen kaszálni, illetve az allergén növényeket irtani kell.

7.3. Hulladékkezelés

Pilisszántón a települési szilárd hulladék begyűjtése, szállítása megoldott. A település közigazgatási területén belül külön szelektív hulladékgyűjtő szigetek vannak elhelyezve. A hulladékok mennyiségének csökkentését, a szelektív hulladékgyűjtés hatékonyságának növelését a lakosság bevonásával lehet elérni. Ösztönözni kell a hulladékok valamennyi használható alkotójának felhasználását (komposztálás, energetikai hasznosítás, újrahasznosítás, stb.).

A településen országos összehasonlításban mérve nem keletkezik számottevő mennyiségű veszélyes hulladék. Mégis kiemelten kell foglalkozni a problémával, mivel egy ökológiai szempontból érzékeny vidékről van szó.
A keletkező veszélyes hulladék döntő többsége mezőgazdasági termeléssel kapcsolatban, elsősorban az állattartó telepekről, majorokból, származik (elhullott állati tetem, növényvédő szer maradvány). Ezen kívül a mezőgazdasági gépek karbantartása során jelentős mennyiségben keletkezik fáradt olaj és kisebb mennyiségben akkumulátor illetve akkumulátorsav. Meg kell oldani a veszélyes hulladékok szigorú elkülönítését, valamint elszállítását.
Általános probléma az illegális hulladéklerakás. A szemetet elsősorban a vízmosások, patakpartok mellé rakják le, de gyakran lehet találkozni a kiránduló utak, továbbá a felhagyott mészégető kemencék mentén illegálisan elhelyezett hulladékokkal. A lerakott hulladékokban veszélyes összetevők is lehetnek, ezért különösen fontos ezek megszűntetése.

7.4. Zaj- és rezgésvédelem

A településen átmenő 11108 jelű út tengelyétől mért 10-10 m-es távolságban nappal és éjjel is kismértékben határérték túllépés van. Az úthálózati fejlesztéssel, korszerűsítéssel, valamint utcai növényzet kialakításával a közlekedési eredetű zajterhelés mérsékelhető. A rezgésterhelés a lakóterületek közelében sebességkorlátozással enyhíthető.

A 27/2008. (XII.3.) KöM-EüM együttes rendelete szól a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról. A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a 3. sz. melléklet tartalmazza, amely a következő:

	Kiszolgáló út, lakóút mentén		Gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén		az országos közúthálózatba tartozó, valamint belterületi első- és másodrendű főutaktól	
Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (falusias), különleges oktatási, temető, zöldterület	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB
Üdülőterület	50 dB	40 dB	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB
Gazdasági terület	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB

Az új gazdasági létesítményeknél a zajvédelmi követelményeket szigorúan érvényesíteni kell, a zajcsökkentést szolgáló létesítmények, technológiák, szerkezetek alkalmazásával. A 27/2008. (Xii.3.) KvVM-EüM együttes rendeletének 1. sz. melléklete tartalmazza az üzemi létesítményekre vonatkozó zaj terhelési határértékeket, amelyek a következők:

Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (falusias)	50 dB	40 dB
Üdülőterület	45 dB	35 dB

8. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK, KORLÁTOZÁSOK

8.1. Közlekedési területek védősávja

A településszerkezeti terv az út tengelyétől mért 50 méteres védősávot jelöl ki a 11108 j bekötő út külterületi szakaszai mentén.

8.2. Közmű területek védőterületei és védősávjai

Vízellátás

- karsztkút és hidrogeológiai védőidoma
- források helye 10 m-es belső védőidommal
- kijelölt vízminőség védelmi területek
- gépházak területe
- regionális vízvezeték 3-3 m-es védőtávolság igénnyel

Szennyvíz elvezetés, kezelés

- szennyvíztisztító telep és 150 m-es védőtávolság igénye
- szennyvíztisztító telep bővítési területigénye
- szennyvízátemelő műtárgyak és védőtávolság igénye, amely megfelelő védelem nélkül 150m, védelemmel 20 m, egyedi kialakítással tovább csökkenthető.

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés

- vízfolyások, tavak, egyéb vízgazdálkodási területek 3-3 m-es mederkarbantartó sávjának biztosítása
- vízvisszatartást biztosító víztározó kialakításának helyigénye

Villamosenergia ellátás

- 132/22 kV-os alállomás helyigénye
- 132 kV-os főelosztóhálózat nyomvonala 17-17 m-es biztonsági övezettel
- 22 kV-os hálózat nyomvonala és 7-7 m-es biztonsági övezete
- 400 kV-os hálózat távlati helyigénye

Földgátellátás

- nagynyomású földgázszállító vezeték nyomvonala 42-42 m-es biztonsági övezetével
- nagyközép-nyomású földgázvezeték 9-9 m-es biztonsági övezetével

Elektronikus hírközlés

- vezeték nélküli hírközlési építmény helyigénye

8.3. Egyéb védőterületek és korlátozások

Természetvédelem, tájvédelem

- országos jelentőségű védett természeti terület
- Natura 2000 terület
- ex lege védett barlangok
- ex lege védett források
- az országos ökológiai hálózat magterület-, pufferterület- és ökológiai folyosó övezetei
- barlangok felszíni védőövezete
- nyílt karszt területek
- országos jelentőségű tájképvédelmi terület
- helyi tájképvédelmi terület
- helyi temészetvédelemre javasolt terület

Örökségvédelem

- régészeti lelőhelyek

- műemléki környezet
- helyi védelemre javasolt terület és egyedi értékek

Egyéb korlátozások:

- BATrT rendelkezései

VÁLTOZÁSOK

Az *1.4. A területfelhasználási egységek részletes leírása* című fejezet minden egye területfelhasználási egységnél bemutatja a 2002-es településszerkezeti tervhez képest történt változásokat mind a területlfelhasználási kategória, mind a területnagyságok tekintetében.

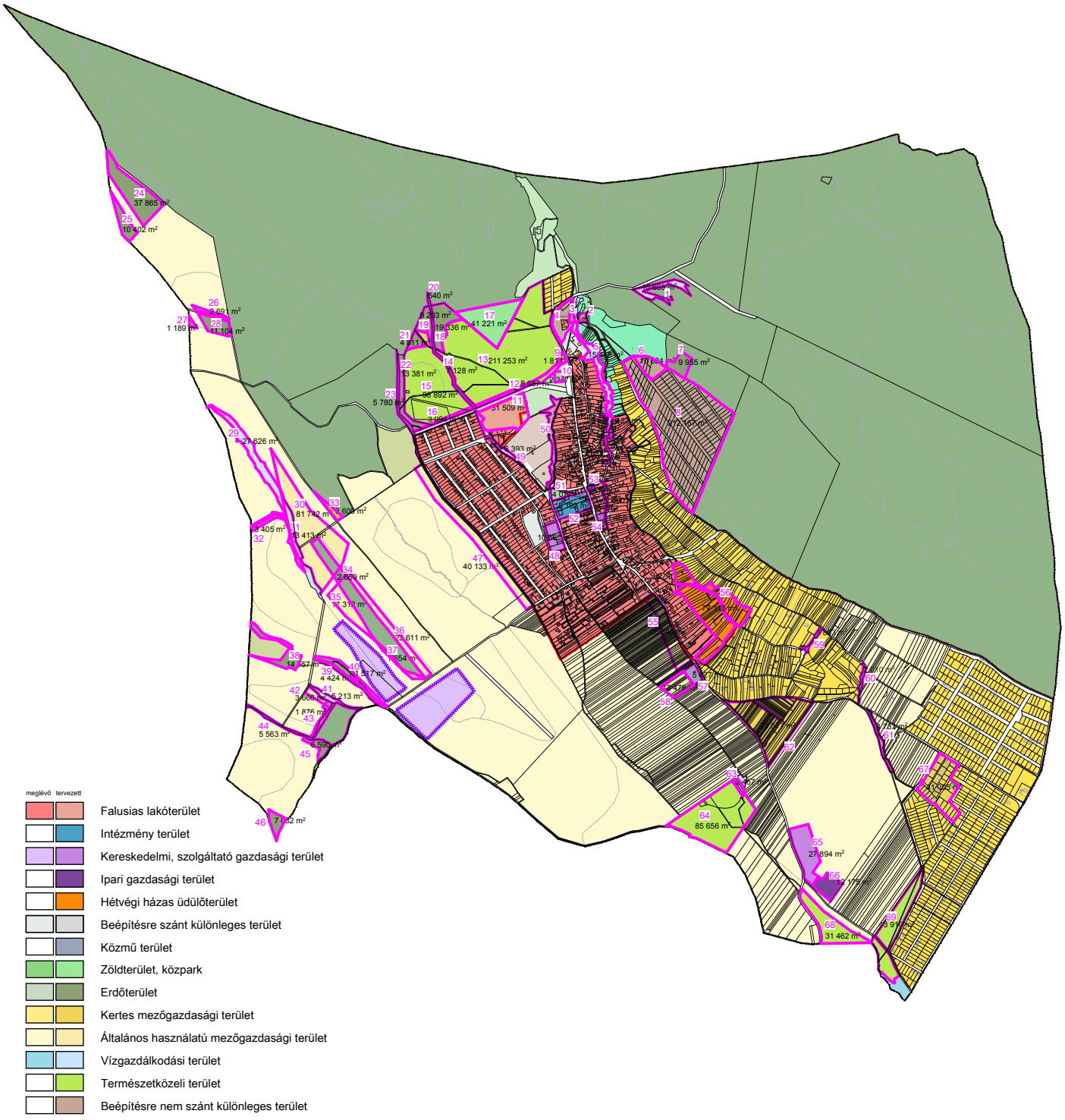
Pilisszántó jelentős szerkezeti elemei nem változtak meg, de a jogszabályi környezet változásának és a 2002 óta megváltozott, a településfejlesztési koncepcióban is megfogalmazott újabb igényeknek megfelelően területfelhasználási módosítások váltak szükségessé.

Az alábbi ábra és táblázat részletesen bemutatja a változásokat.

Pilisszántó tervezett területhasználat változása a 2002-es TSZT és a jelen TSZT között

sorszám a tervlapon	m2	ha	2002-es TSZT szerinti területhasználat		jelen TSZT szerinti területhasználat		BATrT szerinti besorolás harmonizáció és területcsere után	A tervezett területhasználat értékelése a BATrT szempontjából
1	10 603	1,06	E	⇨	V	*vízgazdálkodási*	erdőgazdálkodási térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 15 %on belül
2	1 989	0,20	E	⇨	Kb	*beép nem szánt különleges*	magas zöldfelületi arányú települési térség	BATrT-vel nem ellentétes
3a	3 363	0,34	be nem sorolt	⇨	V	*vízgazdálkodási*	magas zöldfelületi arányú települési térség	BATrT-vel nem ellentétes
3b	1 607	0,16	be nem sorolt	⇨	Kb	*vízgazdálkodási*	magas zöldfelületi arányú települési térség	BATrT-vel nem ellentétes
4	13 082	1,31	KP	⇨	Kb	*beép nem szánt különleges*	magas zöldfelületi arányú települési térség	BATrT-vel nem ellentétes
5	15 448	1,54	be nem sorolt	⇨	V	*vízgazdálkodási*	városias települési térség	BATrT-vel nem ellentétes
6	10 624	1,06	KHTÉ	⇨	Kb	*beép nem szánt különleges*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
7	9 955	1,00	be nem sorolt	⇨	E	*erdő*	erdőgazdálkodási térség	BATrT-vel nem ellentétes
8	212 167	21,22	Mk	⇨	Kb	*beép nem szánt különleges*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
9	1 814	0,18	MKO	⇨	K	*beép szánt különleges*	mezőgazdasági térség	A 2,96 ha megengedett növekményből kihasznál 0,18 ha-t.
10	2 347	0,23	V	⇨	KP	*közpark*	nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	BATrT-vel nem ellentétes
11	31 509	3,15	KP	⇨	FL	*falusias lakó*	városias települési térség (területcsere történt)	BATrT-vel nem ellentétes
12	8 687	0,87	be nem sorolt	⇨	Tk	*természetközeli*	mezőgazdasági térség	BATrT-vel nem ellentétes
13	211 253	21,13	MKO	⇨	Tk	*természetközeli*	mezőgazdasági térség	BATrT-vel nem ellentétes
14	7 128	0,71	MKO	⇨	V	*vízgazdálkodási*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
15	98 892	9,89	MKO	⇨	Tk	*természetközeli*	mezőgazdasági térség	BATrT-vel nem ellentétes
16	3 094	0,31	be nem sorolt	⇨	Tk	*természetközeli*	mezőgazdasági térség	BATrT-vel nem ellentétes
17	41 221	4,12	KHTÉ	⇨	KP	*közpark*	nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	BATrT-vel nem ellentétes
18	19 336	1,93	MKO	⇨	E	*erdő*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
19	9 203	0,92	MKO	⇨	E	*erdő*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
20	540	0,05	E	⇨	V	*vízgazdálkodási*	erdőgazdálkodási térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 15 %on belül
21	4 811	0,48	MKO	⇨	E	*erdő*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
22	13 381	1,34	MKO	⇨	E	*erdő*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
23	5 780	0,58	MKO	⇨	V	*vízgazdálkodási*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
24	37 865	3,79	MÁ	⇨	E	*erdő*	erdőgazdálkodási térség	BATrT-vel nem ellentétes
25	10 402	1,04	MÁ	⇨	E	*erdő*	erdőgazdálkodási térség	BATrT-vel nem ellentétes
26	2 691	0,27	MÁ	⇨	E	*erdő*	erdőgazdálkodási térség	BATrT-vel nem ellentétes
27	1 189	0,12	MÁ	⇨	E	*erdő*	erdőgazdálkodási térség	BATrT-vel nem ellentétes
28	11 104	1,11	MÁ	⇨	E	*erdő*	erdőgazdálkodási térség	BATrT-vel nem ellentétes
29	27 626	2,76	MÁ	⇨	V	*vízgazdálkodási*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
30	81 742	8,17	E	⇨	Má	*ált mezőgazdasági*	erdőgazdálkodási térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 15 %on belül
31	13 413	1,34	E	⇨	V	*vízgazdálkodási*	erdőgazdálkodási térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 15 %on belül
32	3 405	0,34	MÁ	⇨	E	*erdő*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
33	3 600	0,36	MÁ	⇨	E	*erdő*	erdőgazdálkodási térség	BATrT-vel nem ellentétes
34	2 669	0,27	MÁ	⇨	E	*erdő*	erdőgazdálkodási térség	BATrT-vel nem ellentétes
35	17 312	1,73	E	⇨	Má	*ált mezőgazdasági*	erdőgazdálkodási térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 15 %on belül

36	23 611	2,36	E	⇨	Má	*ált mezőgazdasági*	erdőgazdálkodási térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 15 %on belül
37	1 654	0,17	MÁ	⇨	E	*erdő*	erdőgazdálkodási térség	BATrT-vel nem ellentétes
38	14 557	1,46	MÁ	⇨	E	*erdő*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
39	4 424	0,44	MÁ	⇨	V	*vízgazdálkodási*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
40	11 517	1,15	MÁ	⇨	E	*erdő*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
41	5 213	0,52	E	⇨	V	*vízgazdálkodási*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
42	3 666	0,37	E	⇨	Má	*ált mezőgazdasági*	mezőgazdasági térség	BATrT-vel nem ellentétes
43	1 876	0,19	MÁ	⇨	E	*erdő*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
44	5 563	0,56	MÁ	⇨	V	*vízgazdálkodási*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
45	6 590	0,66	MÁ	⇨	E	*erdő*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
46	7 082	0,71	MÁ	⇨	E	*erdő*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
47	40 133	4,01	FL	⇨	Má	*ált mezőgazdasági*	mezőgazdasági térség (területcsere történt)	BATrT-vel nem ellentétes
48	10 662	1,07	FL	⇨	Gksz	*kereskedelmi szolgáltató gazdasági*	városias települési térség	BATrT-vel nem ellentétes
49	6 393	0,64	FL	⇨	V	*vízgazdálkodási*	városias települési térség	BATrT-vel nem ellentétes
50	11 728	1,17	FL	⇨	Kb	*beép nem szánt különleges temető*	nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	BATrT-vel nem ellentétes
51	4 077	0,41	FL	⇨	KP	*közpark*	városias települési térség	BATrT-vel nem ellentétes
52	18 132	1,81	FL	⇨	Vi	*intézmény*	városias települési térség	BATrT-vel nem ellentétes
53	767	0,08	FL	⇨	Vi	*intézmény*	városias települési térség	BATrT-vel nem ellentétes
54	1 465	0,15	FL	⇨	Vi	*intézmény*	városias települési térség	BATrT-vel nem ellentétes
55	26 346	2,63	FL	⇨	Má	*ált mezőgazdasági*	mezőgazdasági térség (területcsere történt)	BATrT-vel nem ellentétes
56	77 113	7,71	MK	⇨	Üh	*hétvégi házas üdülő*	városias települési térség (területcsere történt)	BATrT-vel nem ellentétes
57	5 627	0,56	V	⇨	Köz	*közmű terület*	mezőgazdasági térség	BATrT-vel nem ellentétes
58	12 478	1,25	V	⇨	Má	*ált mezőgazdasági*	mezőgazdasági térség	BATrT-vel nem ellentétes
59	1 863	0,19	MK	⇨	V	*vízgazdálkodási*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
60	2 010	0,20	MKO	⇨	V	*vízgazdálkodási*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
61	4 731	0,47	MKO	⇨	V	*vízgazdálkodási*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
62	73 517	7,35	MÁ	⇨	Mk	*kertes*	mezőgazdasági térség	BATrT-vel nem ellentétes
63	2 467	0,25	MÁ	⇨	K	*beép szánt különleges*	mezőgazdasági térség	eltérő területhasználat, a többi eltérővel együtt 10 %on belül
64	85 656	8,57	V	⇨	Tk	*természetközeli*	vízgazdálkodási térség	BATrT-vel nem ellentétes
65	30 376	3,04	MÁ	⇨	Gksz	*kereskedelmi szolgáltató gazdasági*	részben városias települési térség (területcsere történt), részben mezőgazdasági térség	1,95 ha BATrT területcseréből kihasznál 0,94 ha-t 2,96 ha megengedett növekményből kihasznál 1,85 ha-t
66	9689	0,97	MÁ	⇨	Gip	*ipari gazdasági terület*	részben városias települési térség (területcsere történt), részben mezőgazdasági térség	1,95 ha BATrT területcseréből kihasznál 0,81 ha-t 2,96 ha megengedett növekményből kihasznál 0,41 ha-t
67	41 005	4,10	KHTÉ	⇨	Mk	*kertes*	mezőgazdasági térség (területcsere történt)	BATrT-vel nem ellentétes
68	31 462	3,15	V	⇨	Tk	*természetközeli*	vízgazdálkodási térség	BATrT-vel nem ellentétes
69	43 910	4,39	V	⇨	Tk	*természetközeli*	vízgazdálkodási térség	BATrT-vel nem ellentétes



Pilisszántó területhasználat változása a 2002-es TSZT-hez képest a jelen TSZT-ben

TERÜLETI MÉRLEG A területfelhasználási egységek nagysága az önálló kategóriába nem sorolt utak területével megnövelve szerepel.

2002-es TSZT szerint	(ha)	JELEN TSZT SZERINT														
		BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK						BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK								
		lakóterület	intézmény terület	üdülő terület	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	ipari gazdasági terület	különleges beépítésre szánt terület	közlekedési és közmű terület	zöld-terület	erdő-terület	mezőgazdasági terület		vízgazdálkodási terület	természet-közeli terület	különleges beépítésre nem szánt terület	
lakóterület	109,44	97,47														
falu nyugati szélén											*ált*	4,01				
falu déli végénél											*ált*	2,63				
rugóüzem környéke					1,07											
községháza környéke			1,81													
rk templomtelke			0,08													
volt iskola telke			0,15													
temető melleti vízmosások													0,64		1,17	
Öreg temető									0,41							
gazdasági terület	5,50				5,50											
	7,76				7,76											
különleges beépítésre szánt terület																
falu északi végénél	1,46						1,46									
Paszinkinél	1,12														1,12	
Placskónál	4,10										*kert*	4,10				
tart kp, Akácos	6,80	3,15							3,65							
sziklaszínház	4,12								4,12							
temető	6,05														6,05	
sportpálya	1,46						1,46									
szennyvíztisztító	0,18						0,18									
zöldterület																
kőörlőnél	1,31														1,31	
Orosdy k kertje	7,54								7,54							
erdőterület																
	767,44									751,49		12,63	3,12		0,20	
mezőgazdasági terület																
kertes, Hegyalja	95,02			7,71							*kert*	65,90	0,19		21,22	
kertes, kastély alatt	2,52										*kert*	2,52				
kertes, Placskó	70,76										*kert*	70,76				
korlátozott, Pázsit	36,81									4,67			1,12	31,02		
korlátozott, Placskó mellett	31,07										*ált*	30,40	0,67			
általános, úttól nyugatra	334,26						0,25			11,63	*ált*	318,62	3,76			
általános Trojicautca alatt	7,44										*kert*	7,44				
általános, úttól keletre	63,56				2,79	1,22					*ált*	59,55				
vízgazdálkodási terület																
falu északi végénél	0,23								0,23							
falu déli végénél	1,81							0,56			*ált*	1,25				
szennyvíztetlep mellett	8,57													8,57		
Határréti tónál	3,15													3,15		
Határréti tónál	5,30												0,91	4,39		
be nem sorolt területek																
út Szentkereszt felé az erdőben	1,76							1,76								
vízfolyás a kőörlőnél	2,10												1,94		0,16	
kék csarnok telke	0,18						0,18									
út, Pázsit alatt	2,65													2,65		
út a falu északi végénél	0,21	0,21														
bánya	1,00									1,00						
út, főút, falutól délre	1,77							1,77								
összesen	**1.594,43**	**100,83**	**2,04**	**7,71**	**17,12**	**1,22**	**3,53**	**4,09**	**15,95**	**768,79**		**579,81**	**12,35**	**49,77**	**31,23**	
		összes beépítésre szánt terület 132,45 ha						összes beépítésre nem szánt terület 1 461,99 h								

2002-es TSZT szerinti összes beépítésre szánt terület

147,99 ha

2002-es TSZT szerinti összes beépítésre nem szánt terület

1 446,44 ha

ÖSSZESEN 1.594,44 ha

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az OTrT területfelhasználásra vonatkozó szabályának való megfelelés:

a TSZT-ben jelölt erdők üzemtervezett területen: 745,92 ha	>	az OEA-ban jelölt összes üzemtervezett terület 95 %-a: 724,60 ha

A BATrT szerkezeti tervének térségei Pilisszántó területén:

	2011.ben hatályos BATrT szerint	összhang igazolása után PED/ÁF/3-6/2014 számú engedély alapján	területcsere után PED/ÁF/51-15/2015 számú engedély alapján
	ha	ha	ha
városias települési térség	115,56	134,7	134,7
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	0	25,65	22,3
magas zöldfelületi arányú települési térség	2,04	2,04	2,04
erdőgazdálkodási térség	944,35	808,89	808,89
mezőgazdasági térség	531,88	605,31	608,66
vízgazdálkodási térség		17,24	17,24
építmények által igénybe vett térség	0,23	0,23	0,23
összesen	1594,06	1594,06	1594,06

A BATrT területfelhasználásra vonatkozó szabályainak való megfelelés:

BATrT		**TSZT**
városias települési térség		A település közigazgatási határától számított 200 méteren belül új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt. A városias települési térségben új lakóterület kijelölés történt 3,15 ha-on. A kijelölt lakóterület jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez, kapcsolódik a meglévő lakóterülethez. Kijelölése nem sért társadalmi érdeket és a műszaki infrastruktúrák kiépítése megoldható. Az újonnan kijelölt lakóterület 5%-a 1575 m^2, de ennél nagyobb, 2029 m^2 közpark kijelölése történt a lakóterülethez kapcsolódóan. A városias települési térségben új hétvégi házas üdülőterület kijelölése történt 7,71 ha területen. A városias települési térségben új kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölése történt 1,94 ha-on.

a városias települési térség növekménye, a megengedett növekmény a városias települési térség 2%-a 2,69 ha	>	A TSZT-ben jelölt új beépítésre szánt területek a városias települési térségen kívül, növekményként: 2,08+0,19+0,18=2,45 ha
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség		A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben zöldterület és különleges temető terület kijelölése történt a TSZT -ben.
magas zöldfelületi arányú települési térség		A magas zöldfelületi arányú települési térségben csak beépítésre nem szánt területek (erdő, vízgazdálkodási terület, beépítésre nem szánt különleges terület) kijelölése történt a TSZT -ben.
az erdőgazdálkodási térség 85%-a 687,56 ha	<	A TSZT-ben kijelölt erdő területek a BATrT erdőgazdálkodási térségén belül: 752,14 ha
a 2002-es TSZT-ben jelölt összes erdő: 767,44 ha	<	a jelen TSZT-ben jelölt összes erdő: 768,79 ha
a mezőgazdasági térség 10%-a 60,87 ha	>	A TSZT-ben jelölt, mezőgazdasági vagy természetközeli területhasználattól eltérő területhasználatok a BATrT mezőgazdasági térségén belül: 42,74 ha
vízgazdálkodási térség		A vízgazdálkodási térség teljes területén természetközeli területet jelöl ki a TSZT.
építmények által igénybe vett térség		Az építmények által igénybe vett térségben a szennyvíztisztító telepet és bővítését jelöli a TSZT.

Országos és kiemelt térségi övezetek Pilisszántó területén

Pilisszántó területén érintett országos övezet (OTrT 3. melléklete szerint)	Pilisszántó területén érintett kiemelt térségi övezet (BATrT 3. mell. szerint)	A településrendezési eszköz készítése során figyelembe veendő
az országos ökológiai hálózat övezete	magterület övezete, ökológiai folyosó övezete, puffer terület övezete	OTrT és BATrT egyránt figyelembe veendő, adatszolgáltatás: DINPI
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Pilisszántót nem érinti
jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete		Pilisszántót nem érinti
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	OTrT és BATrT egyránt figyelembe veendő, adatszolgáltatás: NEBIH
	erdőtelepítésre javasolt	Pilisszántót nem érinti

	terület övezete	
	tájrehabilitációt igénylő területek övezetei	Pilisszántót nem érintik
tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete		OTrT figyelembe veendő,
	országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	OTrT megszüntette, OTrT 31/B§ g) pontja alapján nem kell figyelembe venni
	térségi jelentőségű tájképvédelmi terület	Pilisszántót nem érinti OTrT megszüntette, OTrT 31/B§ g) pontja alapján nem kell figyelembe venni
a világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	a világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	OTrT figyelembe veendő BATrT-ben Pilisszántót nem érinti
	történeti települési terület övezete	Pilisszántót nem érinti
az országos vízminőség-védelmi terület övezete		OTrT figyelembe veendő
Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe		Pilisszántót nem érinti
	kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete	OTrT megszüntette, OTrT 31/B§ g) pontja alapján nem kell figyelembe venni
	felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete	OTrT megszüntette, OTrT 31/B§ g) pontja alapján nem kell figyelembe venni
	ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete	OTrT figyelembe veendő
	rendszeresen belvízjárta terület övezete	Pilisszántót nem érinti
	nagyvízi meder övezete	Pilisszántót nem érinti
	földtani veszélyforrás területének övezete	OTrT figyelembe veendő
	vízeróziónak kitett terület övezete	OTrT megszüntette, OTrT 31/B§ g) pontja alapján nem kell figyelembe venni
	széleróziónak kitett terület övezete	OTrT megszüntette, OTrT 31/B§ g) pontja alapján nem kell figyelembe venni
Kiemelt fontosságú honvédelmi terület	Honvédelmi terület	Pilisszántót nem érinti

Az OTrT országos ökológiai hálózat övezetei:

Az országos ökológiai hálózat övezetét a BATrT magterület, ökológiai folyosó, valamint pufferterület övezetekbe sorolja.

Magterület övezete (BATrT)

OTrT 17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha…
BATrT 16. § (1) A magterület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha…

Pilisszántón a TSZT magterületen belül nem jelöl ki beépítésre szánt területet.

Ökológiai folyosó övezete (BATrT)

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

Pilisszántón a TSZT az ökológiai folyosó övezetén belül új beépítésre szánt területet nem jelöl ki. A 2002-ben készült TSZT és a BATrT kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet, illetve városias települési térséget jelölt a Paflagónia és a Za dolinu uszke területén a tervezett M10 környezetében, már az ökológiai folyosó kijelölést megelőzően. Ezeken a területeken a jelen TSZT is beépítésre szánt területet jelöl, külön megjelöli azonban, hogy ezek tartalék csereterületként használhatók fel.

Pufferterület övezete (BATrT)

OTrT 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 TSZT új lakóterületet jelöl ki a pufferterület övezetben a falu északi végénél 3,15 ha-on. A lakóterület kijelölés nem közvetlenül szomszédos a magterület vagy az ökológiai folyosó övezetekkel. A PED/ÁF/51-15/2015 számon engedélyezett, területcserére vonatkozó területrendezési hatósági eljárásban bemutatott hatásvizsgálat alapján a városias települési térség kijelölése ezen a részen megfelelt a fenti követelményeknek.

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (BATrT)

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

A TSZT nem jelöl beépítésre szánt területet a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (OTrT)

OTrT 14/A. §

(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, elemegyütteseit, 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 határozhat 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 TSZT a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület pontosított határát jelöli.

A világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (OTrT)

OTrT 14/B. §

(1) A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos területen:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek területe nem bővíthető,

c) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a kulturális és természeti örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

A TSZT a világörökségi várományos terület övezetének határát jelöli.

Az országos vízminőség-védelmi terület övezete (OTrT)

OTrT 15.§ (2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

A TSZT az országos vízminőség-védelmi terület határát jelöli.

Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete (BATrT)

OTrT 19/B. §68 (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 tényleges kiterjedésnek megfelelő lehatárolás eredményeként a TSZT nem jelöl ásványi nyersanyagvagyon-területet Pilisszántó területén. A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitánysága, valamint jogutódja a Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztálya előzetes állásfoglalásában (BBK/1229-2/2013 és BBK/1332-2/2015) azt nyilatkozta, hogy Pilisszántó közigazgatási területén nincs sem nyilvántartott bányatelek, sem nyilvántartott, megkutatott ásványvagyon.

Földtani veszélyforrás területének övezete (BATrT)

OTrT 25. § (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 tényleges kiterjedésnek megfelelő lehatárolás eredményeként TSZT nem jelöl földtani veszélyforrás területet Pilisszántó területén. A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitánysága, valamint jogutódja a Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztálya előzetes állásfoglalásában (BBK/1229-2/2013 és BBK/1332-2/2015) azt nyilatkozta, hogy Pilisszántó közigazgatási területén nincs felszínmozgás-veszélyes terület.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

A biológiai aktivitásérték egy adott terület ökológiai potenciálját, teljesítőképességét kifejező mutatószám. Az 1997 évi LXXVII. Építési törvény 8.§ (2) bekezdés „b" pontja előírása szerint: „Az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest nem csökkenhet.

A törvény előírása Pilisszántó településszerkezeti tervében – a 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet szerinti – biológiai aktivitásérték számítások alapján az alábbiak szerint érvényesül:

- a tervezett területhasználat változásokkal érintett területek jelenlegi (2002-es településszerkezeti terv szerinti) biológiai aktivitásértéke: 816,69
- jelen településszerkezeti terv szerinti területhasználatok biológiai aktivitásértéke: 896,37

A biológiai aktivitásérték növekménye: 79,68 (mely 8,85 ha erdő biológiai aktivitásértékének – ökológiai teljesítőképességének – felel meg).