



7. Örökségvédelmi hatástanulmány

Tartalomjegyzék

	Rajzok, ábrák
Településszerkezet kialakulása	
Falutörténet főbb állomásai Településszerkezet ma Település arculata	Történeti térképek
Épített örökségek	
Régészeti területek Műemlékek, műemléki környezet Helyi épített értékek, épített környezet védelme Településszerkezeti védelemre kijelölt terület Védendő közterületi struktúra Védendő utcakép Helyi védelemre javasolt épületek	V-3
Táji-, természeti értékek	
Nemzetközi jelentőségű természeti értékek Országis jelentőségű természeti értékek Érzékeny területek	V-4
A terv módosításainak ismertetése, várható hatásai	
Összegzés	
Mellékletek	
Régészeti hatásvizsgálat Szabályozási tervek HÉSZ kivonat	

Kesztlöc község Településrendezési tervének készítése során az épített és természeti örökség számba vétele és védelme elsődleges célként fogalmazódott meg. A tervhez településtörténet, településszerkezeti vizsgálatot, helyi értékvédelmi vizsgálatot készítettünk, fotókkal és vizsgálati térképeken dokumentálva. A tervhez önálló régészeti hatásvizsgálat készült, melyet mellékelünk (régész munkatárs: dr. Tankó Károly OKM 289-5/2008)

TELEPÜLÉSSZERKEZET KIALAKULÁSA

A község jelen állapota is megőrzi a múlt hagyatékát, a régészeti emlékek megmutatják a hajdan itt élők nyomát, a kialakult utcák, házak között jó néhányban járhatott még az itt élők ükapja, szépapja is. A falu településszerkezetének vizsgálatánál jelezzük a falutörténet főbb állomásait, de elsősorban a múlt örökségét szeretnénk nyomon követni a tájban, a falu megmaradt épített örökségénél.

Falutörténet főbb állomásai:

- **Római korban** a településhez közel épült fel a Pannon provincia határán kiépített erődrendszer. A térségben több helyen találták meg a kiépített vízvezeték hálózat részeit, lakott helyekre utaló maradványokat.

- **Honfoglalás előtt** a környéken avarok, kelták éltek, régészeti leletek kerültek elő a település közigazgatási területén.

- **Középkorban** a Pilis királyi birtok, majd az esztergomi káptalan tulajdona. Kesztlöc mai belterületének keleti részén kis település épült fel, az itt élők legeltetéssel, vadászattal és növénytermesztéssel (szőlőtermeléssel) tartották fenn magukat. A falu egyes utcáinak vonala (pl. Dózsa György utca-Ady Endre utca), néhol a házak helye jelzik a középkori beépítést. Írásos adatok alapján, a falu első temploma a településtől délre, a Magoson 1350 körül épült. A fatornyú templom 1740-ig állt. Ezt később lebontották, oltár képét az új templomba vitték.

A falu határában Tatár telep volt, a mondák szerint itt készítették elő a hadianyagot Esztergom megtámadásához. A Tatár szállás dülő név máig megmaradt.

Klastrompusztán 1250-1304 között pálos monostor és templom működött. Feltehetően, a rend szokásának megfelelően halastavakat alakítottak ki a Kesztlöc patak mellett. A környező dombokon lévő kisebb barlangokban remetéik, szerzetesek húzódtak meg. A templomot 1526-ban lerombolták. A templom alapfalait feltárták, az ásatási terület ma műemlék. További régészeti kutatás várható a környéken.

- A Középkorban felépült falu a török időkben is lakott hely volt.

- **Az XVIII. század elejétől** alakult ki a település ma is meglévő épített környezete, településszerkezete. 1715-től az uralkodó Mária Terézia szlovák lakosságot telepített a faluba. A falu mai, barokk temploma 1760-as években épült, körülötte álltak az oldalhatáronálló, nyeregtetős házak végig a patakkal párhuzamosan futó főutca mellett. A XIX. századfordulói mezőgazdaságból életek az itt lakók, híres volt a falu bora.

Az első Katonai térkép ábrázolja a bányászat megkezdése előtti korszakot. Megfigyelhető a falu és a környező települések természetes útvonalai: a pilisszentlélekre vezető „Posta út”, a Piliscsévhez vivő Csévi út és a legfontosabb megközelítést biztosító Esztergomi út. A Települési környezetet északon erdő, délen legelő területek borítják. A Falu régi templomának helyére utal a térkép.

- **Az 1780-as évektől megkezdődött a térségben a bányászat**, a falu lakossága, területe folyamatosan nőtt az első világháborúig. Kiépült a Szabadság tér, Esztergomi út és a Szent István út melletti területek.

- **Az 1920-as években** nehezebb megélhetés volt a környéken. A legendák szerint, többen Franciaországba, Belgiumba mentek és bányásként keresték kenyerüket. 1930 körül visszatérve több házat építettek a csurgó környékén.

- 1940-ben laktak a községben legtöbben (2664 fő).

- **A második világháború után** részben a születésszabályozás, részben a kitelepítések, elköltözések miatt csökkent a népesség. De 1960 után, a Lencse-hegyi bánya megnyitása újra fejlődést hozott a község életébe. A szocialista időkben benépesül a Major utca és a tőle délre fekvő területek, majd beépül a Bányász - Jószerencsét utca térsége is.

Az 1950-es térképen megfigyelhető az eltelt száz év változásai, felépült a vasútvonal, a Dorogi műút. A települést csak a bekötő utak kapcsolják a környező községekhez. Kialakult a sajátos „félzig zsák” települési forma. A falu környezetében jelentős területen van szőlő,- gyümölcsös. Működik a Csurgói bánya, de még nem nyitották meg a Lencse-hegyi fejtést.

- **A századfordulón** a helyi, bányászati munkahelyek megszűntek, de a környéken megélénkült ipari fejlődés és a Fővárosból induló migráció miatt újabb betelepülők érkeztek. S új utcákat nyitottak a homoki földek területén, az elmúlt húsz évben 200 fővel nőtt a népesség, 270 kertes családházat építettek.

Településszerkezet ma

Kesztlőc mai településszerkezete a patak mellett felépült „egy utcás” faluból nőtt ki, melynek a közepe táján érkezett a régi Esztergomi út, vele szemben állt - a Magosi-hegyen - a templom. Az Öreg-hegyi szőlők lábánál kisebb halmazos település mag épült ki, illeszkedve a kelet-nyugati irányban futó utcához. A településszerkezetbe jelenleg is felismerhető ez - a valószínűleg - a középkorban kialakult struktúra. A XVIII. század utcás beépítése mellett, már a dorogi út felé nézően épült fel a hegyoldali templom, s ehhez a faluszerkezethez szervesen kapcsolódtak a XX. század elején és közepén kiépült újabb beépítések a Petőfi Sándor utca mellett és az Esztergomi útnál. A XX. század végén megvalósult közintézmények számára a sűrűn beépült utcákban nem volt elegendő hely, így ezeket a hajdani kertes területekre, a hegyoldalon építették fel. Így alakult ki az a sajátos faluszerkezet, melyben az intézmények nem kapcsolódnak a központi teresedésekhez.

A szocialista időkben a Csévi út és a Malomréti patak mellett parcelláztak, az új utcák illeszkednek a régi falu szerkezetéhez és a közöttük kihagyott terek csak közlekedési funkciót töltenek be. Ezeken a részeken nagyobb intézményterület nincs.

A település arculata

A beépített területekre igyekvőket a 117-es út lehajtójánál bizonytalan, átalakulóban lévő kép fogadja, hiányolható a „falukapuja” az utak mellett. Ezzel ellentétben van az impozáns felvezetés, amit az első bekötőútnál élhetünk meg, mikor az út szembefordul a faluval, s a templomtorony mutatja az utat a falu felé. Az utak mellett nincsenek fasorok, rendezett zöldfelületek.

A település beépített területeinek több arcát figyelhetjük meg, de a lakó-üdülőterületekről általánosságban elmondható, hogy rendezett közterek mellett, ápoltság, gondozott épületek állnak, melyek értékét nagyon emeli a környező hegyek látványa, a természeti környezet.

Figyelmet érdemel az Ófalu hagyományos beépítési arculatának megőrzése, ezért a helyi építési szabályzatban rögzítettük, hogy a régi házak felújításánál és új épületek építésénél a hagyományos beépítési formákat kell követni. Az új faluban és az újabb építkezéseknél az utcai homlokzatok és előkertek kialakítására kellene nagyobb figyelmet fordítani.

Az újfalu kertvárosias szövetében csak néhány kisebb bolt, rendezett tér, kocsma épült, a térséget átszövik a patakok, vízfolyások.

A Településfejlesztési koncepció készítése során megfogalmazódott a közterületek, helyi épített értékek, beépítési karakterek megőrzésének igénye, az értékvédelem és a lakókörnyezet szebbé tétele. A legfőbb célok:

- „Főtér” fejlesztése, alközpontok közterületi kialakítása
- Felszíni vízelvezetés megoldás (nyílt árkos rendszer helyett több helyen fedett árok),
- Településszerkezetileg megőrzendő köztér rendszer rehabilitációja (burkolatok, kis tereken szobrok, fák, járdák)
- Régi falurészben a hagyományos falukép megőrzése
- „Újfalu”-ban építészeti arculat meghatározása és követése.



ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

Régészeti területek

(Részletes bemutatását lásd külön tanulmányban.)

A Pálos templom rom (a rend alapító kolostora - Szent kereszt kolostor, hrsz: 0139/14) területét Különleges régészeti területbe soroltuk. HÉSZ 26. § alapján a területen a kolostorrom bemutatását és védelmét szolgáló, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, szelíd turizmust, illetve a terület fenntartását szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.

Magos –hegyi középkori templom területén_emlékhely, templom rekonstrukció kialakítását javasoljuk.

A régészeti lelőhelyeket, régészeti érdekelttségű területeket a TSZT-n ábrázoltuk. Új beépítésre szánt terület régészeti lelőhelyet nem érint.

Műemlékek

A község területén 5 műemlék van, a tervlapon feltüntetésre kerültek:

Szent Vendel szobor – hrsz. 809, Esztergomi út 28. előtt

A XIX. század második feléből származó, historizáló stílusú szobor az Esztergomi út 28. szám előtt, körülkerített helyen, hasáb alakú talapzaton áll, felette fém esőtető.

A szobor Szent Vendelt imára kulcsolt kézzel, XVIII. századi nemesi öltözetben, lábánál koronával és báránnyal ábrázolja, bal oldalán pásztorbot.

Kő feszület – Népies késő barokk hrsz. 685, Temető u. 2 előtt A műemléki védelem alatt álló, 1790-ből származó, késő barokk stílusban készült feszület a plébánia épülete előtt található.

A háromkaréjos szárazban végződő feszület hasáb alakú, párkánnyal és lábazattal tagolt, feliratos talapzaton áll, a talapzatánál Szűz Máriát ábrázoló domborművel.

Római katolikus (Szent Kelemen) templom és műtárgyai.

Késő barokk, egyhajós homlokzati tornyos templom, épült 1787-ben. A szabadon álló, egyhajós templom tornya a nyugati homlokzaton áll, sekrestyéje a szentély déli oldalához csatlakozik. A templom orgonája 1840-ből származik, melynek átépítésére 1905-ben került sor.

Szent Orbán szobor – népies barokk stílusú, 1800 körül állították. A szőlők alatt, a temető mögött áll, 0120/26 hrsz. telken.

A műemléki védelem alatt álló szobor hasáb alakú, levéldíszes párkánnyal és lábazattal tagolt talapzaton, fém



esővédő tető alatt álló, eredetileg színezett szobor. A szentet pápai díszöltözetben, tiarával, pásztorbottal, jobb kezét áldásra emelve ábrázolja.

Kolostorrom – Klastrompuszta, hrsz. 0139/14. A kolostort a 13. század második feléből származó épület felhasználásával a 14-16. században gótikus stílusban épült. Az itt talált értékesebb faragványokat a feltárás során a Nemzeti Múzeumba szállították.

Klastrompusztán a XIX. században még látható romok emlékeztettek az egyetlen magyar alapítású rend egykori bölcsőjére. Ezek a XX. század elejére eltűntek a föld színéről. 1961-ben Méri István végezte el a romok igen részletesen feldolgozott feltárását. Ekkor került elő a kb. 80x80 m-es kiterjedésű, kőfallal övezett területen egykor álló kisméretű gótikus szerzetesi templom, a hozzá északi irányból csatlakozó monostorépület és egy kisebb kápolna maradványa. A romok eredetének kérdését Méri azonban nyitva hagyta. A kolostor egészének feltárására azóta sem volt mód. Okleveles adatok alapján arra lehet következtetni, hogy a romok a pálosok Szt. Keresztről nevezett ősmonostorának maradványai. A monostor 1250 táján épülhetett, majd a XIV. sz. végén vagy a XV. század elején újjáépítették. A monostort – a többi pilisi monostorral együtt



A romterület felmérési helyszínrajza
(forrás: Méri 1961. EBM adattára)

– valószínűleg már 1526-ban felégette a török. A romokat aztán visszahódította a természet, így a török kiűzése után az elpusztult monostorokat kereső idegen származású pálosok már nem találták, és a hegy másik oldalán található pilisszentkereszti egykori ciszter templom és kolostor romjait vélték a Szt. Kereszt kolostornak. (forrás: Zsemberi Ákos: Középkori templomaink és kolostoraink helyzete Komárom-Esztergom megyében)

Az utcakereszteződéseken, temető mögötti szőlőben álló kőkeresztek és szobrok méltó környezetének kialakítására a település közterületi rendszerének tervezésekor kiemelt figyelmet kell fordítani. A tervben a műemlék templom megközelítésének javítását javasoljuk. A Klastrompusztai romterület számára különleges övezetet jelöltünk ki, melyben megvalósítható lenne a kolostorrom bemutatása.

Műemléki környezet

A területek a szabályozási tervben lehatárolásra kerülnek.

Helyi épített értékek, épített környezet védelme

Településszerkezeti védelem

A tervben a történeti településmagot lehatárolva településszerkezeti védelemre javasolt területet jelöltünk ki.

A településszerkezeti védelemre javasolt területen belül részletes örökségvédelmi vizsgálatot végeztünk (V-3). A településszerkezeti védelemre javasolt területen belül védendő települési értékek a védett utcaképek, helyi védelemre javasolt épületek és közterületi struktúrák kerültek kijelölésre. A HÉSZ-ben rögzítettük az értékesnek ítélt épületek, utcakép, beépítések listáját, és védelmüket célzó intézkedéseket.

Kesztlőc településszerkezeti védelemre javasolt területe több kis teret, térformát őrzött meg a múltból. A falu arculat nagyon sokat változna ezek méltó helyreállítása után. Az itt élők és

turisták számára olyan térélményt jelentene, mintha a legszebb kis Alpesi falu utcáin sétálnának.

A településszerkezeti védelemre javasolt területre megőrzését és helyreállítását biztosító intézkedések a Településképi védelmi rendeletben:

Légkábel, hírközlési vezetékeket tartó oszlop nem helyezhető el. A közterületeket egységesen kell rendezni, legalább egy tömbnyi utca szakaszon egységes burkolatot, közterületi világítást, utcabútorokat kell elhelyezni.

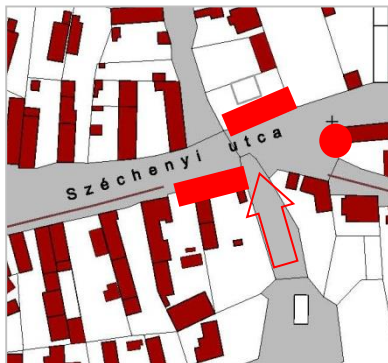
A kerítések kialakítása, támfalak, utcai épületszínezés, anyag használat a meglévő állapothoz igazodva, tervtanácsi döntéssel engedélyezhető, illetve lehet hozzájárulni a kialakításhoz.

A közterületek határvonalát, közterületi telekhatárokat nem lehet módosítani. A területen belül a telekstruktúra megőrzendő,.

A településszerkezeti védelemre javasolt területen belül védendő települési értékek a közterületi struktúrák, védett utcaképek, helyi védelemre javasolt épületek kerültek kijelölésre.

Védendő közterületi struktúra

A kesztölci terek sajátja, hogy az érdekes és régi geometriájuk mellett, a felszínük tagolt. A falu és így a terek is tereplépcsőkre épületek. A fennsík szélén álló házaktól 2-3-6 méteres tereptagolások követik egymást, s patak melletti épületek 10-12 méterrel lejjebb állnak.



A régi településmag „fő tere”.

Nagyon érdekesen alakult a tér szerkezete, ahol a hegyről és völgyből érkezőket, a kereszt utak találkozásánál egy-egy térfal fogadja. A tér „szájánál” elhelyezett kereszt mögött elágaznak az utak, s mentek a földek felé.



A XVIII. század után kialakult orsós tér mellett a zárt sorú beépítés kialakulása megkezdődött, - de sajnos még ma sem fejeződött be- még is szép az érkezés a völgyből a térre.



A „bányász élet tere”

Ívelt térfalak övezik a régi és új falu határán lévő térformát. Az északi pincesor előtt van hely beszélgetni, megállni. Érdekes lenne az Esztergom út mellett, itt vendéglátóhelyeket, teraszokat nyitni a felső épületek előtt.

A területeken közterületrendezési terv készítését javasoljuk, mivel ezek a legkiemeltebb közterületei a falunak, és rendezésük a település egészének képét befolyásolják, követendő példák lehetnek a kisebb közterületek rendezéséhez.

A védett utcaképpel kiemelt házsort jelöltünk ki az olyan fésűs, fűrészfogas ill. zárt sorú beépítésű utcaszakaszon, melyen a beépítés jellege és a téralakítás értékes, a településre jellemző képet mutat.

Az épületek vonala mentén a két szomszédos épület feltüntetésével kell az utcai homlokzat átalakítást engedélyezni. A község főépítészének véleményezése után hagyható jóvá az utcai homlokzat átépítése.

Új épület csak az utcában hagyományosan kialakult karakterű épületekhez illeszkedően építhető.

A homlokzat és tetőfedés csak természetes anyagból készülhet. Látszó beton lábazat, kiváltó, fémlemez és pala-betoncserép fedés nem alkalmazható. Az épületek színezését földszínek közül kell választani.

Műanyag nyílászáró nem helyezhető el,

A helyi védelemre javasolt épület olyan eredeti formavilágot őrző, részleteiben is értékes általában egy traktusos falusi ház, mely eredeti jellegét megőrizte, jelentősen nem épült át.

A helyi védett épület esetén meg kell őrizni a meglévő épület formai kialakítását, tömegét, a tető hajlásszögét és a hagyományos fedését, nyílászárók anyagát és helyét.

A helyi értékvédelmi rendelet módosításáig is, a védett házak megőrzésére, felújítására vonatkozó előírások:

A védendő épületet lebontani, csak az Önkormányzat irattárában archivált felmérés után, életveszély esetén szabad. Tetőtér beépítés, emeletráépítés, műanyag nyílászáró az utcai homlokzaton nem helyezhető el.

Az Önkormányzat külön rendeletben meghatározott feltételek alapján támogatást adhat az épületek és kerítés felújítására, homlokzatok megőrzésére.

Az építési engedélyezés előtt a Települési Főépítész és a területen működő építészeti tervtanács jóváhagyó véleményét be kell szerezni.

Az alábbi Helyi építészeti értékek listáját a HÉSZ melléklete rögzíti.

A tervben az értékek feltárására és megőrzésük biztosítására törekedtünk. A tervezett fejlesztések és intézkedések nyomán a község épített értékei megőrzése biztosított.

Helyi építészeti értékek:

Védett utcaképek

401,404	Kossuth utca 4-6.
177	
882, 883, 884, 810	
1287, 1200/7, 1284, 1280	pincék
206,207,210,211,212	Széchenyi 7-15.
504, 505, 506, 509, 511,	Széchenyi 40-50.
515, 512, 520, 525	
295, 294/5, 294/6	Széchenyi pince
992,993	Pavelka Mihály utca
86, 91, 92	Széchenyi utca
810/1,884,883,882	Bánk bán utca 1-7
799,800,801,802/2	
1042,1041,1039	
1043, 1044, 1045, 1046	pincék
657,656,655/2,655/1,651	Szent István utca
633,630,624,618	Szabadság tér
1060,1061,1062,1063	Szabadság tér
605,604,602,601,599/1	Szabadság tér
553, 552, 542, 541, 540	
401, 404, 405	Kossuth Lajos utca
207, 210, 211, 212	Széchenyi utca
295 pincék	Széchenyi utca
320, 321, 322 feletti pincék	Széchenyi utca
82/1, 82/2, 82/3 82/4, 146	Dózsa György utca
142, 143, 144, 145	Dózsa György utca

Helyi védelemre javasolt épületek:

32, 33, 45, 49, 82/2, 82/3, 82/4, 83, 86, 144, 145, 160/3, 161,
 170, 184, 186, 188, 189, 194, 206, 243, 244/2, 245, 253, 254,
 266, 269, 294/5, 294/6, 295, 309, 313, 316, 320, 321, 322, 392,
 499, 504, 511, 515, 532, 533, 534, 542, 558, 569/2, 586, 589,
 594, 599/1, 601, 602, 603, 604, 605,610, 618, 624, 629, 630,
 639/1, 642, 687, 688, 778, 784, 786, 793, 797, 798, 799, 807/3,
 808/1, 814, 816, 817, 819, 820, 992, 993, 994, 1036, 1039, 1040,
 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1053, 1056, 1057, 1058,
 1061, 1062, 1063, 1067, 1069, 1067, 1069





Szlovák



magyar

hagyományok továbbélése



Kesztölci Népi építészet-arculat



hagyományok továbbélése



Kesztölci bor pincék-kapuk

TÁJ ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A településrendezési terv részét képezi a **Környezetalakítási javaslat és Környezeti értékelés**, melyben a várható hatások részletes vizsgálata található, ebből emeltük ki az alábbiakat

A település területén nemzetközi- és országos védettségű területek és érzékeny természeti területek találhatók. Az értékes természeti környezet megőrzése Kesztlőc jövője szempontjából is fontos. A terv a védendő és tájhasználatot korlátozó elemeket vizsgálta (V-4 számú rajz), az alábbi védett és védelmet igénylő területek kerültek feltüntetésre:

Nemzetközi jelentőségű természeti értékek

- Natura 2000 területek (a 45/2006. (XII.8.) KvVM rendelet):
 - Pilis-Visegrádi-hegység kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület
- Pilisi bioszféra-rezervátum (a 7/2007. (III. 22.) KvVM rendelet)

Országos jelentőségű természeti értékek

- nemzeti park (34/1997. (XI. 20.) KTM rendelet):
 - Duna-Ipoly Nemzeti Park védett és fokozottan védett területei
- ex lege védett természeti értékek (1996. évi LIII. tv.):
 - források
 - barlangok
- ökológiai hálózat (OTrT, TIR):
 - magterület, ökológia folyosó, pufferterület

Kesztlőc közigazgatási területét a **Pilis-Visegrádi-hegység kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület** érinti. Az érintett terület nagy része, a települést északról határoló hegyvonulatot borító erdőségek a Duna-Ipoly Nemzeti Park részeként már eddig is országos védettséget élveztek. Sőt, mint bioszféra-rezervátum (Pilisi bioszféra-rezervátum) a nemzetközi természetvédelmi nyilvántartásban is szerepelnek (az UNESCO oklevél adományozásának éve 1981). A Natura 2000 területek fent nevezett védett területen túl további, a belterületről É-ra és DK-re található néhány összefüggő nagyobb területet (erdő- és gyepterületek) foglalnak magukban.

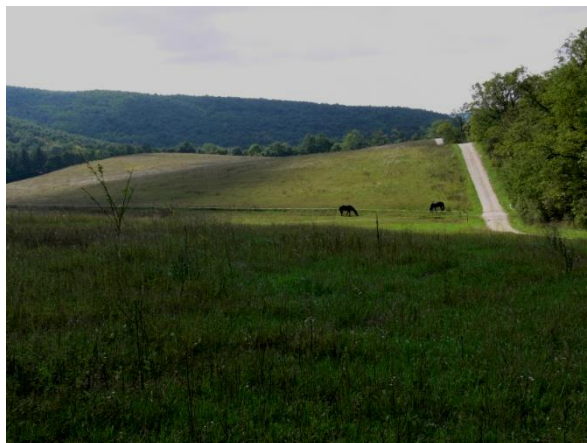
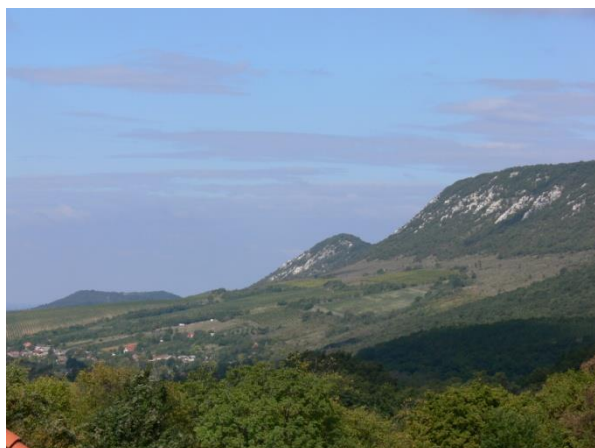
A tervezett új beépítésre szánt területek természetvédelmi szempontból értékes területet (védett területet, Natura 2000 területet, ökológiai hálózat magterületét, ökológiai folyosót) nem érintenek. A pufferterületként lehatárolt területen ugyan beépítésre szánt terület is helyet kap, ez azonban már a korábbi rendezési terv elhatározása, és a magterület, ökológiai folyosó természeti értékeire nincs negatív hatással. Kedvezően változik a terv a pufferterületet érintő beépítésre szánt területek vonatkozásában, a belterület keleti végén és Klastrom-pusztá térségében ugyanis a korábban tervezett belterület-bővítési terület, illetve beépítésre szánt terület jelentősen lecsökken.

A természetközeli élőhelyek védelme érdekében a védett természeti területeken lévő, a Natura 2000 területként és/vagy ökológiai hálózat magterületeként nyilvántartott erdőterületek védett erdő övezetbe, a természetvédelmi szempontból értékes mezőgazdasági területek ún. korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe kerültek besorolásra.

A helyi és magasabb szinten meghatározott környezetvédelmi célkitűzések közül Kesztlőc vonatkozásában különösen

- a természeti és környezeti értékek megóvása, fejlesztése, a biológiai sokféleség megóvása
- a természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás,
- környezeti károk felszámolása (*bányászat okozta tájsebek felszámolása, a kisvízfolyások és tavak környezetvédelmi, vízügyi és tulajdonviszony rendezése*)
- racionális területhasználat, természeti erőforrások fenntartható használatán, táji értékek megóvásán, biológiai sokféleség megőrzésén alapuló mezőgazdálkodás fejlesztése, gyepgazdálkodás támogatása, ökotermékek piacának fejlesztése emelendő ki.

Kesztlőc **természeti értékekben** gazdag település. A község területének közel 1/4-ét erdő borítja, jelentős gyepterületei vannak, számos felszíni vízfolyás szeli át. A község e kiemelkedő természeti értékei, jelentős zöldfelületi, kondicionáló és rekreációs potenciállal rendelkeznek. A településrendezési terv e potenciált kívánja hosszú távon is megőrizni, a fejlesztéseit az értékes természeti környezet adta lehetőségekre építi, rekreációs funkciójú területek kijelölésével, egyes területrészek természetközeli állapotában történő meghagyásával.



A terület érzékenysége okán a környezet hatásaitól védelmet igénylő területek, környezeti elemek

- légszennyezettségi szempontból ökológiailag sérülékeny területek (a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet értelmében):
 - az erdők, kivéve az elsődleges rendeltetésük szerint védelmi célokat szolgáló erdők közül a településvédelmi erdők, valamint az új létesítmények védelmi övezetében létrehozott erdősávok,
 - védett természeti területek,
 - történelmi borvidék I. és II. osztályú szőlőkataszteri területei.
- vízvédelmi szempontból érzékeny, sérülékeny elemek:
 - vízműkutak,
 - nyílt karsztterületek (8002/2005 (MK 138.) KvVM tájékoztató),
 - kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek,
 - felszíni vizek (vízfolyások, tavak) - természeti területen vízfolyások 50 m, tavak 100 m védőterülete.

Az érzékeny környezeti elemek és rendszereik védelme, a környezeti konfliktusok elkerülése érdekében a HÉSZ-be a környezeti és természetvédelmi szempontokat figyelembe vevő szabályok, szigorú környezeti feltételek kerültek beépítésre.

ÖSSZEGZÉS

Összegzésként megállapítható, hogy a tervben foglalt elemek, előírások és javaslatok az épített értékek védelmét, a környezeti elemeket és rendszereiket érő negatív környezeti hatások lehetőség szerinti csökkentését, a táji, természeti értékek védelmét kívánják biztosítani. A tervben foglalt feltételek, szabályok kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek károsodása, valamint az emberek egészségi állapotában, életminőségében negatív változás ne következzen be.

A kijelölt fejlesztések védett és védelmet igénylő területet nem károsítanak, a terv a értékek megőrzésére törekszik. A visszavont fejlesztések területén a jelenlegi területhasználat alapján elsősorban mezőgazdasági területek kerültek vissza a megfelelő övezeti besorolásba.

A település megfogalmazott visszafogott fejlődése, gyarapodása céljából kisebb területen jelöltünk ki új lakóterület. A gazdasági fejlesztési területeket a tervezett M10-es út nyomvonalától délre jelöltük ki, a falutól távol.

Az elkészült részletes szabályozás alapot jelent a község értékes beépítési karakterének megőrzésére és ezzel együtt élhető lakókörnyezet kialakítására.

Tehát a hatályos tervhez képest a készülő rendezési terv **kisebb, és átgondoltabb fejlesztési területeket** jelöl ki, de helyet hagy a távlati igényeknek. Az **értékvédelem** vonatkozásában a részletes vizsgálatok és előírások biztosítják, hogy a településen az értékes épületek és arculat megmaradjon.

A Településrendezési Tervben kijelölt új beépítésre szánt területek ismert régészeti lelőhelyeket, műemléket nem érintenek, természeti értékeket nem károsítanak.