PILISSZENTIVÁN

Településrendezési eszközök felülvizsgálata

Környezeti értékelés

2015. július

PILISSZENTIVÁN
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLAT

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Megbízó
Pilisszentiván Község Önkormányzata
Pénzes Gábor polgármester
2084 Pilisszentiván, Szabadság u. 85.
Tel.: 26/367-322

Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
2083 Solymár, Bimbó u. 20
Tel/fax: 06-1-439-0490
Mobil: 20/913-8575; 70/938-3221

Településrendezés: **Ferik Tünde** - okl. építészmérnök
vezető településrendező tervező TT/1É 13-1259
Bérczi Szabolcs – okl. településmérnök,
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

Tájrendezés, környezetvédelem: **Kéthelyi Márton** - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

2015. június
VZM 1247/14
Pilisszentiván_kornyert_150511

TARTALOMJEGYZÉK

1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA ---------- 3
1.1. ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ ----------3
1.2. JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE ----------3
1.3. A KÖRNYEZET VÉDELMÉÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBEVÉTELE ----------3
1.4. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE----------4
1.5. ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK ----------4

2. HELYZETÉRTÉKELÉS, VIZSGÁLAT A TERV MEGVALÓSÍTÁSA, KÖRNYEZETI HATÁSAINAK FELTÁRÁSA ---------- 5
2.1. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ ----------5
2.2. FÖLDRAJZI ADOTTSÁGOK----------9
2.3. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ---------- 11
2.3.1. Környezetvédelem - a fennálló környezeti problémák, konfliktusok leírása ----------11
2.3.2. Természetvédelem ----------15
2.3.2.1. Nemzetközi védelem ----------15
2.3.2.2. Országos védelem ----------16
2.3.2.3. Helyi védelem ----------17
2.3.3. Épített örökség----------17
2.4. TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLATOK---------- 20
2.4.1. Településszerkezet----------20
2.4.2. Tájszerkezet ----------21
2.4.3. Belterületi területhasználatok----------23
2.4.4. Tájhasználatok----------25

3. A TERVI VÁLTOZATOK ÉS A VÁLASZTÁS INDOKAI, A TERVBEN LEÍRTAK ELMARADÁSA -------- 27

4. A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK KEZELÉSE A TERVBEN, ILLETVE A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ, KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ TERVI MEGOLDÁSOK---------- 28
4.1. TÁJHASZNÁLATI KONFLIKTUSOK FELOLDÁSA ---------- 28
4.2. KÖRNYEZETI ELEMEKRE ÉS RENDSZEREKRE GYAKOROLT HATÁSOK CSÖKKENTÉSE---------- 29
4.3. HATÁRON ÁTNYÚLÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ---------- 32

5. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE --------- 32

6. INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK---------- 32

7. MONITOROZÁSI JAVASLATOK---------- 35

8. ÖSSZEFOGLALÓ---------- 35

1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA

1.1. ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ

Pilisszentiván Község Önkormányzat Képviselőtestülete 28/2014. (II.24.) határozatában a településrendezési eszközök felülvizsgálatát (továbbiakban: Terv) kezdeményezte, mellyel kapcsolatban az Önkormányzat a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet előírásai alapján 2014 februárjában megküldtük előzetes véleménykérő levelünket az érintett államigazgatási szervek számára.

Ahogy azt levelünkben jeleztük, a szükséges egyeztetéseket "egyszerűsített" egyeztetési eljárás szabályai szerint kívánta az önkormányzat lefolytatni. Azonban a megalapozó vizsgálat ellentmondásokat tárt fel a hatályos TSZT-ben megjelölt területhasználat, és a szabályozási terv tartalma, ill. a helyszíni vizsgálat során tapasztalt tényleges terület-felhasználás között; továbbá a beérkezett partnerségi javaslatok és vélemények alapján indokolttá vált új beépítésre szánt terület kijelölése is. A Képviselőtestület 212/2014. (XII.8.) számú határozatában döntött arról, hogy a településrendezési eszközök módosítása során mind a feltárt ellentmondásokat korrigálja, mind a beérkezett partneri javaslatokat figyelembe veszi. Fentiek alapján, ill. a vonatkozó 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (4) bekezdésben foglaltak értelmében **a településrendezési eszköz egyeztetése nem történhet egyszerűsített eljárás szerint. Mindezek miatt előzetes véleménykérő levelünket ismételten megküldtük 2014 decemberében. Az előzetes véleménykérő levél értelmében az alábbiak kerültek megállapításra:**

- **A településrendezési eszközök felülvizsgálatának elsődleges célja** a hatályos településrendezési eszközök készítése óta bekövetkezett jogszabályváltozások, lezajlott társadalmi, gazdasági folyamatok figyelembe vétele, az alkalmazás során felmerült módosítási igények, tapasztalatok értékelése, integrálása.
- **A rendezés várható hatása** a település adottságaihoz a hatályos jogi környezet figyelembe vételével leginkább illeszkedő, a település értékeinek megőrzését biztosító, elsősorban minőségi fejlesztéseket lehetővé tevő fenntartható, egyeztetett keretszabályainak kialakulása.
- **A felülvizsgálat a település egészére kiterjed**; a módosítással érintett terület Pilisszentiván Község teljes közigazgatási területe.

A fentiek alapján szükségessé vált a településrendezési tervek az egyes tervek ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása. A Korm.rendelet 3. számú mellékletében megnevezett a környezet védelméért felelős szervek megkapták a településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapcsolódó környezeti értékelés tematikáját, amelyet válaszleveleikben véleményeztek.

A Tervezők elkészítették a településrendezési eszközök felülvizsgálatának véleményezési eljárási anyagát, amelyhez kapcsolódóan elkészült a jelen környezeti vizsgálat, a tematika kapcsán beérkezett véleményekben foglaltak figyelembe vételével.

1.2. JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE

A környezeti értékelés elkészítése lényegében nem befolyásolta a tervkészítést. A környezeti értékelésben megfogalmazott javaslatok nagy része elfogadásra került, s beépült a tervbe. A javaslatok másik része nem a településrendezési eszközök elkészítésére vonatkozik, hanem annak alkalmazása során – Pilisszentiván épített és természeti értékeinek megóvását, a települési környezet javulását elősegítendő – szolgál mankóként.

1.3. A KÖRNYEZET VÉDELMÉÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBEVÉTELE

A településrendezési eszközök felülvizsgálata az előzetes véleménykéréssel indult, amelyek során a megkérdezettek javaslatai, kérései megismerhetők voltak, illetve azok feldolgozásra kerültek. A véleményt adó államigazgatási szervek között voltak - a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. számú mellékletében megnevezett - környezet védelméért felelős szervek.

A javaslatok többségében a jogszabályi előírások betartására illetve a jogszabály-változás által indokolt módosításra irányult. A véleményezésbe bevont államigazgatási szervek az alábbi tematika kiegészítést kérték:

- Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya egyéb tartalmi javaslatot nem tesz. Felhívja a figyelmet, hogy Natura 2000 területeket érintő, illetve azokkal határos fejlesztési területeket érintően szükséges a környzeeti vizsgálat, illetve a 275/2004. (X.6.) Korm.rendelet 14. számú mellékletének megfelelően elkészített Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció elkészítése.
- Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész Iroda (jogutód: Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály) kéri, hogy a környezeti értékelés térjen ki az épített környezetet érő hatások, környezeti következmények bemutatására.
- Budakeszi Járási Hivatal Budakörnyéki Járási Földhivatala felhívja a figyelmet a termőföld védelmére.
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve kéri kiegészíteni a Korm.rendelet 4. számú mellékletének 3.6.1.4. pontjában - az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében - különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben - várhatóan fellépő változásokra - foglalt tartalommal.
- Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztály felhívja a figyelmet az örökségvédelmi hatástanulmánnyal kapcsolatos jogszabályi környezetre. (Papír alapú dokumentációt kér lehetőség szerint.)
- Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság nem tesz különös észrevételt.

1.4. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE

Pilisszentiván környezeti értékelése során a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: BATrT) módosítása során készített környezeti vizsgálat fenntarthatósági elveit vettük alapul.

1.5. ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK

Az alkalmazott módszer a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet tartalmi követelményeinek, valamint a hazai tervezési eljárásoknak megfelelően készül.

A felhasznált adatok tekintetében a tervezők konkrét mérési adatokra csak korlátozottan hagyatkozhattak, mivel a Korm.rendelet melléklete szerint megkeresett szervek csak részben szolgáltattak adatokat.

2. HELYZETÉRTÉKELÉS, VIZSGÁLAT A TERV MEGVALÓSÍTÁSA, KÖRNYEZETI HATÁSAINAK FELTÁRÁSA

Pilisszentiván település alapadatai:

A település igazgatási területe: 812 ha

Belterület nagysága:	149 ha
Külterület nagysága:	591,5 ha
Egykori zártkert	71,5 ha
Lakosságszám:	4418 fő

2.1. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Térségi kapcsolatok, településhálózat

Pilisszentiván a Budapesti agglomeráció északnyugati részén, a Budapest – Dorog – Esztergom tengelytől (10-es főút) délre helyezkedik el. A község a fővárostól 20 km-re fekszik. A települést a 1107. sz. összekötő út tárja fel, amely Budapestről Solymár felől közelíti meg Pilisszentivánt. Sajátos településfejlődési folyamatok eredményeként a település belterülete Pilisvörösvárával összenőtt. Pilisszentiván közigazgatásilag a Pilisvörösvári járáshoz és Pilisvörösvári kistérséghez tartozik. A szomszédos Pilisvörösvár több központi funkciót lát el a térségben. A településről sokan ingáznak munkahelyi, illetve oktatási célból Vörösvárra és Budapestre.

Közlekedési szempontból Pilisszentiván kedvező helyzetben van. A településen áthaladó főút a 10. számú főútról Solymárnál leágazik, majd a település végén visszacsatlakozik, így a falu a fővárosba tartó hatalmas teher- és személyforgalomtól mentesül. Mindemellett a község jól megközelíthető, és a főváros is könnyen elérhető.

A település társadalma

Pilisszentiván lakosszáma 2011-ben 4143 fő volt. A XX. század közepétől kezdődően a népességszám dinamikusan nőtt és növekedik ma is a községben. Budapest közelsége és a vonzó természeti környezet miatt várható az odavándorlások számának további növekedése, bár a településre a kistérségi és megyei adatokhoz képest jóval kevesebben költöztek. Ebben szerepet játszhatott az is, hogy a település a védett erdők és hegyek ölelésében korlátozott mennyiségű lakóterületet képes kialakítani, bővíteni. Pilisszentiván lakosságának nemzetiségi összetételére jellemző a meglehetősen nagy számú (1034 fő) német nemzetiségű lakosság, mely a község teljes népességének csaknem egynegyede.

A település gazdasága

Gazdasági szempontból Pilisszentiván nem emelkedik ki a térségből, de a területén működő vállalkozások, üzemek meglehetősen sok helyi lakost foglalkoztatnak. A település keleti részén lévő ipari park ad helyet a különböző ipari és szolgáltató vállalatok telephelyeinek. Budapest közelsége, s a főváros elszívó ereje a térségi gazdasági viszonyokban és a munkaerő-áramlásban is megmutatkozik. Az agglomeráció északnyugati részének települései (Pilisszentiván, Pilisvörösvár, Solymár, Piliscsaba) fejlett gazdasággal rendelkeznek, mely térségi szinten meghatározó, s nagy számú munkahelyet jelent az itt élőknek.

Pilisszentivánon a foglalkoztatási arány megegyezik az országos átlaggal. A 2014-es önkormányzati adatszolgáltatás szerint a népesség megoszlása a gazdasági aktivitás szerint a következő volt:

- foglalkoztatott: 2834 fő
- munkanélküli: 68 fő

Pilisszentiván térségének turisztikai adottságai kedvezők, hiszen a Budai-hegység illetve a Pilis által határolt Pilisi-medence a kirándulók és a kikapcsolódni vágyók kedvelt célterülete. Ezzel együtt mind a térségben, mind a községben csupán alkalmi, „egynapos” turistákkal találkozhatunk, a térség idegenforgalma többségében a természetjárókra korlátozódik. Ennek megfelelően Pilisszentiván turisztikai szempontból nem tölt be jelentős szerepet a budai agglomerációban.

Településüzemeltetés

A település önkormányzata a lakosság számára minden anyagi közszolgáltatást biztosít, azonban a közművek jelentős része nem az önkormányzat tulajdonában illetve kezelésében van, így az önkormányzatnak sok esetben csak közvetett befolyása van a közszolgáltatások minőségére (pl. víz-, gáz- és elektromos hálózat). A további településüzemeltetési feladatokat részben a Polgármesteri Hivatal, részben különböző vállalkozók látják el keretszerződés alapján.

Természeti adottságok

Pilisszentiván a Dunántúli-középhegység nagytáj, Dunazug-hegyvidék középtáj, Pilisi-medencék és a Budai-hegyek kistáj találkozásánál helyezkedik el. A település lakó- és mezőgazdasági területei a Pilisi-medence, míg az erdővel borított hegyvidék a Budai-hegyek része.

Északkeleten változatos felszínű, sasbércek szabdalta árkos medencék jellemzik a tájat a Pilisi-hegyek ölelésében. A terep alapvetően dombsági jellegű, északnyugati irányból hegylábi, lejtős felszínek tartanak a medencefenék irányába. Pilisszentiván környékén barnaföld, valamint a mészkő térszíneken gyenge termőképességű rendzina talajok képződtek. A település éghajlata mérsékelten meleg és száraz, a hegytetőkön mérsékelten hűvös.

A terület lejtőinek vizeit az Aranyhegyi-patak vezeti le a Dunába. A Vadász-rét déli határvonalában húzódik a Vadász-rét-árok, melynek vize a Jági-tavat táplálja, majd továbbfolyva az Aranyhegyi-patakba ömlik.

Pilisszentiván területe a *Bakonyicum* flóravidékbe, ezen belül a *Pilisense* flórajárásba tartozik. Magas a természetes vegetációval borított területek aránya. A település környékén jórészt erdőterületek, kisebb területen – a hegyek meredek tetőin - száraz gyepek találhatók.

Tájszerkezet

Pilisszentiván a Pilis hegységtől délre, a Budai-hegység északi vonulatainak lábánál fekvő település. Tájszerkezetét meghatározzák domborzati adottságai. A lakott területek a síkabb térszíneket foglalják el az északnyugat-délkelet irányú dombhátak között, az Aranyhegyi-patak egy ágának völgyében. Ahogy emelkedik a terep, úgy változnak a tájhasználatok, s a déli kitettségű hegylábakon, kisebb, lakott területekhez közelebb eső dombtetőkön előbb megjelennek a régi szőlőtermő területek, majd azokat is felváltják az erdők. A táj változatosságát emeli a zártkerti részek, bányásztelepek szórványos, zárvány-szerű elhelyezkedése az erdőterületeken belül. Ugyancsak a domborzati adottságokhoz kapcsolódóan alakultak ki a vonalas tájszerkezeti elemek. Természetes vonalas elemek a vízfolyások. Mesterséges vonalas elemek a közlekedési infrastruktúra elemei, ezek azonban kevéssé dominálnak Pilisszentiván esetében.

Tájhasználat

Pilisszentiván tájhasználata a domborzati viszonyokhoz alkalmazkodó, azaz az Aranyhegyi-patak keskeny völgyét, illetve a síkabb, enyhe lejtésű hegylábi területeket foglalja el maga a település, a délebbre fekvő hegyes-völgyes terep túlnyomó részét pedig többnyire az erdőségek, melyek az igazgatási terület több mint felét kiteszik. A tájhasználatokban meghatározók a zárványszerűen elhelyezkedő zártkerti területek, ezeknek azonban csak kis része áll mezőgazdasági művelés alatt, többnyire parlagon hevernek, illetve nagy részük erdősödésnek indult. Az itt található telkek között jópár hétvégiházas üdülőként funkcionál. Az üdülőkhöz nagyjából hasonló arányban lakóházak is találhatók itt – főként a Károlyhegyi- illetve a Zsíroshegyi-dűlő zártkerti területein. A szántóterületek a Vadászrét területén nagyjából egy helyre koncentrálódnak, minőségük azonban a nagy meredekségű lejtős terep miatt azonban igen gyenge. Külterületen található a község temetője, illetve több lovasturisztikai létesítmény. A belterülettől délre fekszik a mára már rekultivált hulladéklerakó. Pilisszentiván területe felszíni vizekben szegény, legfőbb vízfolyása az Aranyhegyi-patak, melynek partjaira települt a község. Mesterséges állóvíz a belterületen a bányászati tevékenység folytán létrejött Slötyi, valamint külterületen a duzzasztással létrehozott Jági-tó.

Táji és természeti értékek

Pilisszentiván külterületének nagy része a Budai Tájvédelmi Körzet részét képezi, s területén számos természeti érték található. A Szénás-hegycsoport - mint a pilisi len élőhelye - Európa Diplomás terület, valamint a Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területeihez tartozik. A tájvédelmi körzet a külterület majdnem egészét lefedi. A védett területeken belül Natura2000

hálózathoz tartoznak a belterülettől délre fekvő erdőségek. Ex lege védett területek a község területén található források, barlangok. Az Országos Ökológiai Hálózat övezetei közül magterület, illetve pufferterület található. Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetéhez tartozik a külterület túlnyomó része. Helyi védelemre tervezett a belterülethez közel fekvő három erdőterület.

Településszerkezet

Pilisszentiván településszerkezetét az alábbi legfontosabb elemek határozzák meg:
- Az Aranyhegyi-patak, a település kialakulásának vezérvonala,
- a történetileg kialakult településmag, ahol összeolvad a lakó- és intézményterület,
- a történeti településmaghoz csatlakozó lakóterületek,
- a lakóterületté átalakuló volt zártkerti, üdülőterületek,
- a közlekedési hálózat, melynek csupán egyetlen fontos eleme van, a település főutcája, a Szabadság út.

Pilisszentiván mai településszerkezete egységes képet mutat, a település fejlődési stádiumai, növekedésének folyamatai nem képeztek élesen elkülönülő településrészeket a községben. A település egyes részeinek használata, az úthálózat jellege, a telekstruktúra, valamint a települési szövet csupán kis mértékben tér el egymástól.

Pilisszentiván beépített területei a síkabb térszíneket foglalják el az északnyugat-délkelet irányú dombhátak között, az Aranyhegyi-patak egy ágának völgyében. A település a domborzati adottságok miatt a völgy hosszanti irányában terjeszkedett. A községben párhuzamos utcás rendszer alakult ki, az északnyugati-délkeleti irányú utcák rétegvonallal párhuzamos irányban futnak.

A település legmeghatározóbb és egyben legrégebbi szerkezeti eleme az Aranyhegyi-patakot is magába foglaló Szabadság út és annak folytatásában fekvő Tópart utca. A főutca és a vele párhuzamosan futó Bányász utca menti területek alkotják az ősi településmagot, melyre egykor a főútra merőleges, hagyományos keskeny, hosszútelkes telekstruktúra volt jellemző.

Belterületi területhasználat

Beépíésre szánt területek

Lakóterületek

A település lakóterületei döntően kertvárosias jellegűek, ezalól csupán a XX. század elején épített Jószerencsét lakótelep kisvárosias tömbje képez kivételt. A településen megfigyelhető az *egykori zártkerti, kiskertes mezőgazdasági területek*en a lakófunkció folyamatos megjelenése.

Vegyes területek

Pilisszentiván vegyes használatú területei elsősorban a főutca mentén helyezkednek el. A település főutcája a község lineáris településközpontjaként működik felvállalva az igazgatási, oktatási, egészségügyi, ellátási központ szerepét.

Gazdasági területek

A teherforgalmat is igénylő gazdasági telephelyek elsősorban a főút mentén telepedtek meg a keleti településrészben.

Különleges területek

Pilisszentiván területén egyetlen beépítésre szánt különleges terület, egy lovarda található a Jóreménység utca végében.

Beépítésre nem szánt területek

Erdőterületek

A település jelenlegi belterületén három nagyobb foltban fordul elő erdőterület a Templom hegyen, a Kálvária domb környékén, valamint az István-aknához vezető út mentén. Területük összesen körülbelül 9 hektárra tehető.

Zöldterületek

A település legjelentősebb kiterjedésű zöldterületei közé a Slötyi-tó körüli zöldterület és a főutca mentén húzódó zöldsáv tartozik. Utóbbi nem tekinthető kimondottan közösségi zöldterületnek. A

település jelentősebb zöldterületei továbbá a főutca menti játszótér, a József Attila utca végében elhelyezkedő erdei pihenő és a Kucmag-rét.

Vízgazdálkodási területek

Pilisszentiván legnagyobb vízgazdálkodási területét a Slötyi-tó teszi ki, területe körülbelül 6 hektár. A települési vízműa Fenyves és Kossuth utca nyugati végénél, valamint a Károlyhegyi-dűlőben, a Rét utcától északra található.

Különleges beépítésre nem szánt területek

A település különleges területei közé tartozik a jelenlegi és régi temető, a település sportpályája, a hulladéklerakó egykori területe, a külterületen található lovarda és kutyaiskola.

Épületállomány

Pilisszentiván épületállománya, telekhasználata, a beépítés módja és intenzitása elsősorban építés idejéből adódó jellegzetességeket mutat.

A község történetileg legrégebbi utcája az egyik legjellegzetesebb részét képezi a településnek. A főútra egykor az arra merőleges, hagyományos keskeny, hosszútelkes telekstruktúra, oldalhatáron álló beépítés, az utcafrontra merőleges épülettömeg és az oromfalas nyeregtető volt jellemző.
Napjainkra a hosszú keskeny telkeket sok helyen megosztották, a 60-as, 70-es években a hagyományos vidéki vályogházak jelentős részét elbontották, vagy átépítették és a helyükön jellemzően 100 négyzetméteres, négyzet alapú, sátortetős házak építettek.
A településkép alakulásának következő jelentős nagy korszakát a 80-as, 90-es évek jelentette. Az ebben az időszakban épült átlagos házak 3-400 m^2-esek voltak. A pince helyett alagsort alakítottak ki, a földszint és az emelet felett a tetőteret is beépítették.
Általánosan elmondható azonban, hogy napjainkban a település egyetlen részén sem figyelhető meg a fent említett építési korszakok – oldalhatáron álló paraszthház, szocializmus korában épült kockaház, 80-as, 90-es évekbeli „óriásház" – tiszta, önálló megjelenése. A település jelenlegi arculatát a különböző korszakokban épült épületek együttes megjelenése adja.

A település legújabb lakóterületein megjelenő lakóépületek mediterrán, minimalista vagy olykor meghatározhatatlan stílust képviselnek. Ilyen lakóterületekkel többnyire a belterület déli peremén találkozunk.

A településszövettől merően eltérő beépítés a Klapka utca mentén, a XX. század elején épült Jószerencsét lakótelep. A dombtetőn álló 4 emeletes épületek a hagyományos településszövetben zárványt képző, a településképet zavaró beépítést alkotnak. A településszövet izgalmas részét képezi a XX. század elején, bányászcsaládoknak épült ikerházakból álló Táncsics telep, valamint az erdőterületekkel körülvett, halmazos beépítésű István-akna.

A lakóterületektől merően eltérő megjelenésű területet alkotnak a település keleti végében fekvő gazdasági területek. A kisebb műhelyek és üzemek általában csarnokszerű épületekben kerültek kialakításra. Az épületek közül a WET Kft., a Tungsram-Schréder Zrt. és a Ludvig és Mentesi Sütőipari Kft. mind megjelenésében, mind pedig méreteiben is eltér.

Épített értékek

Pilisszentiván területén az örökségvédelmi nyilvántartás alapján 1 műemlék található. A községben a főutcán elhelyezkedő Római Katolikus Templom áll műemléki védettség alatt. A sváb építészet építményei nincsenek országos védelem alá helyezve. A község éppen ezért megalkotta az építészeti értékek védelméről szóló rendeletét, mely alapján a parókia, a kálvária, a tájház és számos lakóház épületét helyezte védelem alá. Emellett helyi védelem alá helyezte a település teljes területén megtalálható valamennyi kő- és acélkeresztet és képköveket. Az önkormányzat rendeletében javaslatot tesz számos helyi védelem alá vonható épületre.

Közlekedés

A településen áthaladó országos mellékúton viszonylag kevés az átmenő forgalom (a térségi és a távolsági forgalom inkább a 10. sz. főutat veszi igénybe), inkább a belső forgalom jellemző. Ugyanakkor a 10. sz. főút közelsége a település megközelíthetősége, gyors közúti kapcsolatai számára rendkívül kedvező helyzetet teremt, anélkül, hogy a település területét jelentős forgalomnagyságok és az ebből következő ártalmas környezeti hatások érnék.

A település kötöttpályás megközelíthetőségét erősíteni szükséges a Pilisvörösvári vasútállomás és megállóhelyek felé, így Budapest és Esztergom könnyen elérhető lesz.

A településen a gyalogosok biztonsága tovább erősíthető a kijelölt gyalogátkelőhelyek középszigettel való kiépítésével. Bár a gyalogosok helyzete Pilisszentivánon kedvezőnek ítélhető (megfelelő gyalogjárdák, biztonságos közúti átvezetések), a kerékpáros hálózat kialakítása még nem kezdődött meg. Biztonságos és vonzó kerékpáros infrastruktúra kiépítése további forgalom-csökkenést eredményezne a településen, mivel a helyi forgalom, a helyi úti célok közötti közlekedésre a lakosság egy része nem a közúti gépjárműveit venné igénybe.

További rendezendő kérdés a település közösségi közlekedéssel való jobb ellátása, a buszjáratok nyomvonalnak továbbvezetése, bővítése, hogy minél több lakóingatlant lehessen kedvezőbb feltételekkel megközelíteni.

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy Pilisszentiván közlekedési lehetőségeit, a közúthálózat kiépítettségét és a forgalombiztonságot tekintve igen kedvező helyzetben van, ugyanakkor a vasútvonallal való kapcsolat, a közösségi közlekedési hálózat és a kerékpáros infrastruktúra fejlesztése elkerülhetetlen a település élhetősége, közlekedésének fenntarthatósága érdekében.

Közmű

Pilisszentivánon a közüzemű vízellátás, szennyvízelvezetés-kezelés, villamosenergia- és földgáz-ellátás mellett a vezetékes telefon illetve vezetékes műsorelosztás kiépítése egyaránt biztosított. A közműhálózatok kiépítése teljeskörű, a rácsatlakozások aránya – a szennyvízcsatorna-hálózat kivételével – 90% feletti, azonban a szennyvízcsatorna-hálózatra történt rácsatlakozások aránya is több mint 85%.

A község topográfiai adottságai változatosak, ennek megfelelően nagy hangsúlyt kell fektetni a felszíni vízelvezetésre. A csapadékvíz jelenleg nyílt árkos módszerrel van elvezetve, a mélyebb fekvésű területeken a vízelvezetést a patakok, árkok biztosítják.

A villamosenergia, valamint a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat vezetékei jellemzően föld felett vannak elhelyezve, mely jelentős mértékben befolyásolja, alakítja a község arculatát.

Környezeti állapot

Pilisszentiván területén aránylag kevés olyan pontszerű kibocsátóforrás van, amely a környezeti állapotra számottevő káros hatással lehet. A karsztvizek jelenléte miatt Pilisszentiván a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny. Különösen nagy probléma emiatt a volt zártkerti területek csatornázatlansága. A felszíni vizeket (Aranyhegyi-patak, Slötyi) az intenzív használat (horgászat, lakóterületek stb.) veszélyezteti. A talajt a domborzati viszonyokból adódóan a vízerózió pusztítja. Levegőtisztaság szempontjából legjelentősebb kibocsátó a községen áthaladó, s a 10-es főútba becsatlakozó 1107 j. út, emellett a Pilisvörösvár területén található dolomitbánya hatása is jelentős lehet.

Kevés jelentősnek mondható kibocsátással rendelkező helyi vállalkozás található Pilisszentivánon. Ezek közül legjelentősebb a fa szerszámnyél gyártó üzem, a TUNGSRAM-Schréder Zrt világítástechnikai gyártóüzeme és egy járműmotor- és alkatrészgyártó üzem. A zaj- és rezgésterhelés Pilisszentivánon leginkább a 1107 j. orsz. mellékút közúti közlekedéséből származik. Hulladékkezelés tekintetében gondot okoznak az illegális hulladékelhelyezések, amelyek kül- és belterületen, s a régi zártkertek területén is előfordulhatnak.

2.2. FÖLDRAJZI ADOTTSÁGOK[1]

Domborzat, földtani adottságok

Északkeleten változatos felszínű, sasbércek szabdalta árkos medencék jellemzik a tájat a Pilisi-hegyek ölelésében. A terep alapvetően dombsági jellegű, északnyugati irányból hegylábi, lejtős felszínek tartanak a medencefenék irányába. A lejtőket vékony lösztakaró fedi. A medencék aljzatai

[1] *Forrás: Magyarország kistájainak katasztere*

50-100 m-re süllyedtek. A karsztformákat több helyen szenes üledék takarja, melyek gyakran karsztvízszint alatt helyezkednek el. A Pilisvörösvári-medencében kőszéntermelés folyt 1851-1969 között.

Délnyugaton mozaikosan összetöredezett sasbércsorok, hegységközi medencék, eróziós völgyek jellemzőek. Domborzata karsztos formákban gazdag. Pilisszentiván egyik jelképe az Iváni hegyen lévő Ördög-torony, amely egy hévízjárat és forráskürtő „tanútorony". Az árkos medencékre és sasbércekre különölő domborzattípus jellemző e kistájra. A felszín kőzetei közé tartozik a mezozoos mészkő- és dolomitformáció, pannóniai és negyedidőszaki édesvízi mészkövek, homokkő és márga, valamint a peremeken homok és agyag összletek. Pilisszentiván legmagasabb pontja a Kis-Szénás hegy oldala (425 m a község területére eső magasság).

Talajtani adottságok

Pilisszentiván környékén barnaföld, valamint a mészkő térszíneken gyenge termőképességű rendzina talajok képződtek. Ahova feketefenyőt telepítettek, ott elindult a talaj savanyodása és mállása. A legnagyobb kiterjedésű barnaföldek löszös üledéken alakultak ki, és homokos vályog mechanikai összetételűek. A talajok vízgazdálkodása kedvező, termékenységük megfelelő, Pilisszentiván környékén alluviális üledéken, vályog és homok mechanikai összetételű talaj található. A délnyugati részen az igen gyenge termőképességű rendzina talajokat erdők borítják. A barnaföldek itt vályog, vagy agyagos vályog összetételűek. A vályog típusú talajnak kedvező a vízgazdálkodása, míg az agyagos vályogtalajok az erózió következtében a felszíntől karbonátosak. Néhány kibúvásban kiscelli agyag is található.

Éghajlati adottságok

A település éghajlata mérsékelten meleg és száraz, a hegytetőkön mérsékelten hűvös. Az éves csapadékösszeg e területen 650 mm körüli, a tenyészidőszakban 320-340 mm, a csúcsok közelében 360 mm.

Az évi napsütés kevéssel meghaladja az 1920 órát; a nyári hónapokban 760-770, télen mintegy 180 órán át süt a nap. A hőmérséklet évi középértéke 9,0-9,5°C, a tenyészidőszaké 16,0 és 16,5°C közötti, a magasabban fekvő területeken 15-15,5°C. Évente 188-193 napon át, ápr. 10-20 és okt. 16-20. között a napi középhőmérséklet magasabb, mint 10 °C. Az évi abszolút hőmérsékleti maximumok átlaga kevéssel meghaladja a 31-33,0°C-ot, a téli abszolút minimumok átlaga -15,0 és -17,0 °C közé esik. A téli félévben 45-55 nap körüli összefüggő hótakarós időszak tapasztalható, 25-35 cm átlagos maximális hó vastagsággal. Az ariditási index értéke Pilisszentiván környékén 1,05-1,15 körüli. A leggyakoribb szélirány az északnyugati, az ÉNY-DK lefutású völgyekben a délkeleti. Az átlagos szélsebesség 3-3,5 m/s, a Nagy-szénáson 4 m/s fölötti átlagot mértek. A táj éghajlata az erdőgazdálkodáshoz, a lankásabb részeken a szőlő- és gyümölcstermesztéshez is megfelelő.

Vízrajz

A terület lejtőinek vizeit az Aranyhegyi-patak vezeti le a Dunába. A Vadász-rét déli határvonalában húzódik a Vadász-rét-árok, melynek vize a Jági-tavat táplálja, majd továbbfolyva az Aranyhegyi-patakba ömlik. A Jági-tó a Jági-forrás két völgyzáró gáttal történő felduzzasztása révén alakult ki. Az egykori Hársas-forrás elapadása a szénbányászat következménye. Az Aranyhegyi-patak vízhozama 0,01-30 m3/s, ritkán ennél jóval nagyobb vízhozam is kialakulhat, mely jelentős kárt okozhat. A kistáj területe mérsékelten vízhiányos. Az árvizek általában nyár elején a leggyakoribbak, míg a kisvizek időszaka az ősz. A víz szennyezett, minősége III. osztályú. A település két állóvize a Slötyi és a Vadászréti (Jági)-tó.

A talajvíz a völgyekben 2-4 m mélységben, míg a lejtőkön 4-6 m-nél található. Mennyisége nem jelentős. Kémiai összetétele szerint kalcium-magnézium-hidrogén-karbonátos. A rétegvíz mennyisége átlagos, az artézi kutak száma kevés. Mélységük és vízhozamuk változó, 50-250 m közötti mélyből 100-600l/s hozamuk van.

Növényzet, élővilág

Pilisszentiván területe a *Bakonyicum* flóravidékbe, ezen belül a *Pilisense* flórajárásba tartozik. Magas a természetes vegetációval borított területek aránya. A település környékén jórészt erdőterületek, kisebb területen – a hegyek meredek tetőin - száraz gyepek találhatók. Az erdők

legfőképpen lombos fákból állnak, a kopárfásítások fekete fenyveseit is egyre inkább őshonos lombos fafajokra cserélik. A magasabb részeken gyertyános-tölgyesek, kisebb részen bükkösök találhatók, ezen kívül számos erdőben alkot elegyet a hárs, juhar, kőris és tölgy. Az északi kitettségű hegyoldalakon megjelennek a bükkös sziklaerdők és a törmeléklejtő-erdők. A fényben gazdag délies részeken cseres-kocsánytalan és mészkedvelő tölgyesek alkotják. A tájidegen fehér akác az irtások területein terjedve veszélyezteti a természetes vegetációt. A patakok mentén helyenként találhatók még foltokban zsombékosok, láp-, sás-, és mocsárrétek, nádasok. A telepített faállományok közül említésre méltók az akácosok.

A Budai-hegység növényvilága – főként a száraz gyepeknél – igen fajgazdag. Itt megtalálható a deres csenkesz, a szürke napvirág, a délvidéki árvalányhaj, borzas vértő, a Szent István-szegfű. A hegység bennszülött növényfaja, a pilisi len, ezen kívül itt élő pannon bennszülöttek a magyar méreggyilok, magyar gurgolya, budai nyúlfarkfű, kövér daravirág, stb. fajai.

Az erdők kárára történt az intenzív mészkő- és dolomit-kitermelés is, ami után azonban jelentős rekultiváció hatására a felhagyott bányák nagyrészt beerdősültek.

A kistáj fajszáma több mint 1200, a védett fajok száma: 80-100. Jellemzően elterjedt özönfajok a bálványfa, selyemkóró, aranyvessző-fajok és az akác.

2.3. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

2.3.1. KÖRNYEZETVÉDELEM - A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI PROBLÉMÁK, KONFLIKTUSOK LEÍRÁSA

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat készítésekor elsődleges szempont Pilisszentiván tájhasználatának és megfelelő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

Pilisszentiván területén aránylag kevés olyan pontszerű kibocsátóforrás van, amely a környezeti állapotra számottevő káros hatással lehet.

A felszíni és felszín alatti vizek védelme

A település felszíni vizekben szegény, a belterületen a kis vízhozamú Aranyhegyi-patak folyik keresztül.

Egy 2008-ban készített tanulmány szerint az Aranyhegyi-patak *„tápanyagterhelése igen magas, mely feltehetőleg a nem megfelelő fokozatú szennyvíztisztítás, illetve az illegális szennyvízbevezetéseknek tulajdonítható, valamint bemosódással kerülhet a patak vizébe.”* A patak vízhozama általában alacsony, a szállított vízmennyiség nagy része – a Pilisszentiván környéki szakaszon - többnyire a bevezetett, tisztított szennyvizekből származik.

A belterületen keresztülfolyó Aranyhegyi-patak esetében a környező területek intenzív használata és az onnan lefolyó csapadékvizek minősége, a természetes tisztító, szűrő hatást nélkülöző, kiépített mederszakaszok a patak vízminőségét is károsan befolyásolják.

A Slötyi vízminőségére a horgászat miatt veszélyeztető tényezőt jelent a szervesanyag tartalom. Szántóföldi művelés csak a Jági-rétet érinti, mely szintén kedvezőtlenül befolyásolhatja az Aranyhegyi-patak vízminőségét.

A Jági-tó (más néven Vadászréti-tó) vizében az alacsony vízhozam mellett felgyülemlett magas szervesanyag tartalom miatt eutrofizálódás figyelhető meg. A Szénás-hegycsoport Európai Diplomás Terület és védőzónájának természetvédelmi kezelési terve szerint *„A Pilisszentivánon található művelt szántókon vegyszeres növényvédelmet folytatnak. A szerves- és műtrágyák a szántók mellett található Vadászréti-árok időszakos vízfolyásába mosódnak.”*

A külterületen fekvő felszíni vizek – és környezetük – az országos ökológiai hálózathoz tartoznak, védelmük ennek megfelelően kiemelten fontos feladat.

A felszín alatti vízminőség vizsgálata során az egyik legfontosabb tényező az, hogy Pilisszentiván karsztos területen fekszik.

A nyílt karsztos felszín jelenléte miatt a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a települést a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny települések közé sorolja, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területet jelöl meg területén.

Az egykor jelentős szénbányászat következtében a felszín alatti vízkészlet is megcsappant, egyes források elapadtak (pl. Hársas-forrás).

Pilisszentiván területén aránylag kis számban vannak ipari üzemek, vagy egyéb jelentős kibocsátást végző gazdasági létesítmények, ezért ezek viszonylag kis mértékben veszélyeztetik a felszíni és felszín alatti vizeket. A legtöbb azonban ezek közül a Slötyi környezetében fekszik, így e területen esetlegesen számolni lehet a szennyezőanyagok közvetett módon történő vízbe jutásával. A gazdasági tevékenységekkel kapcsolatban kibocsátási adatokkal nem rendelkezünk. A működés során a vonatkozó környezetvédelmi határértékeket be kell tartani.

A mezőgazdasági eredetű szennyezések nagy része a földművelés során alkalmazott vegyszerek talajba, majd talajvízbe kerüléséből származik. A talajba szivárgó műtrágya és a növényvédő szerek elsősorban a felszíni és felszín alatti vizek nitráttartalmát növelik. A kis arányú szántóföldi művelés miatt ez a jellegű szennyezés kevésbé számít veszélyeztető tényezőnek.

Az állattartásból származó nagy szervesanyag-tartalmú szennyvizek szintén a vizekbe juthatnak. Bár Pilisszentivánon nagyüzemi szintű állattartás már nem jellemző, több helyen tartanak lovakat. Az állattartás során a trágyatárolást, elhelyezést minden esetben kizárólag szigeteléssel ellátott trágyatárolóban szabad csak megoldani.

Minthogy a 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet szerint Pilisszentiván a nitrátérzékeny települések közé tartozik, fokozott figyelemmel kell lenni a talajba jutó vegyszerekre, és figyelmet kell fordítani a vizek nitrátszennyezésének megelőzésére.

A felszín alatti vizeket érő szennyezések másik része a kommunális szennyvizek talajba jutásából adódhat. A település belterületén 19,1 km-en kiépült a szennyvíz-csatorna hálózat, melyre a lakásállomány mintegy 85%-a csatlakozik. A hálóztara nem csatlakozó ingatlanokon a szennyvíz a talajba szikkad szennyezve ezzel a talajt és a felszín alatti vizeket.

Különösen problémát okoz ez a zártkertek területén, ahol a szennyvíz-csatorna hálózat nem épült ki, illetve ahol a zömében kis telkeken helyenként sűrűn egymás mellé épített - gyakran lakó funkciójú - épületek miatt a területek intenzív használatúak.

Pilisszentiván területén hulladéklerakó ma már nem működik. A korábbi lerakót 2009-ben zárták be, majd a következő évben rekultiválásra került. A hulladéklerakó területről hiányos szigetelés esetén könnyen a talajba juthatnak a szennyező anyagok, ezzel veszélyeztetve a felszín alatti vizeket.

A belterület erdővel érintkező területein sok helyen előfordulnak/előfordulhatnak kisebb-nagyobb illegális hulladék-elhelyezések, melyek ugyancsak veszélyeztethetik a felszín alatti vizeket.

Talajvédelem

A település területén az MTA talajtani térképe alapján kétféle genetikus talajtípus létezik. A hegyvidéki részen a sekély termőrétegű rendzina talaj, míg a lakóterületen és környezetében savanyú, nem podzolos barna erdőtalaj alakult ki. A dolomit tulajdonsága révén könnyen aprózódik, mállik, így a kopár részeken jelentős talajpusztulás figyelhető meg. A fekete fenyővel betelepített sziklákon pedig a talaj savanyodása, ezzel együtt a dolomit mállása követhető nyomon. A talajeróziót erősíti még a terepmotorosok erodáló tevékenysége a hegyoldalakon.

A természetvédelmi célból kitermelt fenyők egy részét a helyszínen hagyták, és eróziófogó gátakat építettek belőlük.

A talaj két fő szennyező forrása a településen a volt hulladéklerakó területén és egyéb külterületen elhelyezett illegális hulladéklerakások és az iparterületen lehetséges pontszerű szennyezések. Az Istvánakna mellett elhelyezkedő egykori hulladéklerakó rekultivációja 2010-ben megtörtént. Előtte a kommunális hulladék mellett építési-bontási törmeléket is elhelyeztek a területén.

A Vadász-réti szántóföldek termőképessége igen gyenge, Sz7-es minőségi osztályba tartoznak. A talaj itt nagy víznyelő és vízvezető képességű. A domborzati adottságok miatt kialakult alacsony termőképesség a fennálló erózióveszély miatt tovább romolhat. Nemcsak a mezőgazdasági területeken, de - különösen a belterület mellett fekvő - erdős területeken is számottevő lehet az vízerózió, aminek során a talaj lemosódik és lerakódik az alacsonyabban fekvő területeken, illetve utakon.

A talajok a felszín alatti vizekhez hasonló módon szennyeződhetnek. Így az adódhat a csatornázatlanságból, az ipari területek kibocsátásából, az intenzív mezőgazdasági művelés során a

vegyszerek talajba jutásából, vagy a helyenként jelentősebb állattartás során trágya esetleges nem megfelelő tárolása miatt is. Ezek közül Pilisszentivánon a mezőgazdasági művelés és az állattartás nem mondható számottevő tényezőnek.

A község területén a zártkertek esetében talaj és vízvédelmi szempontból gondot jelent a csatornázatlanság, ugyanis a szennyvizek így a talajba szikkadnak, jelentősen terhelve ezzel többek között a talajt is.

Az Erzsébet parkban tömörülő ipari létesítmények a tevékenységük során veszélyes hulladékot termelnek. Ezek közé tartozik a műanyaggyártó, a fémszerkezet gyártó üzem, valamint egyes kereskedelmi, szolgáltató üzemek (pl. autószerviz, autófényező műhely stb.) Ezen üzemek működésük során potenciális veszélyforrást jelentenek a talajra nézve is.

Levegőtisztaság-védelem

A 4/2002-es KvVM rendelet alapján Pilisszentiván az 1. Légszennyezettségi agglomerációba tartozik.

Az 1. zónacsoport: Budapest és környéke, ahol a légszennyezettségi zónabesorolás a következő:

Kén-dioxid: „E” (A légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van)

Nitrogén-dioxid: „B” (A légszennyezettségi határértéket, tűréshatárt meghaladja)

Szén-monoxid: „D” (Légszennyezettség a felső vizsgálati küszöbérték és a l. sz. határérték között)

Szilárd (PM10): „C” (A légszennyezettség a l. sz. határérték és a tűréshatár között van)

Benzol: „E” (A légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van)

Talajközeli ózon: „B” (A légszennyezettségi határértéket, tűréshatárt meghaladja)

A légszennyezettségi határértékekkel kapcsolatban a 4/2011.(I.14.) VM rendelet rendelkezik.

A levegőminőség szempontjából veszélyeztető tényező többnyire az ipari tevékenység, a közlekedés, a lakossági fűtés és talaj eredetű levegőszennyezés lehet.

Pilisszentivánon légszennyező anyag kibocsátási értéket az alábbi telephelyekről tudunk a 2002-2012 közötti időszakból:

Üzemeltető	Tevékenység	Telephely címe
Földesi Kereskedelmi És Szolgáltató Kft.	Fa szerszámnyél gyártó üzem	2084 Pilisszentiván
Helter és Társa Kereskedelmi És Szolgáltató Kft.	Épületasztalos műhely	2084 Pilisszentiván ERZSÉBET PARK IPARTELEP
Máté Péter	Gépjármű fényezés	2084 Pilisszentiván SZEGFŰ KÖZ 2.
TUNGSRAM-Schréder Zrt.	Világítástechnika	2084 Pilisszentiván Tópart 2.
W.E.T. Automative Systems Magyarország Kft	KÖZÚTI JÁRMŰMOTOR, - ALKATRÉSZ GYÁRTÁSA	2084 Pilisszentiván BÁNYATELEP 14.

Forrás: a Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium LAIR nevű internetes adatbázisa

Szilárd szennyezőanyag (por, pernye, korom) tekintetében a fa szerszámnyélgyártó üzem kibocsátása jelentős volt 2009 és 2012 között, ugyanis kb. 1300 kg por keletkezett a mért években. Ezenkívül jelentős porterhelés érinti a települést a szomszédos pilisvörösvári dolomitbányából.

Kén-dioxidból és nitrogén-oxidokból szintén szerszámnyélgyártó üzemnek volt a legnagyobb a kibocsátása. Az üvegházhatású szén-dioxid emisszió legnagyobb részét a TUNGSRAM-Schréder Zrt. világítástechnikai gyártóüzeme, és egy járműmotor- és alkatrészgyártó üzem adja. Előbbinek évről évre csökkent a kibocsátása. A mérgező szén-monoxidot a szerszámnyélgyártó valamint a motorgyártó üzem bocsátotta ki.

Pilisszentiván esetében további levegőszennyezést okozó tényező a közúti közlekedés. A közlekedés során általában por, korom, szénhidrogének, kén- és széndioxidok, nitrogén-dioxid és ólom jut a levegőbe.

Legjelentősebb forgalommal a község főútja, a 1107 j. út belterületi szakasza, azaz a Szabadság és a Tópart út bír. Annak ellenére, hogy ez az út átmenő forgalmat biztosít, a szomszédos Pilisvörösváron áthaladó 10-es főút megléte miatt ez a forgalom viszonylag alacsonynak mondható.

Pilisszentiván északi részét egy rövid szakaszon érinti a Budapest-Esztergom vasútvonal, annak közlekedéséből azonban levegőt szennyező anyagok csak kis mértékben származnak.

Pilisszentivánon a gázhálózat kiépült, a lakosság, mintegy 75%-ban csatlakozott rá. A gázfűtés mellett többen használják a hagyományos fa- és széntüzelést is vegyesen, mely főként por, korom, széndioxid és kéndioxid kibocsátással jár, ami téli időszakban növeli a levegő szennyezettségét.

Porszennyezés forrása lehet a burkolatlan utakon való közlekedés. A belterületen az utak többnyire burkoltak. A külterületen többnyire mindenhol földút van, ezért e területeken alkalmanként zavaró lehet a porszennyezés mértéke. Ugyanez vonatkozik a száraz időben történő mezőgazdasági művelésre is, azonban a nagyobb, összefüggő mezőgazdasági területek igen kis arányúak Pilisszentivánon, s a művelés hatását csökkentik a területet körülölelő erdőségek.

A településen a szántóföldek többnyire művelés alatt állnak, azonban az eleve rossz minőségű termőföldeken előfordulnak parlagon hagyott részek, s ugyanígy a zártkertekben sokhelyütt találhatók meg nem művelt parcellák. Az erdő belterülethez való közelsége miatt az erdő szegélyterületein több kialakultak bozótos, rendezetlen területek. Ezeken a területeken, illetve a belterületi üres telkeken jelentős lehet az allergén gyomok mennyisége. A pollenkoncentráció csökkentése érdekében szükséges lenne legalább az utak és árkok szélének rendszeres kaszálása, gondozása, illetve az allergén növények irtása külterületen is.

Állattartás a településen nem jellemző, néhány helyen azonban tartanak lovakat. E területek közül a lakóterülethez közel fekvő telep esetében előfordulhat, hogy az állattartás a környéken lakók számára kellemetlen szaghatással járhat.

Hulladékkezelés

Kommunális hulladéklerakó ma már nem működik Pilisszentivánon, a kommunális hulladék elszállítását – hetente egy alkalommal - a Saubermacher Bicske Kft végzi a Bicske területén működő lerakóra. A korábbi lerakó - mely a belterület határában, a Táncsics utca nyugati végében fekszik - 2009-ben bezárásra került, ez volt a kistérség legtovább működő nem szigetelt lerakója.

A településen a háztartásokban szelektív hulladékgyűjtés működik. Itt a fém, a műanyag és a papír hulladékot gyűjtik szelektíven, s a korábbi szelektív hulladékgyűjtő szigeteken továbbra is elhelyezhető az üveghulladék. A szelektív hulladék elszállítása havonta történik. A szelektíven gyűjtött hulladékok újrahasznosításra kerülnek.

Szervezett lomtalanítást nemtartanak, a lomokat a lakosoktól évente egyszer szállítják el.

A zöldhulladék elszállítása egyénileg történik a bezárt hulladéklerakó területére, ahol jelenleg épül a komposztáló telep.

A veszélyes hulladékok elszállítása évente egyszer történik.

Pilisszentiván területén több helyen előfordul illegális hulladék-elhelyezés. Ezek voltaképp a település bármely területén felbukkanhatnak, leggyakrabban a belterülethez közel eső - főként erdő- - területeken, a zártkertekben, a külterületi utak mentén. Az illegális lerakókat meg kell szüntetni, és fontos a lerakás megelőzéséről (szemléletformálással, lakossági akciókkal) gondoskodni.

Zaj- és rezgésvédelem

Zajterhelés általában a közlekedésből, esetleg nagyobb ipari, mezőgazdasági feldolgozó üzemek működéséből származhat.

Pilisszentiván közúti terhelése leginkább a 1107.j. országos mellékúton áthaladó forgalomból adódik. Az út a belterületen, a község központján vezet keresztül, majd csatlakozik a 10-es főútba Pilisvörösvárnál. A Pilisszentivánon áthaladó forgalom – a forgalomszámlálási adatokat figyelembe véve - kicsi, így a zajszint jellemzően nem meghaladja a vonatkozó KvVM-EüM rendeletben meghatározott határértékeket.

A zaj- és rezgésterhelés többnyire a Szabadság út déli oldalán erősebb, az északi oldalon jelentkező hatásokat csökkenti az utcában végighúzódó aránylag széles zöld sáv.

A belterületet csak kis szakaszon érinti a Budapest-Esztergom vasútvonal. Az itt áthaladó vasúti közlekedés zaj- és rezgésterhelést okoz, melynek hatása leginkább csak a község északnyugati részét érinti.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008.(XII.3.) KvVM–EüM rendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Közlekedési zajtól származó határértékek

	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, kertvárosias), különleges terület temető, zöldterület	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB
Vegyes terület	60 dB	50 dB	65 dB	55d B	65 dB	55 dB
Gazdasági terület	65 dB	55 dB	65 dB	55dB	65 dB	55 dB

A Pilisszentivánon működő ipari létesítmények egy helyre csoportosulva, a község keleti részén, a lakóterületeket viszonylag kevéssé érintve helyezkednek el, zajhatásuk ezért kevésbé zavaró.

A 27/2008.(XII.3.) KvVM–EüM rendelet 1. számú melléklete üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A tervezési területen az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

Üzemi létesítménytől származó zaj határértékek.

Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (Falusias, kertvárosias), különleges terület temető, zöldterület	50 dB	40 dB
Vegyes terület	55 dB	45 dB
Gazdasági terület	60 dB	50 dB

2.3.2. TERMÉSZETVÉDELEM

2.3.2.1. Nemzetközi védelem

Szénás-hegycsoport Európa diplomás terület

A Szénás-hegycsoport területe Pilisszentiván külterületének déli, valamint Nagykovácsi igazgatási területének északi részein fekszik. A terület értékét a változatos felszíni formákat létrehozó dolomitjelenségek és az azokon megtelepült rendkívüli gazdagságú növény- és állatvilág jelenti. Legjelentősebb társulások a dolomit sziklagyepek, melyek reliktum (maradvány) és endemikus (bennszülött) növényfajokban gazdagok. Itt fordul elő többek között a világon másutt nem található pilisi len *(Linum dolomiticum)*. A terület az Európa Diplomát 1995-ben kapta meg, melyet többször meghosszabbítottak.

Natura 2000 – SCI élőhelyvédelmi területek

(A Pilisvörösvári kistérségben lévő Natura 2000 területek: a Budai-hegység HUDI20009, Nyakas tető szarmata vonulat HUDI20037, Pilis-Visegrádi-hegység HUDI20039)

A település külterületének egy része nemzetközi védelem alá esik, azaz része a ***Natura 2000 hálózat***nak. A hálózat létrehozásának célja az európai jelentőségű élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése. Az ezzel kapcsolatos szabályok a 275/2004. (X. 8.) - az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló - Kormányrendeletben kerültek meghatározásra.

Pilisszentivánon a Natura 2000 hálózathoz tartoznak a községtől délre fekvő erdős területek.

A kormányrendelet mellékletében a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területén meghatározott kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területek Pilisszentivánon az alábbiak:

Budai-hegység

(HUDI20009)

025/2, 028/4, 029/1, 030/1, 030/2, 031/1, 031/2, 032, 033, 068, 069/3, 069/7a, 070

2.3.2.2. Országos védelem

Budai Tájvédelmi Körzet

Pilisszentiván a Budai-hegység északi lábainál fekszik, külterületének nagy része a Budai Tájvédelmi körzet védett területeihez tartozik. A terület 10.528 hektár kiterjedésű, védettségét 1978-ban mondták ki. A változatos felépítésű hegység területén gazdag növény- és állatvilág telepedett meg. Különleges értékét (és egyben sérülékenységét) az jelenti, hogy a főváros közvetlen környezetében fekszik, s a város területébe több esetben benyúló, beékelődő területeket tartalmaz, így közvetlen kapcsolatot tesz lehetővé a városban élők számára az értékes természeti környezettel. A tájvédelmi körzeten belül három fokozottan védett terület található, ezek közül Pilisszentiván területén található a Szénások-hegycsoport, mely nemzetközi szinten is kiemelkedő értékeknek ad otthont.

Budai Tájvédelmi Körzet (125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról) (032, 033, 058, 061, 067, 068, 069/3, 069/7, 069/9, 070, 071, 072/1, 072/2, 074, 075, 077, 084, 090, 093, 0100/2, 025/2, 029/1, 030/1, 030/2, 031/1, 031/2, 035/1, 052/1, 059/2, 073/1, 073/10-19, 073/2, 073/20-27, 073/3, 073/5-7, 073/9, 076/1, 076/2, 085/2, 091/1, 092/2, 095/1, 098/1)

Fokozottan védett területek (032, 033, 058, 061, 067, 068, 069/3, 069/7, 071, 072/1, 074, 0100/2, 025/2, 030/1, 030/2, 031/1, 031/2, 035/1, 059/2)

„Ex lege" védett területek

Az „ex lege" védelem a „törvény ereje általi" védelmet jelenti, azaz jelen esetben az 1996. évi, a Természet védelméről szóló LIII. törvény 23. § (2) bekezdése alapján:

„E törvény erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom és földvár. Az e bekezdés alapján védett természeti területek országos jelentőségűnek minősülnek."

Pilisszentiván területén a fentiek alapján „ex lege" védett területek közé tartoznak a források és barlangok.

Országos ökológiai hálózat

A természeti területeket a magasabb rendű tervekben az ***Országos Ökológiai Hálózat*** és annak övezetei foglalják magukba, melyekkel kapcsolatban a magasabb rendű tervek szabályokat fogalmaznak meg.

Az Országos Területrendezési tervben meghatározott Országos Ökológiai Hálózat területét a Térségi Területrendezési Tervekben – jelen esetben a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervében – három övezetbe kell besorolni:

- magterület
- ökológiai folyosó
- pufferterület

A *magterületbe tartoznak* Pilisszentiván területén az Agglomerációs terv szerint az erdőterületek, tehát a külterület túlnyomó része.

Ökológiai folyosó övezetet az Agglomerációs terv Pilisszentiván területén nem jelöl.

A *puffer-területet* Pilisszentivánon a Vadász-rét képezi.

Tájképvédelmi területek

A tájképvédelmi területek övezete a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervében kijelölt övezet, a területre vonatkozó szabályokkal. A tájképvédelmi területek Országos, valamint Térségi jelentőségű tájképvédelmi területekre oszlanak fel.

Pilisszentiván területén országos jelentőségű tájképvédelmi terület található, amely a külterület zömét kiteszi. Így tájképvédelmi területbe tartozik a Budai-hegyvidék településre eső része, a Vadász-rét gyepterülete, a Fehér-hegyi-dűlő és a Zsíros-hegyi dűlő kertes mezőgazdasági területe.

2.3.2.3. Helyi védelem

Pilisszentivánon helyi védelem alatt álló értékek nincsenek. Az Önkormányzat 78/2012. (V.02.) határozatában a 010/59, a 038/2 és a 046/4 hrsz-ú erdő művelés alatt álló ingatlanok helyi védelem alá helyezését tervezi, s felkéri a Polgármestert a védetté nyilvánítási eljárás kezdeményezését. A helyi védetté nyilvánítás még nem történt meg.

A fentiek alapján általánosságban elmondható, hogy Pilisszentiván természeti, táji értékekben bővelkedik, mely a település arculatát jelentős mértékben meghatározza.

2.3.3. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

Pilisszentiván több évszázados múltra visszatekintő település, a község történetéből, sváb gyökereiből adódó építészeti elemek arányaiban sok épületen megmaradtak. A hagyományos építészet jellemzői, a hagyományos településszerkezet maradt fenn változatlan formában, emellett egyes épületek őrzik még a térségre jellemző, hagyományos építészeti vonásokat. Pilisszentiván tekintetében egységes utcaképről a Bányász utca egy szakaszán beszélhetünk.

Országos védelem

Az országos nyilvántartás szerint Pilisszentivánon egy országos védelem alá eső építészeti értékek (műemlék építmények) található:

Ssz.	Funkció	Cím	Hrsz	Törzs-szám	Műemléki környezet
1.	Római katolikus Boldogságos Szent Szűz plébániatemplom	Szabadság út 87.	3	*11644*	1, 4/2, 7

Helyi védelem

A község önkormányzata 2012-ben alkotta meg a község épített örökség védelméről szóló rendeletét (11/2012. (X.09.) Kt. sz. rendelet; 9/2011.(05.10.) Kt. sz. rendelet kiegészítéséről), melyben a következő építményeket tartotta védelemre érdemesnek:

Ssz.	Megnevezés	Cím	Hrsz	Helyi védelem kiterjed
1	Parókia épületegyüttese	Szabadság út 89.	7.	az épület teljes egészére
2	Kápolna és kálvária épületegyüttese	—	333	az épületegyüttes és a terület teljes egészére és a környező erdőre
3	Tájház	Szabadság út 86./B	404/1	az épület teljes egészére
4	Kőkeresztek és Bildstockok	—	—	a település teljes területén megtalálható valamennyi kő- és acélkeresztekre és képkövekre
5	Az Új temető felé vezető híd	—	—	a híd teljes szerkezetére

6	Templomhegyi erdő		5/2, 14	az erdő teljes területére
7	Területi védelem	Szabadság út	—	településszerkezeti és településképi védettség az utca teljes területén
8	Utcakép	Bányász utca	—	településképi védettség az alábbi szakaszon Bányász u. 20-32.
9	Lakóépület	Szabadság út 50.	784	a főépület egészére; homlokzat visszaállítandó
10	Lakóépület	Szabadság út 56.	774	a főépület egészére
11	Lakóépület	Szabadság út 79.	999/9	az utcai épületszárnyra és bolt. pincére
12	Lakóépület	Szabadság út 82.	422/2	a főépület egészére
13	Lakóépület	Szabadság út 83.	1001	az épület egészére
14	Lakóépület	Szabadság út 117.	25/1	az épület egészére és boltozott pincére
15	Lakóépület	Szabadság út 123.	33	a főépület egészére és a boltozott pincére
16	Lakóépület	József Attila utca 16.	466/2	a főépület egészére
17	Lakóépület	József Attila utca 18.	466/1	a főépület egészére

Az önkormányzat 2012-es rendeletében a Római Katolikus Templom épülete (Szabadság út 87., Hrsz.: 3.) még helyi védett épületként szerepelt, azóta azonban műemléki védelmet kapott.

Az önkormányzat a 9/2011.(05.10.) sz. rendeletében az alábbi épületeket javasolja helyi védettségre:

Ssz.	Megnevezés	Cím	Hrsz	Helyi védelem kiterjed:
1	lakóépület	Szabadság út 12.	714	az utcai traktusra és az utcai homlokzatra
2	lakóépület	Szabadság út 14.	716/1	az utcai traktusra és az utcai homlokzatra
3	lakóépület	Szabadság út 15.	913	a főépület egészére, a melléképületre és a pincére
4	lakóépület	Szabadság út 22.	813	a főépület egészére, a melléképületre és a pincére
5	lakóépület	Szabadság út 27.	926	a főépület egészére
6	lakóépület	Szabadság út 33.	936/2	a főépület egészére
7	lakóépület	Szabadság út 46.	788	az utcai homlokzatra
8	lakóépület	Szabadság út 48.	786/2	a főépület egészére és a melléképületekre
9	Gyémánt étterem	Szabadság út 60.	770, 769/1	utcai homlokzat és kapualj
10	lakóépület	Szabadság út 61.	980	a főépület egészére
11	lakóépület	Szabadság út 70.	759	az utcai és udvari

				épületszárny egészére
12	keresk. ép.	Szabadság út 88.	88	az épület utcai traktusára
13	lakóépület	Szabadság út 91.	8/1	az utcai épületre, kerítésre, boltozott pincére
14	lakóépület	Szabadság út 96.	377	a főépület egészére
15	lakóépület	Szabadság út 99.	12	az udvari épületrészre
16	lakóépület	Szabadság út 103.	15/4	az épület utcai traktusára
17	lakóépület	Szabadság út 106.	362	a főépület egészére
18	lakóépület	Szabadság út 119.	29	az épület egészére és boltozott pincére
19	lakóépület	Szabadság út 131.	43	az épület egészére
20	lakóépület	Szabadság út 136.	329	az épület egészére
21	lakóépület	Szabadság út 138.	328	az utcai épületszárnyra
22	lakóépület	Szabadság út 140.	327	az utcai épületszárnyra
23	lakóépület	Szabadság út 199.	127/2	az épület utcai traktusára
24	lakóépület	Szabadság út 237.	166	az épület utcai traktusára
25	lakóépület	Bányatelep 2.	825	az épület egészére (toldalékok nélkül)
26	orvosi rendelő	Bányatelep 3.	826	az utcai homlokzatra
27	lakóépület	József A. utca 7.	407	az utcai homlokzatra
28	lakóépület	József A. utca 9.	403	a főépület egészére
29	lakóépület	József A. utca 11.	402	az utcai homlokzatra
30	lakóépület	József A. utca 24/A.	458/2	az utcai homlokzatra
31	lakóépület	József A. utca 26.	457	az utcai homlokzatra
32	lakóépület	József A. utca 58.	430	kő támfalra és kerítésre
33	lakóépület	Köztársaság köz 2.	391	a főépület egészére
34	lakóépület	Bányász utca 2.	719/1	az utcai homlokzatra
35	lakóépület	Bányász utca 13.	793	az épület egészére
36	lakóépület	Bányász utca 20.	731/1	az utcai homlokzatra
37	lakóépület	Bányász utca 22.	732	az utcai homlokzatra
38	lakóépület	Bányász utca 24.	733	a főépület egészére
39	lakóépület	Bányász utca 26.	735/2	az utcai homlokzatra
40	lakóépület	Bányász utca 30.	738/1	a főépület egészére
41	lakóépület	Bányász utca 32.	739/1	a főépület egészére
42	lakóépület	Bányász utca 46.	746/4	a főépület egészére, a melléképületre és a pincére
43	lakóépület	Bányász utca 58.	751/2	a főépület egészére
44	lakóépület	Napközi köz 9.	404/2	az utcai homlokzatra

Régészet, örökségvédelem

Az illetékes örökségvédelmi hatóság adatszolgáltatása alapján Pilisszentiván területén 3 nyilvántartott régészeti lelőhely található, melyek a következők:

Ssz	Lelőhely neve	Hrsz	Azonosító
1.	Karlsberg	1059/2, 1059/3, 1059/5, 270/2, 298, 1410, 286, 287, 285/6, 285/5, 285/3, 285/4, 1427/1, 1426, 1425, 1059/4, 1053/1, 1056/1, 1058, 1059/12, 1059/11, 1059/6, 1423, 1422, 1421, 1420, 1419, 1418, 1057, 1059/10, 1056/2, 1054/4, 1059/9	11173
2.	Dózsa köz 1.	787/2	58416
3.	Hárs-erdő	0100/2	82127

A 2001 évi LXIV örökségvédelmi törvény 66 § 2. bekezdése kötelezően előírja az **örökségvédelmi hatástanulmány** készítését a településrendezési terv készítése során. Az Örökségvédelmi hatástanulmányban régészeti érdekeltségű területeket, a régészeti emlékeket és lelőhelyeket, illetve ezek védőövezeteit, a műemlékeket, a műemléki értékeket, valamint az egyéb építészeti értékeket és javaslatot kell tenni a fenntartható használat lehetőségeire, illetve ki kell térni a tervezett változtatások, új beruházások örökségvédelmi következményeire.

Pilisszentiván területére 2010-ben, a településrendezési eszközök elkészítése során készült örökség-védelmi hatástanulmány, mely megállapításai, javaslatai jelen tervezés során is felhasználhatók.

2.4. TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLATOK

2.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

Pilisszentiván településszerkezetének kialakulásáról részletesen a 7.2.1. fejezet tájékoztat, a település történetének és régi térképeinek bemutatásán keresztül. Jelen fejezet Pilisszentiván jelenlegi szerkezetét tárgyalja.

Pilisszentiván településszerkezetét az alábbi legfontosabb elemek határozzák meg:
- Az Aranyhegyi-patak, a település kialakulásának vezérvonala,
- a történetileg kialakult településmag, ahol összeolvad a lakó- és intézményterület,
- a történeti településmaghoz csatlakozó lakóterületek,
- a lakóterületté átalakuló volt zártkerti üdülőterületek,
- a közlekedési hálózat, melynek fő eleme a település főutcája, a Szabadság út.

Pilisszentiván mai településszerkezete egységes képet mutat, a település fejlődési stádiumai, növekedésének folyamatai nem képeztek élesen elkülönülő településrészeket a községben. A település egyes részeinek használata, az úthálózat jellege, a telekstruktúra, valamint a települési szövet csupán kis mértékben tér el egymástól.

Pilisszentiván beépített területei a síkabb térszíneket foglalják el az északnyugat-délkelet irányú dombhátak között, az Aranyhegyi-patak egy ágának völgyében. A település a domborzati adottságok miatt a völgy hosszanti irányában terjeszkedett. A községben párhuzamos utcás rendszer alakult ki, az északnyugati-délkeleti irányú utcák rétegvonallal párhuzamos irányban futnak. A település területén hosszában végigfutó utcákat a főutcára közel merőleges utak kötik össze. A település északnyugati részén a jelentős szintbeli különbségek következtében gépjárművel járható keresztirányú kapcsolat kis számban alakult ki. Ez elsősorban a Templom hegyen és attól nyugatra szembetűnő, a terepszint itt 200 m alatt 20-22 m-t is emelkedik.

A település legmeghatározóbb és egyben legrégebbi szerkezeti eleme az Aranyhegyi-patakot is magába foglaló Szabadság út és az annak folytatásában fekvő Tópart utca. A község történetileg legrégebbi utcája az egyik legjellegzetesebb részét képezi a településnek. A település arculatát alapvetően meghatározzák a Szabadság út változó keresztmetszetű lineáris teresedései. A főutca jellegzetessége, hogy az északi oldalán álló épületek a vele párhuzamosan futó szervizútról közelíthetőek meg. A Szabadság utat és a szervizutat az Aranyhegyi-patak és az azt körülvevő

zöldsáv választja el egymástól, az utak közötti átjárás három kishídon – s további öt gyaloghídon - lehetséges. A település főutcája a község lineáris településközpontjaként működik, felvállalva az igazgatási, oktatási, egészségügyi, ellátási központ szerepét.

A főutca és a vele párhuzamosan futó Bányász utca alkotja az ősi településmagot, melyre egykor a főútra merőleges, hagyományos keskeny, hosszútelkes telekstruktúra volt jellemző. Napjainkra a hosszú keskeny telkeket sok helyen megosztották, a telkek szomszédos telekkel történő összevonása csak kis számban fordul elő. A település a domborzati adottságok és Pilisvörösvár közelsége miatt elsősorban a Szabadság úttól délre terjeszkedett. A főutcától északra csupán néhány utcát találhatunk melyek a rendszerváltást követő időkben épültek be. A település sajátosságát adja, hogy Pilisszentiván északon egybenőtt a hegy túloldalán elterülő Pilisvörösvárral, így szerkezetét a szomszédos Pilisvörösvárral együtt kell értelmezni. A két települést elválasztó határ a hegy gerincét követi, így a pilisvörösvári területekkel együtt vizsgálva a település ezen része szimmetrikus szerkezetű. Az elnyújtott alakú terület túlnyomórészt szabályos telekstruktúrával rendelkezik, ez alól a XX. század elején, bányászcsaládoknak épült Jószerencsét lakótelep képez kivételt.

A főúttól délre eső településrész kiépülése az 1950-es évek után kezdődött, és a mai napig folyik. Ugyan 1898 körül az Erzsébet akna létesítésekor a Slötyitől délrenyugatra „Bányatelep" néven új településrész épült ki, az eredeti épületeinek nagy részét mára lebontották, már csak néhány régi lakóház áll, a területe közel fele beépítetlen, a fennmaradó részen pedig az orvosi rendelő, egy üzem és egy két újabb lakóház található.

Az 1950-es évek környékén a mai Hársfa utcában, nem sokkal később a Rét utcában a bányaüzem segítségével - kedvező áron kínált, ill. kedvező kölcsön segítségével épített házakba - költözhettek új építésű házakba a szerencsésebbek. Az 1960-70-es évek környékén a főúttól délre emelkedő dombhát addig kizárólag mezőgazdasági célra hasznosított területeit - mai Fenyves, Petőfi, Kossuth, stb. utcák – kiparcellázták, mely lassanként beépült. A település ezen részein többnyire szabályos telekstruktúra, az ősi településmaghoz igazodó településkép alakult ki. Az egységes településszerkezettől csupán a nagy területigényű gazdasági, közmű és különleges funkciójú területek különülnek el. Ezek többsége a Tópart utca mentén, a település keleti szélén helyezkedik el.

2.4.2. TÁJSZERKEZET

Egy település tájszerkezetét főként a domborzati, vízrajzi és egyéb természeti adottságokhoz alkalmazkodó területhasználati foltok, beépített területek, valamint az azokat összekötő, elválasztó, vagy átszelő vonalas elemek alakítják.

Pilisszentiván a fővárostól északnyugatra, a Pilis-hegységtől délre, a Budai-hegység északi vonulatainak lábánál, a Pilisvörösvári medencétől délre helyezkedik el.

A település domborzati adottságai jelentős mértékben meghatározzák a tájhasználatokat, melyek hatással vannak a tájszerkezetre is. A tájszerkezetet ily módon meghatározza az, hogy a terep kisebb mértékben az északi, jelentősebb mértékben pedig a déli irányba, a Budai-hegység vonulatai felé emelkedik.

A hegység változatos domborzati alakzatait a karsztosodás is formálta, s az így kialakult karsztjelenségek a tájszerkezetet is gazdagítják.

A település északi részének felszíni formái a vízfolyásokat összegyűjtő Pilisvörösvári-medencéhez kapcsolódva követik azok északnyugat-délkeleti irányú vonalát, a domborzati formákat azonban délebbre már a Budai hegység ezen részének észak-déli irányú völgyekkel tagolt bércei jellemzik.

A domborzati adottságokhoz alkalmazkodva alakultak a különféle tájhasználatok. A lakott területek a síkabb térszíneket foglalják el az északnyugat-délkelet irányú dombhátak között, az Aranyhegyi-patak egy ágának völgyében. Ahogy emelkedik a terep, úgy változnak a tájhasználatok, s a déli kitettségű hegylábakon, kisebb, lakott területekhez közelebb eső dombtetőkön előbb megjelennek a régi szőlőtermő területek, majd azokat is felváltják az erdők.

Pilisszentiván – Ortofotó (Forrás: www.tajertektar.hu)

Az elenyésző arányú szántók, s egyéb mezőgazdasági területek a hegyvonulatok közötti, viszonylag sík térségeket foglalják el.

A táj változatosságát emeli a zártkerti részek, bányásztelepek szórványos, zárványszerű elhelyezkedése, ahol az épületekkel tarkított, keskeny, kisparcellás telkes területeket körbeveszik az egyöntetű erdőségek.

Ugyancsak a domborzati adottságokhoz kapcsolódóan alakultak ki a vonalas tájszerkezeti elemek. Természetes vonalas elemek a vízfolyások. Pilisszentiván területét északnyugat-délkeleti irányban, s északon szeli át az Aranyhegyi-patak. A szinte teljes mértékig beépült vízfolyás a lakott terület főutcáját is jelenti egyben, ezáltal markáns tájalakító elem annak ellenére, hogy természetes formájában már szinte egyáltalán nem jelenik meg. A vízfolyást kísérő széles zöldterület, díszfás-cserjés növénysáv a község jelentős zöldfelületi eleme, ezzel tovább erősítve a vonalas szerkezeti elemet.

Mesterséges vonalas elemek a közlekedési infrastruktúra elemei, ezek azonban kevéssé dominálnak Pilisszentiván esetében. Az út menti területek jelentős beépítettsége miatt tájban kevéssé, a település szerkezetében annál inkább megjelenik a 1107. j. országos út, mely a község főutcája is egyben. A községet északról éppen hogy érinti a 10-es főút vonala, illetve a Budapest-Esztergom vasútvonal, ezek tájalakító hatása azonban Pilisszentivánon elenyésző.

Vonalas elemként jelenik meg a bányászattal összefüggően működő egykori kötélpálya vonala Pilisszentiván és Nagykovácsi között.

2.4.3. BELTERÜLETI TERÜLETHASZNÁLATOK

Pilisszentiván területhasználatát területfelhasználásonként ismertetjük kiemelve a település egyes részeinek esetleges sajátosságait.

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

Kisvárosias jellegű lakóterület napjainkig, csak egy helyen, a Klapka utca mentén, a település északkeleti közigazgatási határán alakult ki. A kertvárosias lakóterületbe ékelődő, a hegy tetején álló kisvárosias tömbházat a XX. század első felében, a környék bányászatának aranykorában építették a településre érkező bányászcsaládok részére. A Jószerencsét lakótelep nevet viselő négyszintes épületek 2000-3000 m^2-es önálló telkeken állnak. A lakótelep különlegessége, hogy 4 épületéből egy a Klapka utca északi oldalán, Pilisvörösvár közigazgatási területén helyezkedik el. A területen megvalósult beépítési struktúra idegen elem a településszerkezetben és a településképben, amely a beépítés magasságán túl az épületegyüttes magaslati elhelyezkedésének köszönhető.

A település lakóterületei döntően *kertvárosias* jellegűek. A főutcától északra fekvő területen keskeny északnyugati-délkeleti sávban húzódnak kertvárosias lakóterületek. A terület középső és északnyugati felében a domborzati adottságok miatt a telkek két, helyenként egy sorban helyezkednek el. Területük 1000-1500 m^2 körüli, de esetenként eléri a 2000-2500 m^2-t is. A telkek beépítettsége nem nevezhető intenzívnek, a telkeken belüli jelentős szintkülönbségek miatt sokszor területüknek csupán elülső fele hasznosítható intenzíven. A terület délnyugati részén a kisebb szintkülönbségek miatt intenzívebb beépítés tudott kialakulni, a telkek itt négy sorban helyezkednek el. A Klapka utca és a Szőlő utca között a telek területe a szervezett felparcellázásnak köszönhetően egységesen 500 m^2 körüli, a Szőlő utcától délre 500 és 1000 m^2 között mozog.

A településközpont lakóterületei túlnyomórészt a sváb településmag jellemzőit mutatják. A Szabadság út, valamint a Bányász utca mentén elhelyezkedő telkek többsége intenzíven beépített, oldalhatáron álló, fésűs elrendezésű lakóházakkal. A telkek mérete 500-800 m^2 körülire tehető, ettől jelentősen csupán az Óvoda utca és a Bányász utca sarkán álló óvoda több mint 3000 m^2-es telke tér el.

Az ettől délre elhelyezkedő, időben is újabb lakóterületekre a keskeny hosszútelkes telekstruktúra már nem jellemző, helyette 2:3-2:4 arányú szabályos téglalap alaprajzú, 500-800 m^2-es telkeket hoztak létre. Ehhez képest csak a régi temető 6800, valamint az orvosi rendelő 4500 m^2-es - jelentős közösségi zöldfelülettel kialakított - telke mutat nagyobb eltérést.

A déli lakóterületektől kissé leszakadva, a település belterületén fekvő jelentősebb erdőterület nyugati oldalán kialakult lakóterület – a „Flanctelep”- többségében az előző területekkel mutat hasonlóságot. A terület érdekessége a Rét utca és a Hársfa utca valamint egy eddig el nem nevezett közterület által határolt tömb, amelyben a telkek keretszerű elrendeződését figyelhetjük meg, egy-két a tömb belsejébe nyúló nyeles telekkel együtt.

Pilisszentiván leginkább leszakadó lakóterületi része az „István-akna”, amely külterületi erdőkkel körülvéve a település középső keleti részén helyezkedik el. A terület gyalogos megközelítése külpontos elhelyezkedésének köszönhetően problémás, gépjárművel történő megközelítése szintén csak jelentős kerülő megtételével lehetséges.

A település jelentős lakóterületi tartalékkal rendelkezik, így lakóterületeinek bővítésére jelenleg nincs szükség. A belterületen nagy számban találunk üres, kihasználatlan építési telkeket, amelyek legnagyobb számban a Pilisvörösvárral határos településrészen - Szőlő, Szüret és Klapka utcák – valamint a Kucmag-réttől keletre elhelyezkedő újonnan kiszabályozott területrészeken találhatóak.

Intézményi és szolgáltató területek

Szolgáltató terület jellemzően a település történelmi központja, amely a templom és a városháza környékén alakult ki, a Szabadság út két oldalán. A település kiskereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó ipari egységeinek többsége – két étterem, cukrászda, fagyizó, gyros-os, lottózó, nemzeti dohánybolt stb. - itt helyezkedik el. A főúton található a település legnagyobb élelmiszerüzlete, a

CBA épülete is. A Szabadság úttól keletre, a Tópart utcában fekszik a település legnagyobb vendéglátóhelye, a Csali Csárda. Vele szemben az út túloldalán egy másik vendéglő, valamint a Jókenyér pékségéhez tartozó vendéglátóhely található. A főúttól északra fekvő lakóterületen – a főút közelsége miatt – a lakosság alapvető szükségleteit kielégítő kereskedelmi egység nem található, számuk a főúttól délre jóval magasabb. A Rét utcában pékség, dohánybolt, lottózó, a Rét utcát a Hársfa utcával összekötő út mentén vendéglő és egy gyros-os helyezkedik el. Ezen a településrészen, a sportpálya mellett találhatjuk továbbá a Villa Negra épületét is, ami szintén vendéglátó funkcióval bír. A templomtól délre fekvő településrészen, az Óvoda utcában cukrászda, görög vendéglő és a település második legnagyobb élelmiszer boltja, a Coop található. A Bányász utca és a Ságvári utca kereszteződésénél még egy kis vegyesbolt található. A déli településrészen, a Jóreménység utcában található a Róza Panzió.

Az *intézmények* többsége szintén a főutca mentén helyezkedik el, itt található a pilisszentiváni Községháza, a Római Katolikus Templom és a parókia épülete, a Német Nemzetiségi Általános Iskola és Művészeti Iskola a vele egy épületben lévő könyvtárral, a közösségi ház – a Generációk Háza -, a Tájház, a Tűzoltóság épülete, az Orvosi rendelő valamint egy magánóvoda és egy magánbölcsőde is. Egyéb intézményterületek csak kis számban fordulnak elő a településen, a Pilisszentiváni Német Nemzetiségi Óvoda a főúthoz közel, az Óvoda utcában található, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Pilisi Len Látogatóközpontja pedig a Bányász utcában van.

Gazdasági területek

A teherforgalmat is igénylő gazdasági telephelyek elsősorban a főút mentén telepedtek meg a keleti településrészben. A település hatályos szerkezeti terve Pilisszentivánon *ipari gazdasági* területet nem jelöl. A helyszíni vizsgálatok alapján azonban elmondható, hogy a településen több kisebb, ipari jellegű terület is található. A település ipari területei a Tópart utca keleti végén helyezkednek el az egykori bányaterületként szolgáló Slötyi-tó környékén. Itt található a Tungsram-Schréder Zrt. és a Ludvig és Mentesi Sütőipari Kft. telephelye is. A Slötyi-tó keleti partján egy kisebb, Pilisvörösvár területére is átnyúló ipari jellegű terület fekszik. A temetővel szemközti teleken egy szerszámnyél gyártással foglalkozó cég működik.

Pilisszentiván *kereskedelmi, szolgáltató terület*ei mind a Slötyi-tó nyugati, déli, keleti partja mentén helyezkednek el. Itt található a WET Kft. és a Káem-SPED Kft. telephelyei, valamint gumiszerviz, asztalos üzem, fémszerkezet gyártó, napkollektor és uszodatechnikával foglalkozó cég, épületvillamossági bolt, és egyéb kisebb kereskedelmi és szolgáltató egységek.

Különleges területek

A település területén a Jóreménység utca végében található Varga Ménes Lovarda sorolható különleges beépítésre szánt területi kategóriába. A lovarda egy körülbelül 4000 m^2-es telken helyezkedik el.

Beépítésre nem szánt területek

Erdőterületek

A település jelenlegi belterületén három nagyobb foltban fordul elő erdőterület. A templomtól északra a Templom hegyen több mint egy hektáros területen feketefenyő erdő terül el, a hatályos településszerkezeti terv ezt a területet védőerdő kategóriába sorolja. A Kálvária domb körüli fenyőerdők mintegy 6,5 ha-os része a belterülethatáron belül helyezkedik el, a hatályos terv a területet védett erdőként ábrázolja. A harmadik belterületi erdőterületbe az István aknához vezető út menti kisebb erdőrészletek tartoznak (~1,5 ha), amelyeket a szerkezeti terv egészségügyi, szociális, turisztikai erdőbe sorol.

Zöldterületek

A település legjelentősebb kiterjedésű zöldterületei közé a Slötyi-tó körüli zöldterület és a főutca mentén húzódó zöldsáv tartozik. Utóbbi nem tekinthető kimondottan közösségi zöldterületnek. A Szabadság út és a Bem utca kereszteződésével szemben található a település játszótere, amelyen sportpálya is található. Egy nagyobb közösségi használatú erdei pihenő található még a József Attila utca nyugati végénél is. A Bánki Donát utca vége és a Jóreménység utca között jelentős méretű üres zöldterület, a Kucmag-rét fekszik, amely nagyobb szabadtéri rendezvények színteréül szolgál.

Vízgazdálkodási terület

Pilisszentiván legnagyobb vízgazdálkodási területét a Slötyi-tó teszi ki, területe körülbelül 6 hektár. A települési vízmű a Fenyves és Kossuth nyugati végénél található, de gépjárművel az Erdő utca felől közelíthető meg.

Különleges beépítésre nem szánt területek

A település különleges területei közé tartozik a jelenlegi és régi temető, a település sportpályája, a hulladéklerakó egykori területe, a külterületen található lovarda és kutyaiskola.

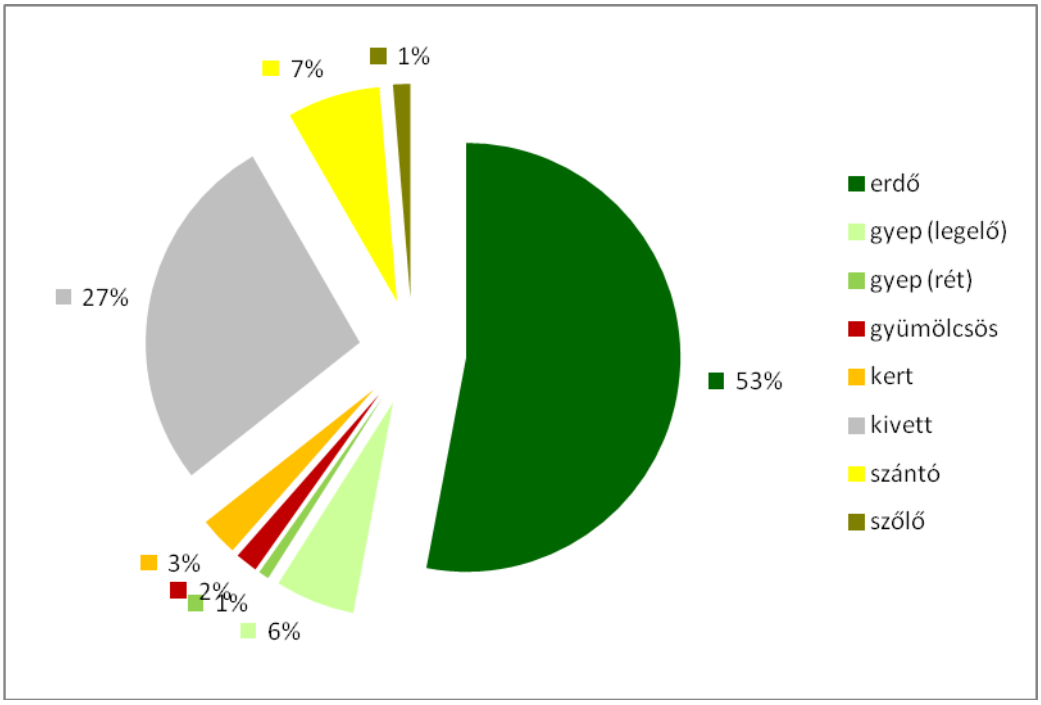
A régi temető napjainkban kegyeleti parkként funkcionál, a Ságvári és Fenyves utca között helyezkedik el, területe körülbelül 6800 m^2. A jelenleg is működő temető a Pacsirtamezőn helyezkedik el, közel 3 ha-on.

A település sportterülete a Sporttéren helyezkedik el közel 1,5 hektáron. A területen két sportpálya található, valamint a Villa Negra vendéglő épülete.

2.4.4. TÁJHASZNÁLATOK

Pilisszentiván a fővárostól alig 20 kilométerre, északnyugatra fekszik a Pilis és a Budai-hegység között, a Budai-hegység északi lábain. Tájképét meghatározzák a domborzati adottságok, vagyis az, hogy a község az Aranyhegyi-patak aránylag sík, keskeny völgyébe települt, s a terep pedig a Budai-hegység irányába, dél felé emelkedik. A jellemzően hegyvidéki településen változatos domborzati adottságok alakultak ki, s a tájhasználatok is ehhez alkalmazkodnak.

Általánosságban jellemző, hogy a hegyes-völgyes terep miatt a külterület túlnyomó részét erdőségek foglalják el. Ezzel párhuzamosan igen kicsi a szántó művelésű mezőgazdasági területek aránya, minthogy a viszonylag sík térségeket főként a lakott területek foglalják el. Az egykori szőlők, azaz a volt zártkerti területek egy része a belterülethez kapcsolódik, azonban az is jellemző, hogy a domboldalakon/dombtetőkön az erdőkben zárványként jelennek meg.



Megnevezés	Összesen (ha)	Arány (%)
Szántó	56,9	7,01%
Gyümölcsös	13,6	1,67%

Gyep(legelő,rét)	55,2	6,8%
Kert	23,5	2,89%
Szőlő	10,6	1,31%
Mezőgazdasági terület	**159,8**	**19,7%**
Erdő	429,4	52,91%
Nádas	0	0%
Termőterület	**429,4**	**52,91%**
Kivett	**221,1**	**27,25%**
Összesen	**811,5**	**100%**

Forrás: www.takarnet.hu

A művelési ágakat tekintve ugyancsak kitűnik az, hogy a tájhasználatok a terepadottságokhoz alkalmazkodva alakultak ki. Ez azt jelenti, hogy a tájhasználatok közül túlsúlyban vannak az erdő területek, melyek az igazgatási terület több mint felét foglalják el. Körülbelül feleakkora területen helyezkednek el a kivett területek. Ide tartoznak a vízfelületek is, így a mellette lévő kisebb tóval együtt mintegy 6 hektár kiterjedésű Slötyi is. A különböző mezőgazdasági területek nagyjából hasonló arányban találhatók a külterületen. Ezek legnagyobb részt szántók, azonban e területek a 10%-ot sem érik el. A gyepterületek némileg kisebb hányadot képviselnek, s a volt zártkerti területeken meglévő szőlő, gyümölcsös és kert művelésű területek összességében nagyjából a gyepterületek kiterjedésének felelnek meg.

A helyszíni bejárás során a fentiek ellenére jól látható volt, hogy a művelési ágak nem minden esetben tükrözik a tényleges tájhasználatokat. A szántók közül a gyengébb termőképességűek helyén bizonyos részeken parlag, bozótos található, s a volt zártkerti részekben a gyümölcsösök és a szőlőterületek is visszaszorulóban vannak.

A tényleges tájhasználatok az alábbiak szerint alakulnak:

Pilisszentiván a Budai-hegység északi vonulatainak lábaira települt. A hegységi területek **erdő**vel borítottak, s az igazgatási terület több mint felét kiteszik. A faállományra jellemző, hogy a lakott területekhez és zártkertekhez közel fekvő területeknél többnyire akác alkotja. Az 1920-as, ’30-as években végzett hatalmas területeket érintő kopárfásítás Szentiván területén is otthagyta nyomait, s – mivel apránként lombhullató fajokra cserélik – egyre kisebb területeket foglalnak el az erdei illetve feketefenyvesek. Ezek leginkább a lakott területhez közeli hegyeket foglalják el, s legnagyobb arányban és legjellegzetesebb módon talán a Fehér-hegyet borítják. A Fehér-hegy északi lábánál ugyancsak erdős környezetben található a község kálváriája. Az erdők természetes növényállományát többnyire a cseres- és kocsánytalan tölgyesek valamint a nagyobb tengerszint feletti magasságokon gyertyános-bükkösök képviselik.

A Slötyi környezetében a tó körül keskeny galériaerdő sáv található, melyet főként különböző füzesek, nyarasok alkotnak.

Telepített erdősávok, illetve fasorok külterületen az eleve magas erdősültség miatt nem jellemzők.

Az Aranyhegyi-patak belterületet átszelő, a főutca mentén haladó szakasza nagy mértékben meghatározza a településképet, ugyanis az árkot övező területeket– a környező intenzív beépítés ellenére is – ligetes jelleg jellemzi.

Az erdők elsődleges rendeltetése túlnyomó részt védelmi. Ezen kívül kisebb arányban gazdasági erdő fekszik a belterület és a zártkerti területek közötti területeken pl. az István akna és a hulladéklerakó környezetében.

A Földhivatal nyilvántartása szerint a helyi adottságokhoz képest viszonylag kiterjedt **szántóterületek** találhatók Pilisszentiván területén. Ténylegesen azonban szántóföldek mindössze a Vadász-rétnél, valamint kisebb foltokban a belterülettől délkeletre találhatók. A szántó művelési ágban lévő terültek egy része a volt zártkerti területeken fekszik apró parcellákon, s egy részük a művelési ág ellenére felhagyott, területük parlagosodott. A szántók minősége igen gyenge. Többségük a második világháború előtt, az erdő kiirtásával jött létre, az eleinte kiváló eredményeket hozó termőföld azonban a domborzati adottságok miatt gyorsan erodálódott, s a szántóföldek ma már mindössze 6-7-es minőségi osztályba tartoznak. A szántóföldi/mezőgazdasági művelést nagyrészt egy gazda végzi a településen.

Pilisszentiván igazgatási területén a **gyepterületek** a szántókhoz hasonlóan csak kisebb kiterjedésben találhatók. Aránylag nagyobb összefüggő gyepek mindössze a külterület délkeleti részén húzódnak, a gyepterületek többsége a volt zártkertek területén fekszik. Legelő állattartás a községben főként a lovakra korlátozódik, a legelőket is ők hasznosítják.

Külterületen, a belterülettől délre található a jelenleg is működő **temető**, a Jóreménység utca déli folytatásában. Vele szemben fekvő területen egy szerszámnyél gyár működik, mögötte málnaültetvény fekszik.

Lovas turizmussal, lovagoltatással foglalkoznak a temetőtől északra és keletre, illetve Jóreménység utcában a belterülethatár mellett. A temetőtől keletre kutyaiskola található.

A Táncsics utca nyugati folytatásában található a község egykori **hulladéklerakó**ja. Területét mára rekultiválták, egy része gyeppel, más része fás növényzettel beültetett. A csurgalékvíz felfogására kisebb tározótavat alakítottak ki.

Pilisszentiván természetes **felszíni vizek**ben szegény. Vízfolyása az Aranyhegyi-patak, mely keresztülfolyik a külterületen, s észak felé kanyarodva – a felszínen ténylegesen alig megjelenve - átszeli a belterületet. A Jági-patak (vagy Vadász-réti-patak) felduzzasztásával alakították ki a Jági-tavat, melynek nádassal körülvett területe madármegfigyelő terület. A tó körül a környező természeti értékeket bemutató tanösvény került kialakításra. A belterületen található „Slötyi" egy korábban működő homokbánya területén, természetes feltöltődéssel alakult ki.

Pilisszentiván területén egykor nagy jelentőségű szénbányászat nyomai a tájban alig jelennek meg. Az igazgatási terület délkeleti részén fekvő egykori bányaüzemtől nyugatra még ma is megtalálható a Pilisszentivánt és Nagykovácsit összekötő kötélpálya nyomvonala.

Egykori zártkertek területei

A település egykori zártkerti, kiskertes mezőgazdasági területei napjainkban jelentős változáson mennek keresztül. Jelenleg három fő használati forma – lakó; üdülő-gazdálkodó; parlag - figyelhető meg ezeken a területeken, amelyek aránya az egyes részeken meglehetősen eltér egymástól.

Megfigyelhető az egykori zártkerti területeken a lakófunkció folyamatos megjelenése. Ez a folyamat leginkább a belterülettel északnyugaton szomszédos egykori zártkerti részen, a Hársfa és Rét utca menti területeken előrehaladott. Az Akác utcától délre elhelyezkedő területen a lakóterületek közelsége ellenére sem figyelhető meg ilyen ütemű funkcióváltás, a telkek jelentős része elhagyatott, továbbá megfigyelhető a terület cserjésedése, beerdősülése. A temetőtől délre, a Zsíroshegyi dűlőn szintén megjelent a lakófunkció, a területen az elmúlt években egy-egy kiemelkedő méretű lakóház is megépült. Alapvetően elmondható, hogy napjainkra az eredeti használati funkció szinte teljesen megszűnt a területeken, a lakó és parlag területek mellett az üdülő vagy gazdálkodó funkciójú telkek száma igen alacsony.

3.A TERVI VÁLTOZATOK ÉS A VÁLASZTÁS INDOKAI, A TERVBEN LEÍRTAK ELMARADÁSA

A településrendezési eszközökre egyetlen változat készült, ahogyan ez a településrendezési eszközök készítésének gyakorlatában többnyire megszokott. Ennek megfelelően a terv készítése során mindvégig szem előtt tartottuk az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit. Törekedtünk a körülmények és lehetőségek adta jobb környezeti állapot elérésére, ahogy ezt a környezeti vizsgálat további fejezeteiben, illetve az alátámasztó munkarészek egyéb fejezeteiben leírtuk.

A tervben leírtak elmaradása

A településrendezési eszközök keretein belül helyi építési szabályzat készült, melyet a képviselő-testület rendelettel fog jóváhagyni. A rendeletben előírtak betartása kötelező, illetve mivel a településrendezési eszközök mindössze kereteket biztosítanak az egyes konkrét beruházások számára, ezért a tervben leírtak elmaradásával nem célszerű számolni.

4. A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK KEZELÉSE A TERVBEN, ILLETVE A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ, KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ TERVI MEGOLDÁSOK

4.1. TÁJHASZNÁLATI KONFLIKTUSOK FELOLDÁSA

Általában tájhasználati konfliktust okoz az intenzív területhasználatok, vagy jelentős környezeti kibocsátással rendelkező tevékenységeknek helyt adó területek és a zavartalanságot igénylő területhasználatok találkozása. Ugyancsak problémát okozhat az adottságoknak nem megfelelő tájhasználat, vagy az, amikor egy megóvandó tájelem hasznosítása nem a megőrzés irányába tolódik. Ezek mellett bizonyos tájelemek nagy kiterjedésük, vagy markáns megjelenésük miatt vizuális konfliktust okozhatnak.

A helyzetelemzés során számba vettük a tájhasználatból eredő, illetve annak ítélt konfliktusokat. Elsődleges jellegük szerint funkcionális, tájökológiai és vizuális-esztétikai konfliktuscsoportba került besorolásra.

- Funkcionális az egymást akadályozó, egymás területét megszüntető, rendeltetését zavaró, egymással konkuráló területhasználatok;
  - Slötyi körül kialakult gazdasági területek
    A Slötyi körül kialakult gazdasági területek jellemzően beálltak. A településrendezési eszközök felülvizsgálata nem jár a gazdasági területek intenzitásának további növelésével.
  - István-akna területére bejutó vadak
    Településrendezési eszközök felülvizsgálata nem tudja kezelni a konfliktust. A magasabb rendű jogszabályok lehetővé teszik a vadkár elhárítása céljából kerítés létesítését.
  - Működő temető területe távol a belterülettől
    A temető kapcsolata megoldott a településről a Jóreménység utcai gyűjtőút segítségével, ami megfelelő szélességű a forgalom lebonyolítására.
  - A csapadékvíz-elvezetés megoldatlansága Szabadság út északi részén
    A településrendezési eszközök felülvizsgálatának alátámasztó munkarésze tartalmazza a csapadékvíz elvezetését.
  - Parkolóhelyek hiánya, rendezetlensége a főúton
    A főút szabályozási szélessége megfelelő, ott a parkolást meg lehet oldani.

- Tájökológiai (nézőpont, illetve megközelítés kérdése, hogy az adott hatást a környezet szennyezéseként vagy az ökológiai adottságok károsításaként minősítjük) az egymást károsító, pusztító, megszüntető, egymás létét veszélyeztető területhasználati módok okozzák;
  - A volt szeméttelep nem szigetelt, így rekultiváció után is tovább szennyezi a talajt, talajvizet
    A volt szeméttelep rekultivációját végre kell hajtani.
  - Illegális hulladéklerakások
    Megelőzéssel, illetve szemléletformálással csökkenthető, illetve megszűntethető a tevékenység.
  - Slötyi gyomosodása
    A terület fenntartása nem településrendezési eszközökkel összefüggő kérdés.

- A Jági-tó eutrofizációja
  A vízfolyás és a felduzzasztott tó minőségének védelme érdekében a Vadász-rét mezőgazdasági területén épület nem helyezhető el. Megőrzendők továbbá a környező természetközeli erdők, mely területhasználatot a terv is megerősíti.
- Talajlemosódás a Vadász-rét szántóföldjein
  Az adottságokhoz alkalmazkodó művelési mód váltás szükséges.
- Zártkerti telkek intenzív beépítése a szennyvízelvezetés megoldása nélkül
  A szabályozás során szigorúan szabályozásra került a terület beépíthetősége.

  Kertes mezőgazdasági övezet telkein nem cél, hogy az épületállomány elszaporodjon. Kertes mezőgazdasági övezet telkein legfeljebb egy épület, valamint egy állattartó építmény építhető. 3000 m^2 területet meghaladó telek esetében a telken két épület, valamint egy állattartó építmény építhető.

- Vizuális-esztétikai konfliktust a „csúnya" látvány, a rendezetlenség, a rendetlenség, a megoldatlanság, a befejezetlenség, a folyamatosság érzékelhető megszakadása, hiánya okozza. Az alábbiakban felsorolt vizuális-esztétikai konfliktusok megelőzéssel, illetve szemléletformálással csökkenthetők.
  - Illegális hulladéklerakások
  - A Szabadság sor keleti végétől a Slötyi-ig az Aranyhegyi-patak medre rendezetlen, szemetes
  - Pilisvörösvári dolomitbánya látványa
    A dolomitbánya nagyságából fakadóan, illetve annak következtében, hogy a bánya a szomszédos Pilisvörösvár város közigazgatási területén fekszik, a településnek nincsen eszköze a bányaseb eltűntetésére.

A korábbi fejezetekben feltárt egyéb tájhasználati konfliktusok közül a beépített területek folyamatos terjeszkedése gátolható településrendezési eszközökkel, a fennmaradó konfliktusok (vonalas elemek szabdaló hatása, üresen álló hotelépületek) többnyire intézkedésekkel, szemléletformálással, településpolitikai döntésekkel oldhatók fel, amely nem a településrendezési eszközök kompetenciája.

4.2. KÖRNYEZETI ELEMEKRE ÉS RENDSZEREKRE GYAKOROLT HATÁSOK CSÖKKENTÉSE

A továbbiakban bemutatásra kerülnek az egyéb környezeti konfliktusok környezeti elemenként és rendszerenként:

Felszíni és felszín alatti vízvédelem

A belterületen keresztülfolyó Aranyhegyi-patak esetében a környező területek intenzív használata és az onnan lefolyó csapadékvizek minősége, a természetes tisztító, szűrő hatást nélkülöző, kiépített mederszakaszok a patak vízminőségét is károsan befolyásolják. A belterületen átfolyó Aranyhegyi-patak területe a partját övező területekkel együtt zöldterület (közkert) besorolást kapott, ahol épület nem helyezhető el.

A Slötyi vízminőségére a horgászat miatt veszélyeztető tényezőt jelent a szervesanyag tartalom. A tó vízminőségének védelem érdekében javasolható, hogy a horgászat a területen ellenőrzött formában valósuljon meg, illetve hogy extenzív parkfenntartás történjen, hogy a tó vízminőségét a szervesanyag ne veszélyeztesse.

Szántóföldi művelés csak a Jági-rétet érinti, mely szintén kedvezőtlenül befolyásolhatja az Aranyhegyi-patak vízminőségét. Az adottságokhoz alkalmazkodó művelési mód váltása szükséges, ami nem igényel vegyszeres növényvédelmet.

A Jági-tó minőségének védelme érdekében a Vadász-rét mezőgazdasági területén épület nem helyezhető el. Megőrzendők továbbá a környező természetközeli erdők, mely területhasználatot a terv is megerősíti.

Pilisszentivánt a 27/2004. (XII.25.) KVvM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából „fokozottan érzékeny” területre sorolja be. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet melléklete a települést nitrátérzékeny területek közé sorolja. A felszín alatti vizek szennyeződésének megakadályozása érdekében a HÉSZ-ben szigorúan szabályozásra került a települési szennyvíz kezelése és elvezetése.

Talajerózió

A dombok közül lefolyó vizek eróziós munkájának mértékét a természetközeli területek megtartásával és védelmével, valamint megfelelő csapadékvíz-elvezetési rendszer kiépítésének előírásával korlátozza a terv, illetve támogatja a nagy felszínborítású mezőgazdasági kultúrák fenntarzását a veszélyeztetett meredek domboldalú területeken.

Levegőszennyezés

Pilisszentiványon a levegőszennyezés szempontjából fontos az ipari és gazdasági tevékenységet végző üzemek kibocsátása. Az üzemek kibocsátása az elmúlt években csökkent, azonban hosszú távon fontos az elérhető legjobb technológia alkalmazása, az emisszió csökkentése.

Legjelentősebb forgalommal a község főútja, a 1107 j. út belterületi szakasza, azaz a Szabadság és a Tópart út bír. Annak ellenére, hogy ez az út átmenő forgalmat biztosít, a szomszédos Pilisvörösváron áthaladó 10-es főút megléte miatt ez a forgalom viszonylag alacsonynak mondható. A településen támogatni kell a közösségi közlekedési módozatokat, illetve a kerékpáros- és gyalogos közlekedés fejlesztését.

A lakossági fűtésből származó szennyezés csökkentésére ösztönözni kell a gázhálózatra való rácsatlakozások arányának további növelését, illetve támogatni kell az alternatív fűtési módozatokat.

Hulladékkezelés

A korábbi lerakó - mely a belterület határában, a Táncsics utca nyugati végében fekszik - 2009-ben bezárásra került, ez volt a kistérség legtovább működő nem szigetelt lerakója. A területen a bezárás után hulladékátrakó telep fog működni, melyet a terv különleges beépítésre nem szánt terület – hulladékgazdálkodási területként szabályoz. A terület működése során is kiemelt figyelemmel kell lenni a talaj és a felszín alatti vizek védelmére, hogy azokba az állapotukat veszélyeztető anyag ne kerüljön.

A lakosság tájékoztatásával és bevonásával növelendő a szelektív hulladékgyűjtés hatékonysága, illetve a hulladékok mennyiségének csökkentése. A házi komposztálás a továbbiakban népszerűsítendő, illetve a zöldhulladék gyűjtése és elszállítása megoldandó.

Meg kell oldani a veszélyes hulladékok elkülönítését, lakossági tájékoztatás és egyéb programok keretein belül csökkenteni kell ezek kommunális hulladékok közé kerülését.

Zaj- és rezgésterhelés

A Pilisszentiványon áthaladó forgalom kicsi, a zajszint várhatóan nem haladja meg a vonatkozó KvVM-EüM rendeletben meghatározott határértékeket. A zaj- és rezgésterhelés többnyire a Szabadság út déli oldalán erősebb, az északi oldalon jelentkező hatásokat csökkenti az utcában végighúzódó aránylag széles zöld sáv. A közlekedésből származó zajterhelés az áthaladó forgalom nagyságának csökkentésével mérsékelhető elsősorban. Rövid távon csökken a zajterhelés az utak felújításával, a burkolat korszerűsítésével, növényzet (erdősávok, fasorok, zöldsávok) telepítésével. A rezgésterhelés mértéke települési területek közelében sebességkorlátozással mérsékelendő. Zajvédelem szempontjából kiemelten fontos, hogy olyan építőanyagokat, illetve olyan üzemi technológiát kell alkalmazni, mely megfelelő tanúsítvánnyal rendelkeznek.

Alábányászott terület

Az alábányászott terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza, mely területek az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján kerültek lehatárolásra. A HÉSZ tervezete az érintett telkes és építési telkek esetében építés esetén előírja geotechnikai jelentés készítését.

Alábányászott terület beépítésére vonatkozó ajánlások:

- A víz és csatornavezetékeket a legrövidebb hosszon vezessék az épület alaprajzán belül.

- Az alapozások mélységének megállapítása a talajadottságoknak megfelelő legyen (talajmechanikai szakvélemény)
- A vizek talajba szikkasztását kerülni kell, és a felszíni csapadékvizek gondos elvezetését meg kell oldani.
- A közművezetékek köré, szemcsés anyagú (homok, kavics) ágyazatot kell készíteni.

Földtani veszélyforrás terület

Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján a belterülettől délre felszín-mozgás veszélyes terület található. A területtel érintett ingatlanok lehatárolása megtörtént – a Bányakapitánysággal történő egyeztetést követően – a szabályozási terven és a településszerkezeti terven. A Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján a felszínmozgás-veszélyes terület jellemzője a következő:

azonosító	OEV_1301-120-1
kezdete	nincs adat
vége	1980-12-31
periodicitás	folyamatos
mozgástípus	alábányászott terület
állapot	mozgásban
szélesség	80 m
hosszúság	300 m
beépítettség	külterület
lehetséges ok	aláfejtés
megépített védmű	védekezési mű nem létesült

A felszínmozgás-veszélyes területként került jelölésre a 038/1 és 045/5 hrsz-ú területek. Az érintett területen be nem építhető terület került kijelölésre.

Felszínmozgás-veszélyes területek esetében és a szomszédos építési telkeken illetve telkeken a szennyvíz szikkasztása tilos, illetve gondoskodni kell a felszíni- és a csapadékvíz szakszerű megoldásáról.

Ökológiailag értékes területek védelme

A tervezés során a Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján lehatárolt területek kerültek felhasználásra.

Pilisszentiván területe természeti értékekben igen gazdag, nemzetközi, országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területek egyaránt találhatóak területén. A Natura2000 hálózathoz, illetve az Országos Ökológiai hálózathoz tartozó területeken az értékes természeti környezet megóvása érdekében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Azokat túlnyomó részt erdő, kisebb részben mezőgazdasági területekként szabályozza a terv, melyeken épületek nem helyezhetők el. Az ökológiailag értékes területek védelmét a terv igyekezett oly módon biztosítani, hogy azokat olyan területfelhasználásba sorolta, amelyek területén épületet, építményt nem, vagy csak korlátozottan lehet elhelyezni.

Az országos ökológiai hálózat övezetei, a Natura2000 hálózat, az ex lege védett természeti értékek, a helyi jelentőségű védelemre tervezett természeti területek és a tájképvédelmi területek által érintett területekre vonatkozóan a HÉSZ előírásokat fogalmaz meg, melyek a meglévő táji értékek megóvását célozzák.

Natura2000 hálózathoz tartozó területeket fejlesztések nem érintik, így nem vonatkozik rájuk a 275/2004. (X.8.) korm. rendelet 10.§ (2) bekezdése, mely kimondja, hogy *„Amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni.”*

Tájképvédelem

Pilisszentiván területén országos jelentőségű tájképvédelmi terület található, amely a külterület zömét kiteszi. Így tájképvédelmi területbe tartozik a Budai-hegyvidék településre eső része, a Vadász-rét gyepterülete, a Fehér-hegyi-dűlő és a Zsíros-hegyi dűlő kertes mezőgazdasági területe.

A szabályozás során a tájképvédelmi területekre vonatkozóan előírások kerültek megfogalmazásra. Ezek alapján a tájképvédelmi területeken új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó.

Épített környezet védelme

2010-ben került elfogadásra a hatályos településrendezési eszközök. Mivel az épített értékeket érintő jelentős fejlesztések nem kerülnek megvalósításra jelen településrendezési eszközök felülvizsgálata során, így nem vált szükségessé Örökségvédelmi Hatástanulmány készítése. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírásokat, illetve az általános építészeti előírásokat a HÉSZ tartalmazza.

4.3. HATÁRON ÁTNYÚLÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

Határon átnyúló környezeti hatásokkal Pilisszentiván területén nem kell számolni.

5.A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE

A terv egész szemléletében a meglévő környezeti állapot javítására, illetve természeti környezet megőrzésére törekszik.

A természeti erőforrások tekintetében elsősorban a talaj és a vizek védelmét célozza meg a terv, ami Pilisszentiván esetében kiemelkedően fontos feladat.

A felszíni és a felszín alatti vizek, valamint a talaj védelme érdekében a szennyvíz-elvezetés módjára a terv szigorú szabályokat fogalmaz meg. A szennyvizek szakszerű elvezetésének megvalósulása esetén várhatóan a felszín alatti vizek és a talaj szennyezettsége csökken, az ivóvíz minősége pedig javul.

A település területén lévő természetes, természetközeli területek megóvása és fejlesztése által a község környezeti állapota javul, a lakosok számára a jelenleginél is kedvezőbb életteret biztosít.

A szőlőhegy beépítésre nem szánt területein az építés átgondolt, szigorú szabályozása környezet-, természet- és tájképvédelmi szempontból is pozitív hatásokat generál.

A tervben szereplő fejlesztések társadalmi és gazdasági folyamatokra gyakorolt hatása jelentős lehet, ám a visszafogott fejlesztések, illetve egyéb beruházások megvalósítása során a környezet- és természetvédelmi intézkedések betartása mellett nem okoznak jelentős környezetterhelést.

6.INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

Környezetvédelem

- Felszíni és felszín alatti vizek minőségének hosszútávú megőrzése;
- A szennyvíz-csatornahálózat fejlesztése;
- A szennyvíz-csatornahálózatra való teljes körű rácsatlakozás szorgalmazása, támogatása;
- A nem csatornázott ingatlanok szennyvízkezelésének, elszállításának ellenőrzése, szennyvízszikkasztás tiltása;
- Az ivóvíz és a talajvíz minőségének rendszeres vizsgálata, nyomon követése
- Alternatív, megújuló energiaforrások (napenergia, biomassza stb.) alkalmazási lehetőségeinek kutatása, megvalósítás előkészítése, magvalósítása
- A szőlőterületeken a szintvonalakkal párhuzamos kordonok kialakításának támogatása sorok közti gyepesítéssel az erózió hatásainak mérséklésére;
- Légszennyezésből, illetve zaj-és rezgésterhelésből származó környezeti hatások csökkentése:

- átmenő forgalom csökkentésével, csillapításával,
- megfelelő tanúsítvánnyal rendelkező építőanyagok alkalmazása, védendő helyiségek megfelelő telepítése,
- fasorok, erdősávok telepítésével,
- szükség esetén zajárnyékoló fal telepítése.

- Szelektív hulladékgyűjtés hatékonyságának növelése, zöldhulladék komposztálása, népszerűsítése, lakosság tájékoztatása;
- A közterületek tisztaságának, rendben tartásának további fenntartása;
- Lakossági tájékoztatás a környezet állapotáról, oktatás a szükséges és lehetséges tennivalókról az egészséges, tiszta környezet érdekében – környezettudatos gondolkodás kialakítása
- Lakosság öntevékeny környezetvédelmi kezdeményezéseinek támogatása (anyagi támogatás, lakossági csoportokkal történő együttműködés, együtt gondolkodás, programokhoz a megfelelő helyszín biztosítása, a megoldandó feladatokról történő egyeztetés, a lakosság tájékoztatásában való közreműködés – hulladékgyűjtés az árkok, a patak, az utak mentén, madáretetők közterületre való kihelyezése, parlagfű és egyéb gyomnövények irtása szomszédos önkormányzatokkal összehangoltan);
- Környezetvédelmi alap létrehozása.

Táj és természetvédelem

- Természeti értékek védelmének fenntartása, védett fajok élőhelyének megőrzése;
- Természeti értékek megóvása, fenntartása (tájékoztatás!);
- Értékes természeti területeken az invazív és idegen fajok megtelepedésének megelőzése, a természetközeli állomány védelme;
- Egyedi tájértékek felmérése, bemutatása;
- Fasorok, erdősávok telepítése honos fafajokból;
- Folyamatos ökológiai hálózat fenntartása, a meglévő elemek felülvizsgálata, szükség esetén minőségének javítása, új elemek létesítése;
- A fekete fenyő állomány fokozatosan honos fajokra cserélése;
- A Séd-patak menti zöldsáv fenntartása ökológiai szerepének betöltése érdekében;
- A környezetgazdálkodás, a térfunkciók harmóniájára törekvő földhasználat megtervezése a helyi termőhely, illetve gazdálkodási tradíciókra alapozva a tulajdonosok, gazdák bevonásával;
  - Rosszabb minőségű földeken a tájgazdálkodás kialakítása szakértő bevonásával, a gazdálkodók tájékoztatásával, oktatással;
  - Felnőtt lakosság megismertetése a természetvédelemmel, az agrár-környezetvédelemmel, az ezek nyújtotta lehetőségekkel tanfolyamok keretében;
  - Iskolai tanítás keretein belül (térségi szintű) helytörténet, és tájismeret oktatása, természetvédelmi, környezetvédelmi szemléletű nevelés megvalósítása
- Ökológiai szempontok és a fenntartható terület és tájhasználati rendszerek kialakítása és terjesztése
- A mezőgazdasági területeken a bozótosodás megakadályozása, invazív növényfajok visszaszorítása a település biológiai diverzitásának megőrzése érdekében;
- A felszíni vizek mentén fekvő gyepterületek, természetközeli területek feltörésének megakadályozása;
- Csatornák, vízelvezető árkok bozótosodásának megakadályozása, folyamatos karbantartása.

7.MONITOROZÁSI JAVASLATOK

A tervben a kijelölt fejlesztések hatására egyes területeken környezeti változások várhatók. Ennek megfelelően a tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatokat tesszük:

- A tervben foglaltak környezeti hatásainak rendszeres felülvizsgálata javasolt legalább 5 évente.
- A terv következő felülvizsgálatának elvégzése során az új környezeti vizsgálat részeként javasolt kitérni a korábban jóváhagyott tervben foglaltak hatására azóta bekövetkezett változásokra.
- A települést környezeti vonatkozásban is érintő más tervek hatásainak vizsgálata javasolt.
- A rendezési terv keretein belül megvalósuló konkrét beruházások során a környezetvédelmi előírások betartásának ellenőrzése.
- A lakosság tájékoztatása az új beruházásokról, véleménynyilvánítási lehetőség biztosítása a lakosság részére.

8.ÖSSZEFOGLALÓ

Pilisszentiván területén mindössze kisebb fejlesztési területek kerültek kijelölésre, amelyek a környezetvédelmi előírások, s a fontosabb intézkedések betartása mellett a település környezeti állapotában nem okoznak jelentős változást. Ezzel egyidejűleg több esetben visszalépés is történt a beépítésre nem szánt területek irányába.

A különböző szintű természetvédelmi oltalom alatt álló területeken szigorúan szabályozza a területhasználatokat, illetve az építés feltételeit. A tervben nem került sor nagyobb mértékű beépítésre szánt terület kijelölésére.

Azáltal, hogy a terv a táji, természeti értékek szem előtt tartásával készült, és a tájhasználatok tervezése során is kiemelt figyelemmel kezelte a természeti adottságokat, a lakosság remélhetően magáévá teszi azt a környezettudatos szemléletmódot, ami minden fenntartható fejlődést követő település esetében elengedhetetlen. Csak ebben az esetben valósulhat meg a környezet jobbítására vonatkozó szándék, amely tervi szinten már megjelent.