



KESZTÖLC

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Helyzetfeltáró munkarész kiegészítése



Pro Arch. Építész Stúdió

2019

Megbízó:

Kesztlőc Község Önkormányzata
Kesztlőc, Szabadság tér

Tervező:

PRO ARCH. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36.

R. Takács Eszter
vezető településtervező, okl. építész
TT/1 É 01-2883/13

Leél-Ossy Zsolt
tájrendező-kertépítő mérnök



Tartalomjegyzék

- 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok**
- 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési konceptiókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata**
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata**
- 1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai**
- 1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása**
 - 1.5.1. A hatályos fejlesztési konceptió, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai
 - 1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések
- 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata**
 - 1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
 - 1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek
- 1.7. A település társadalma**
 - 1.7.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség
 - 1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok
 - 1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)
- 1.8. A település humán infrastruktúrája**
 - 1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)
 - 1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása
- 1.9. A település gazdasága**
 - 1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre
 - 1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői
 - 1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése
 - 1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)
 - 1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)
- 1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere**
 - 1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program
 - 1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere
 - 1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység
 - 1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai
 - 1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás
 - 1.10.6. Intézményfenntartás
 - 1.10.7. Energiagazdálkodás
- 1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások**
- 1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata**
 - 1.12.1. Természeti adottságok
 - 1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet
 - 1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat
 - 1.12.2.2. tájhasználat értékelése

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

1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

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

1.12.3.3. ökológiai hálózat

1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei

1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése

1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)

1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek

1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat

1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat

1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter

1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.1. funkció, kapacitás

1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom

1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

1.14.6. Az épített környezet értékei

1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület

1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes

1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

1.14.6.8. nemzeti emlékhely

1.14.6.9. helyi védelem

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

1.15. Közlekedés

1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

1.15.2. Közúti közlekedés

1.15.3. Községi közlekedés

1.15.3.1. közúti

1.15.3.2. kötöttpályás

1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

1.15.5. Parkolás

1.16. Közművesítés

1.16.1. Víziközművek

1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)

1.16.1.2. szennyvízelvezetés

1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

1.16.2. Energia

1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)

1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

1.17.1. talaj

1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek

1.17.3. levegőtisztaság és védelme

1.17.4. zaj- és rezgésterhelés

1.17.5. sugárzás védelem

1.17.6. hulladékkezelés

1.17.7. vizuális környezetterhelés

1.17.8. árvízvédelem

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

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

1.18.1. építésföldtani korlátok

1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei

1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek

1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei

1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség

1.18.2.1. árvízveszélyes területek

1.18.2.2. belvízveszélyes területek

1.18.2.3. mély fekvésű területek

1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem

1.18.3. egyéb

1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások

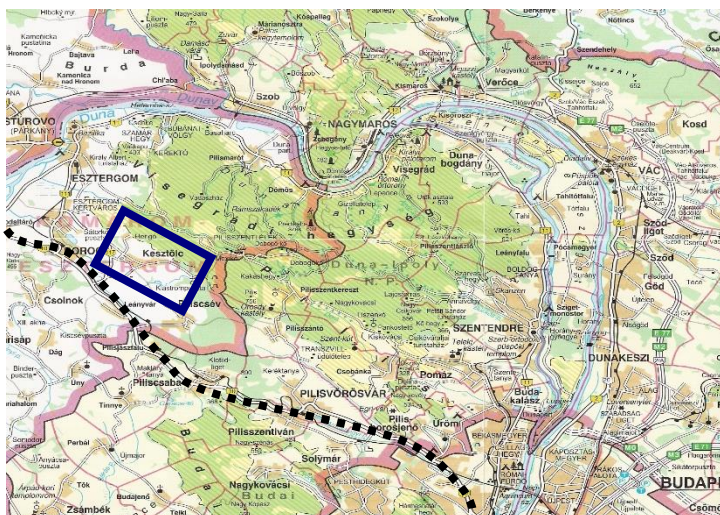
1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

1.20. Városi klíma

BEVEZETÉS

Kesztlőc község Komárom-Esztergom megye keleti részén, a fővárostól 40 kilométerre, Esztergom és Dorog mellett található.



A közlekedési és domborzati adottságok alapján Dorog és Esztergom vonzáskörzetéhez tartozik elsősorban, de a szomszédos városok mellett a közeli főváros felé is több irányú kapcsolat fűzi. Északon a Kétágú-hegy természetvédelmi erdőterületei határolják, melyek nagy része Pilisszentlélek közigazgatási területéhez tartozik. A keleten fekvő Pilisscsév és a délen található Leányvár nem közelíthető meg közvetlenül a faluból, csak a 10-es úton át.



A csodás természeti adottságokkal bíró település címere is jelzi Kesztlőc történelmi identitását, a szőlőművelési és bányászati multat.

A jó talajú déli lejtőkön termő borokat a régi időkben az esztergomi érsekékgbe szállították. Ennek nyomait a mai faluszerkezet is mutatja, melynek régi magja hosszan elnyúlik az esztergomi út mentén. A bányászatnak is nagy hagyománya van a községben, a múlt század első felétől folyt bányászati tevékenység, de intenzív bányászat az 1970-es években, a Lencse-hegyi bánya megnyitásával kezdődött el. A Pálos rend a mai Kesztlőc központi részétől 3 km-re, Klastrom pusztán 1250 körül alapított kolostort, templomot épített.

A Településrendezési terv felülvizsgálatának megkezdését Kesztlőc község Képviselő-testülete határozattal erősítette meg. A terv készítéséhez a partnerségi rendelet megalkotása megtörtént, települési főépítész segíti a tervek szakszerű kidolgozását, és a törvények, jogszabályok betartását, valamint a lakossági, államigazgatási egyeztetések lebonyolítását.

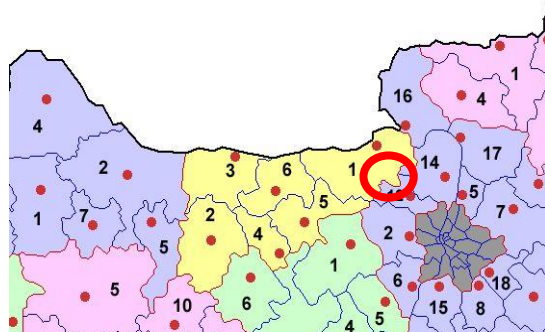
Kesztlőc község Településfejlesztési koncepciója a TRT felülvizsgálat megkezdésének időpontjában a 10 évnél nem régebben volt elfogadva. Ennek átdolgozása nem volt időszerű, a megfogalmazott turisztikai, természetvédelmi és gazdasági elképzelések, összességében fejlesztési célok továbbra is érvényesek.

Településrendezési tervének felülvizsgálata mellett szükséges a mai törvényi előírások és az Állami Hivatalok kérésére, a TELEPÜLÉSFELFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ Helyzetfeltáró munkarészeinek kiegészítése készült el.

A tervek a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalomra és egyeztetésre vonatkozó szabályai szerint, az érvényben lévő Étv, OÉSZ, OTRT, Komárom-Esztergom - megyei TrT, ágazati előírások, törvények alapján készülnek.

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

A település geo-földrajzi, jogi helyzete Magyarországon



Középdunántúli régióban-Komárom-Esztergom megyében- Esztergomi járásban helyezkedik el, de főváros külső vonzáskörzetén belül.

A kistelepülés része a Dorogi járásnak, mely a Dunakanyar kistérségi társulás tagja.

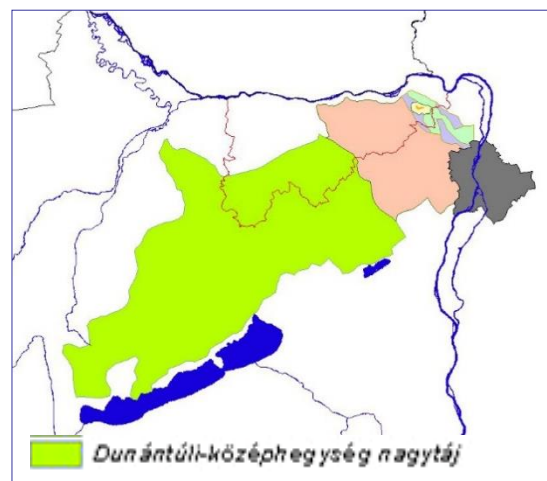
A kistérség települései: Kesztlöc, Bajna, Csolnok, Dág, Dorog, Epöl, Anna-völgy,

Leányvár, Máriahalom, Nagysáp, Piliscsév, Sárísáp, Tokod, Tokodaltáró, Úny

Kesztlöc Táji elhelyezkedése

Kesztlöc település táji elhelyezkedése

A település a Dunántúli-középhegység nagytáján belül a Dunazug-hegység középtáján fekszik. A község a Pilisi-medencék és a Pilisi-hegyek kistáján található.



Dunántúli-középhegység nagytáj

Délnyugat-északkeleti csapásirányú, 7000 km² kiterjedésű, törések (vetődések) által rögökre darabolt nagytáj. Keszthely és Vác között húzódó 200 km hosszú, 20-50 km széles röghegység. Magassága nem szembetűnő, csak két pontja emelkedik 700 méter fölé (Kőris-hegy tszf. 707 m, Pilis-tető tszf. 756 m). A terület "tengeri múltját" üledékes kőzetek - dolomit és különböző korú mészkövek - idézik.

A nagytáj jellegzetes formakincsét a vetődéses formák (sasbércek, lépcsős vidékek, árkok, fennsíkok) és a karsztjelenségek adják. Éghajlata környezeténél hűvösebb, csapadékosabb. Az erdők a magasabb régiókba szorultak vissza az erdőirtások következtében.

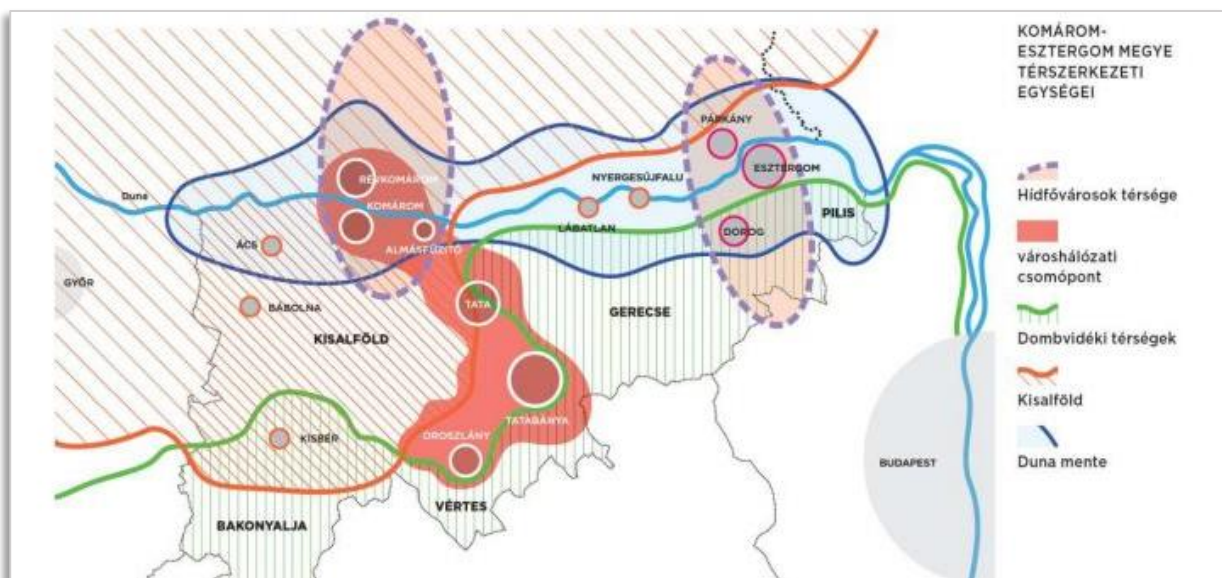
Dunazug-hegység középtáj

A Gerecse, Pilis és Budai-hegység üledékes tagjai a középtájnak, míg a Visegrádi-hegység vulkanikus eredetű.

A Dunántúli-középhegység északkeleti tagja a Dunazug-hegység, ennek a Dunakanyar arculatában fekvő északkeleti vége a nagyobb részben vulkanikus, kisebb részben üledékes eredetű Pilis. Északon és keleten a Duna, délnyugaton a Dorog-Pilisvörösvár közötti völgy határolja. A hegység geológiailag és geomorfológiailag két részre osztható: a délnyugati Pilisre és az északkeleti Visegrádi-hegységre. A kettőt egymástól a Szentlélekpatak völgye és a Pilisszent-lélek - Pomáz közti műút választja el. Földtanilag a Pilis az üledékes Budai-hegységgel, míg a Visegrádi-hegység a vulkanikus Börzsönnyel áll összefüggésben.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata

Az Országos Területfejlesztési Konceptió, Széchenyi 2020, Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió 2030 A Középdunántúli régiót Magyarországon belül kiemelten kezelik a térséget turisztikai és természetvédelmi szempontból. Fontos a település körülvéő kistérség „határ helyzete”.



A RÉGIÓ HOSSZÚTÁVÚ CÉLJAI

Innovációs térség-fejlesztés

- A hazai és nemzetközi környezetben versenyképes, elsősorban kis- és középvállalkozóin alapuló gazdaság fejlesztése. A fejlett területek gazdasági dinamizmusának kiterjesztése az elmaradott térségekre.

Minőségi humán erőforrás-fejlesztés

- Összehangolt humán erőforrás és foglalkoztatási fejlesztések, valamint ezekkel összhangban a szociális ellátórendszerek kialakítása.

Vonzó, fenntartható életminőség megteremtése

- A természeti értékek fenntartható turisztikai hasznosítása, a fenntartható agrárgazdasági fejlesztések, a környezeti infrastruktúra fejlesztése, a part- és vízrendezés, az elérhetőségi kapcsolatok javítása és az információs infrastruktúra fejlesztése.

II. MEGYEI TURISZTIKAI PROGRAM
2.1. A DUNA MENTI TÉRSÉG TURISZTIKAI KÍNÁLATÁNAK ÖSSZEHANGOLÁSA, NEMZETKÖZI VERSENYKÉPESSÉGÉNEK JAVÍTÁSA
2.2. ÁLTAL-ÉR TÉRSÉGI KOMPLEX TURISZTIKAI KÍNÁLATFEJLESZTÉS
2.3. SAJÁTOS GAZDÁLKODÁSI HAGYOMÁNYOKRA ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEIRE ÉPÜLŐ TURISZTIKAI KÍNÁLATOK
III. STABIL, VERSENYKÉPES, DIVERZIFIKÁLÓDÓ GAZDASÁG
3.1. GAZDASÁG- ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI INTÉZMÉNYI KAPACITÁSÉPÍTÉS ÉS FEJLESZTÉS
3.2. INNOVATÍV ÜZLETI KÖRNYEZET MEGTEREMTÉSE, TOVÁBBFEJLESZTÉSE
3.3. A VIDÉKGAZDASÁG MEGERŐSÍTÉSE
IV. FOKOZÓDÓ TÁRSADALMI AKTIVITÁS, BEFOGADÁS ÉS KREATIVITÁS
4.1. EGÉSZSÉGES ÉS GONDOSKODÓ TÁRSADALOM
4.2. INTELLIGENS TÁRSADALOM
V. BIZTONSÁGOS KÖRNYEZET, GYÓGYULÓ TÁJAK
5.1. GYÓGYULÓ TÁJAK
5.2. KLÍMATUDATOS TÁRSADALOM
VI. OTTHON A XXI. SZÁZADBAN
6.1. VÁROSOK: KÖZPONTI SZEREPEKÖRÖK, ÉLHETŐSÉG, VONZERŐ
6.2. VIDÉKI ÉS SZUBURBÁNUS TÉRSÉGEK: ÚJ EGYENSÚLYOK, ALKALMAZKODÁS

A természetmegőrzés, a turizmus és a fejlesztés összehangolása Kesztlőcön is nagy probléma és megoldandó feladat. A település domborzati viszonyai alapján a déli, dél-nyugati területeken gazdasági és infrastruktúra fejlesztés képzelhető el, míg az északi részekben a természetmegőrzés kaphat nagyobb szerepet. A

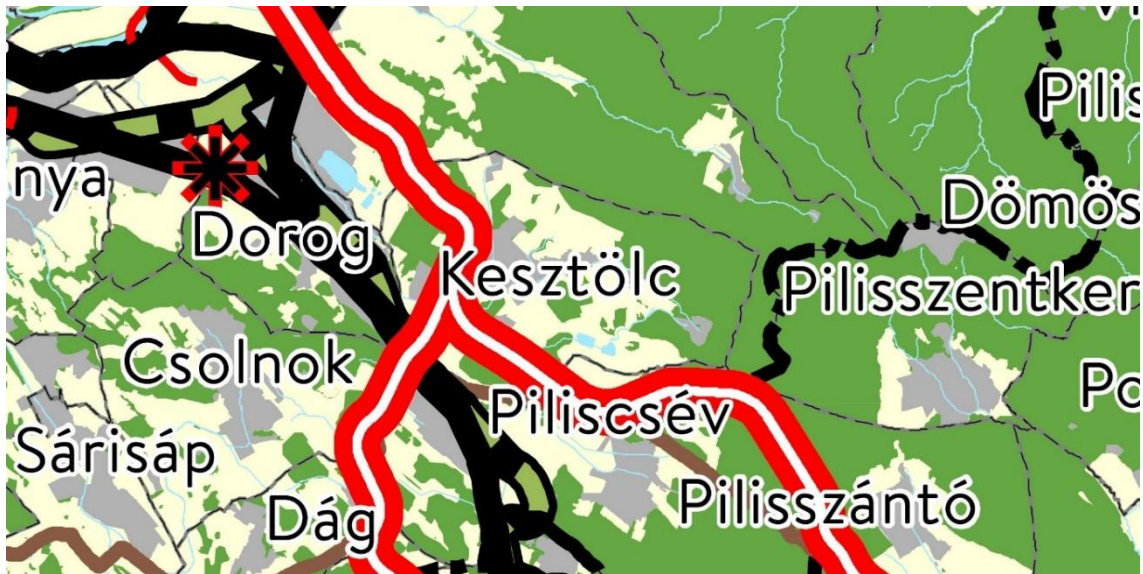
A regionális és térségi koncepciók kiemelt feladatai mentén alakul a Község koncepcionális célrendszere:
főbb prioritások:

- gazdaságfejlesztés- foglalkoztatás növelés
- infrastruktúra fejlesztés (M10)
- turisztikai fejlesztések (természetmegőrzés, kerékpár és túra utak, Klastrom pusztai fejlesztések, borturizmus, szálláshely fejlesztés
- természeti erőforrások bevonás, energiatermelés fejlesztése (napenergia parkok)

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

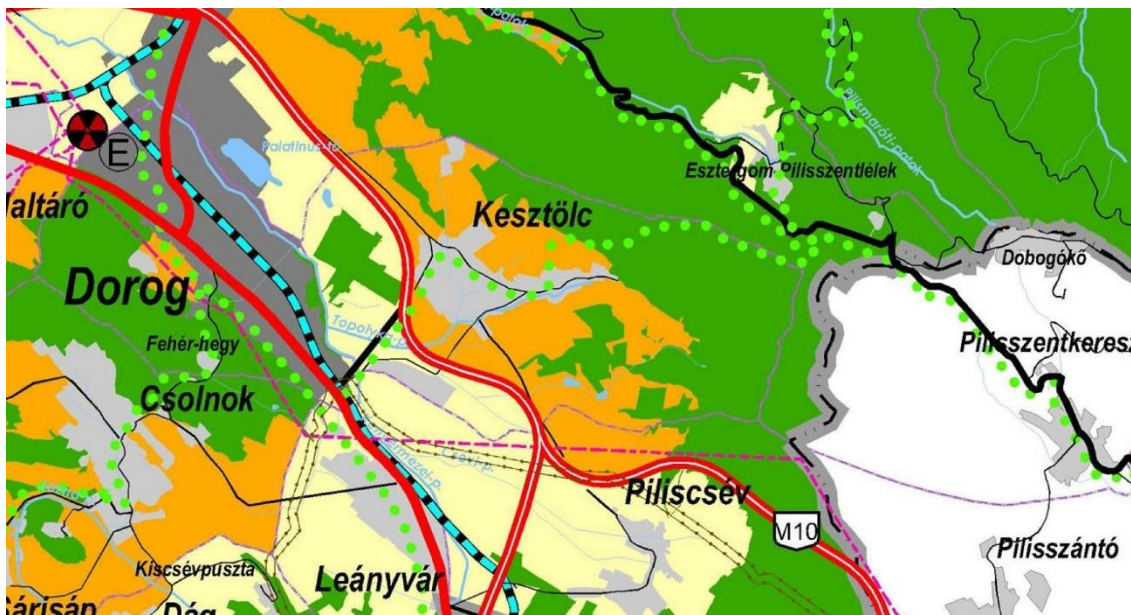
Országos Területrendezési Terv

Az



Országos Területrendezési Terv (2018. évi CXXXIX. törvény), szerkezeti tervlapja (2.sz melléklet) a területfelhasználási kategóriák Keszölc közigazgatási területén a település területe mellett mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, valamint vízgazdálkodási térséget állapít meg.

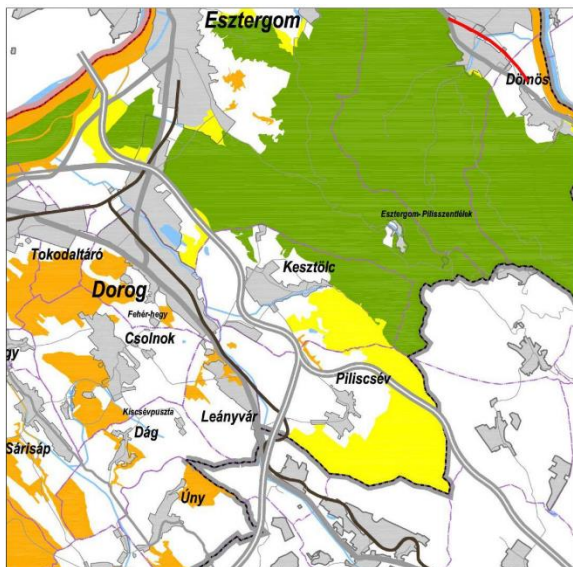
Komárom-Esztergom Megye Területrendezési terve



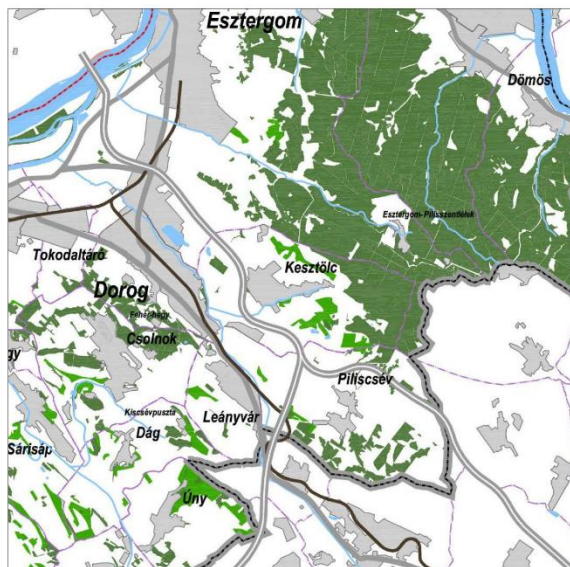
Térségi Szerkezeti Terv

A Komárom-Esztergom Megye Településrendezési Terve Keszölc község területén belül hagyományos vidéki települési térséget, mezőgazdasági térséget, erdőgazdálkodási térséget, vízgazdálkodási és vegyes területfelhasználású térséget határoz meg.

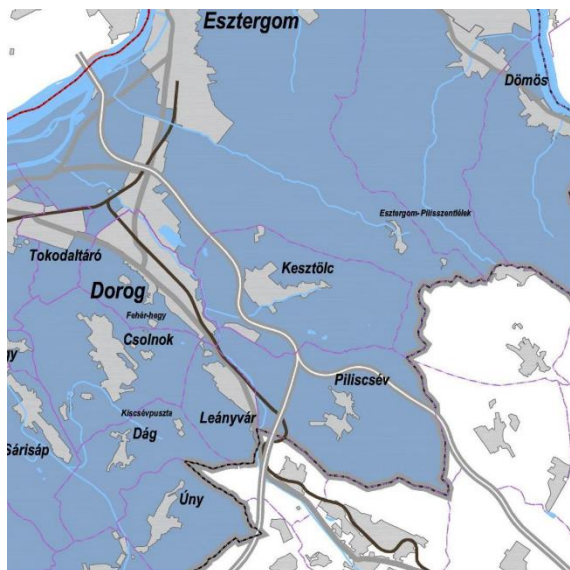
Komárom Esztergom megye térségi övezeteinek megfeleltetési vizsgálata



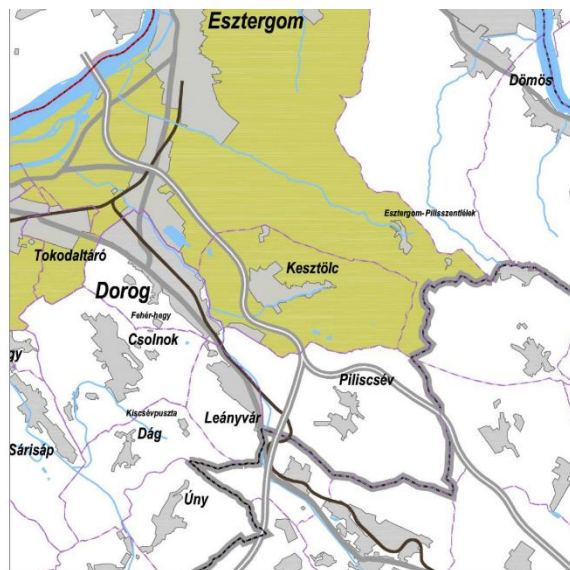
3.1. Országos ökológiai hálózat övezetei



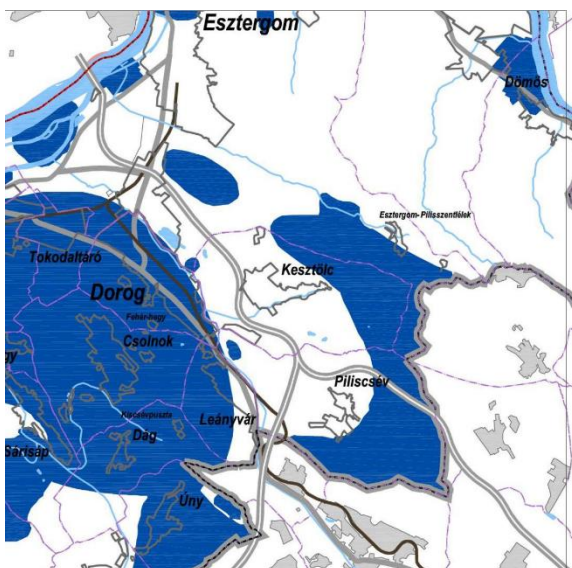
3.3. Kiváló termőhelyi adottságú
erdőterület és erdőtelepítésre alkalmas



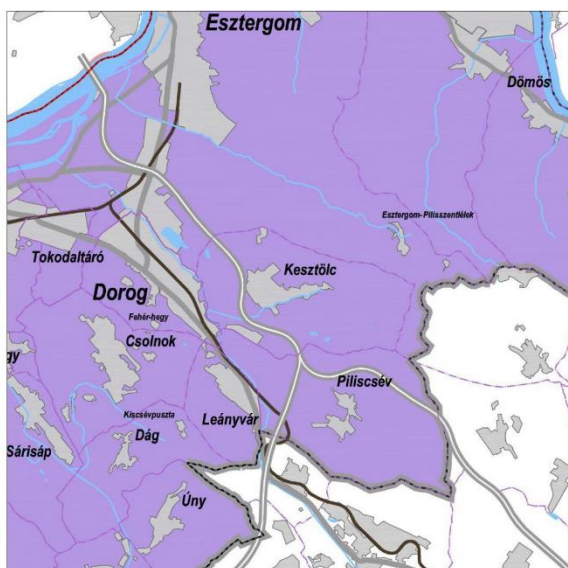
3.4. Komplex tájrehabilitációt igénylő
területek övezetei



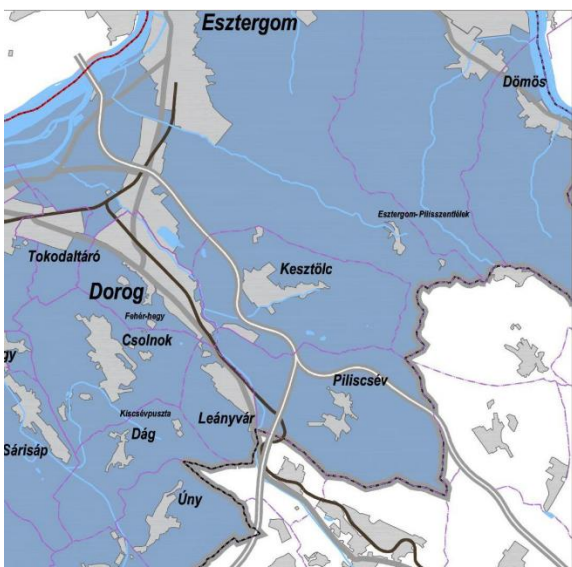
3.5. Országos jelentőségű tájképvédelmi
terület, térségi jelentőségű tájképvédelmi
terület



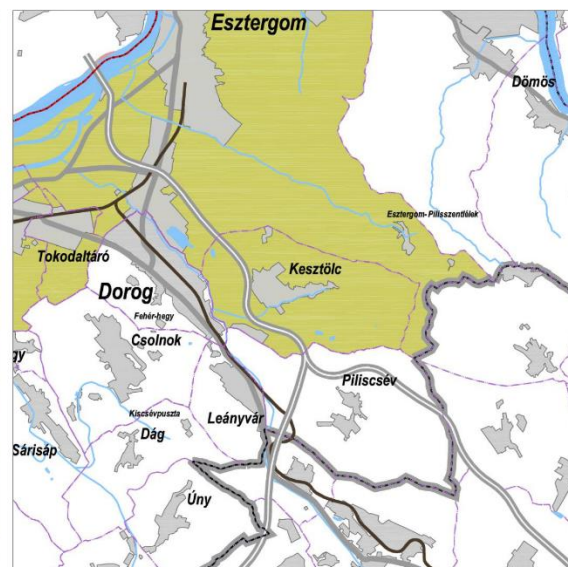
3.7. Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület övezete



3.13. Földtani veszélyforrás területének övezete



3.14. Vízeroszióknak kitett terület övezete



3.15. Szélerózióknak kitett terület övezete

Térségi övezetek	Kesztlőc
3.1. Országos ökológiai hálózat övezetei	
Ökológiai mag terület	+
Puffer terület	+
Ökológiai folyosó	+
3.2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	-
3.3. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és erdőtelepítésre alkalmas terület	+/+
3.4. Komplex tájrehabilitációt igénylő területek övezetei	+
3.5. Országos jelentőségű tájképvédelmi terület, térségi jelentőségű tájképvédelmi terület	+/-
3.6. Kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezetei	-
3.7. Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület övezete	+
3.8. Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete	-
3.9. Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	-
3.10. Együtt tervezhető térség övezete	-
3.11. Honvédelmi területek övezetei	-
3.12. Nagyvízi meder övezete	-
3.13. Földtani veszélyforrás területének övezete	+
3.14. Vízerózióknak kitett terület övezete	+
3.15. Szélerózióknak kitett terület övezete	+

Az országos és térségi övezetekre vonatkozó ajánlások, előírások:

3.1. Országos ökológiai hálózat övezetei

Az övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. A **Magterület és ökológiai folyosó övezetében** nem lehet beépítésre szánt területet kijelölni kivéve, ha a települést a magterület, magterület és ökológiai folyosó körül zárja, illetve más jogszabály nem tiltja a kijelölést. A magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradását biztosítani kell. **Pufferterület övezetében** beépítésre szánt területet csak akkor lehet kijelölni, ha nem veszélyezteti a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit.

3.3. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és erdőtelepítésre javasolt terület

Új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében. Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét figyelembe kell venni az erdőterület felhasználási egység kijelölésénél.

3.4. Komplex tájrehabilitációt igénylő területek övezetei

Az övezet által érintett területen a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat. Ennek érdekében látványtervek készítését írhatja elő a helyi építési szabályzat.

3.5. Országos jelentőségű tájképvédelmi terület, térségi jelentőségű tájképvédelmi terület

Az övezetben törekedni kell a hagyományos területfelhasználások megővésére és kerülni kell az olyan területfelhasználási egységek kijelölését, melyek a történelmi tájképet megbontják. Beépített területek a már beépített területekhez kapcsolódva javasolt kialakítani. Új utak létesítésénél javasolt az utak mentén növénytelepítés. Új épület, építmény elhelyezésekor figyelembe kell venni az építészeti hagyományokat, s ezzel erősíteni a település, - és tájkarakterét.

Komárom-Esztergom megye Területrendezési Tervének való megfelelés igazolása:

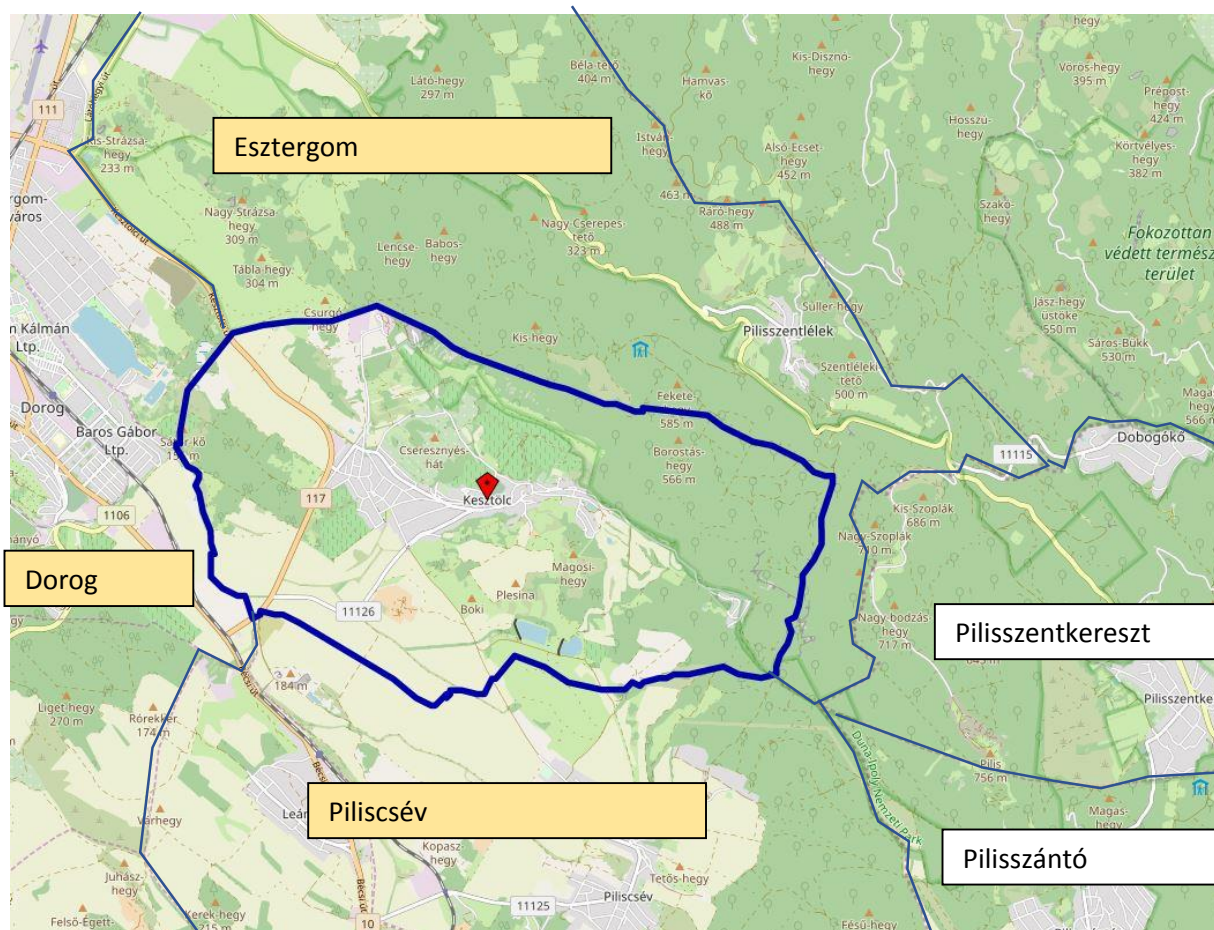
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 11. §-a alapján a megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során az erdőgazdálkodási térség legalább 75%-át erdőterületbe, a mezőgazdasági térség legalább 75%-át mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni. Mivel a vegyes területfelhasználású egyéget 85%-ban mezőgazdasági vagy erdő területfelhasználási egységbe kell sorolni, ezért **az összes területfelhasználási kategória megfelel a megyei tervnek.**

Komárom-Esztergom Megye Trt		Településszerkezeti terv				
Megyei térségi övezetek	Terület (ha)	Települési területhasználatok	Terület (ha)	Változás (ha)	Tervezett (ha)	Megfelelés (%)
Települési térség	226,98	Beépítésre szánt területek	301,91	-1,16	300,75	132,5
Vegyes területfelhasználású térség	753,51	Vegyes területfelhasználású térség	1052		1052	139,61
Mezőgazdasági térség	345,68	Mezőgazdasági területek	195,47	-11,73	183,74	53,15
Erdőgazdálkodási térség	867,27	Erdőterület	640,42		640,42	73,84
Vízgazdálkodási térség	6,56	Vízgazdálkodási területek	10,2		10,2	166
Egyéb		Egyéb területek	0	+12,89	12,89	
Összesen:	2200		2200	0	2200	2200

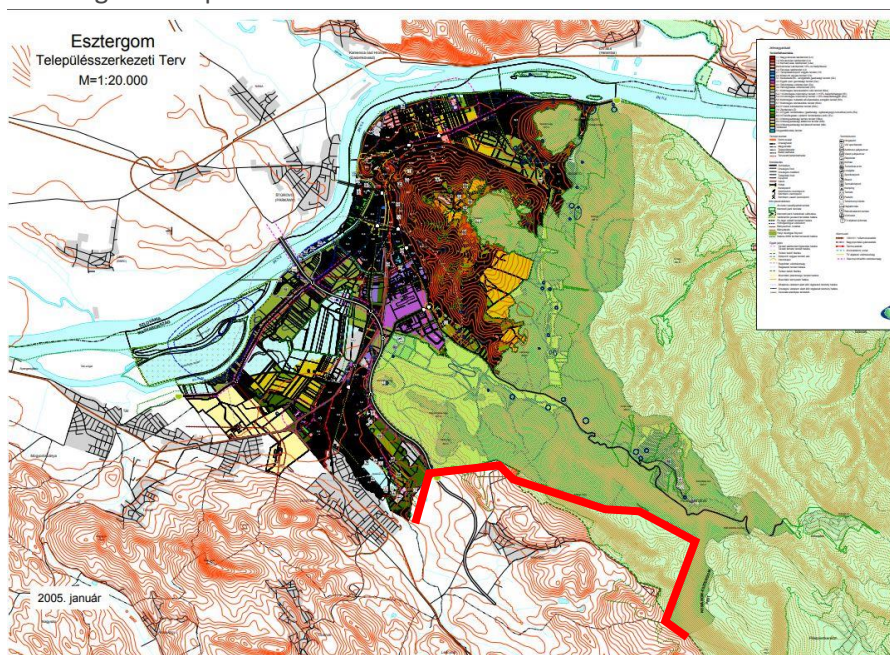
A települési területfelhasználási egységek megfelelnek a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervben meghatározott övezeteknek.

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

Kesztlőc közigazgatási területe jogilag Esztergom, Dorog és Piliscsév településekkel határos. Ezeken túl szomszédosági viszonyban van Pilisszentkereszt (Dobogókő), Pilisszántó, Leányvár községekkel.



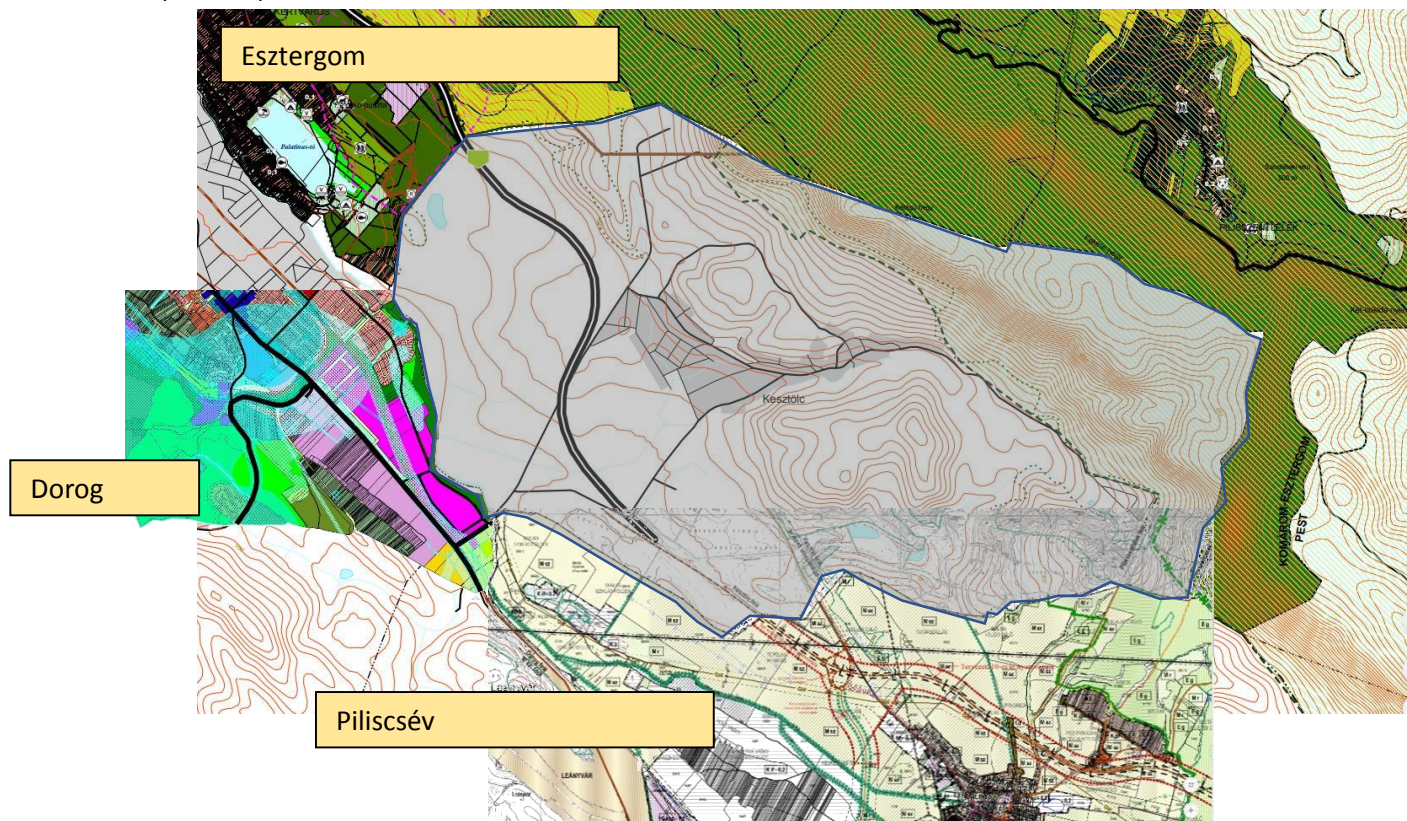
Esztergom Településszerkezeti terve



Esztergom közigazgatási területe „körül öleli” Kesztlőcöt. nyugatról-északról és keletről. A város védett természeti területei csatlakoznak a település természeti oltalom alatt álló részeihez.

Problémát jelent a közigazgatási határon lévő régebbi Lencse-hegyi bánya és meddőhányóinak hasznosítása, rekultivációja.

A környező települések rendezési tervei és Kesztlőc



Összegző térkép Kesztlőc és környezetének településrendezési terviről.

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

Településfejlesztési koncepció: a koncepciót 2012-ben fogadta a képviselő testület, így a 10 éven belüli tervet nem kell megújítani, az abban foglaltakat az önkormányzat továbbra is érvényesnek tartja.

Fejlesztések befolyásoló stratégiai tervek:

- Helyi Esélyegyenlőségi Program
- Gazdasági fejlesztési terv

Területfejlesztési koncepció főbb megállapításai:

Kitörési lehetőségek

- **településfejlesztés lehetőségeinek kihasználása**
 - Meglévő települési területek fejlesztése,
 - Távlati fejlesztésre szánt területek átértékelése
 - Új lakó, gazdasági, turisztikai területek rendezése
- **természeti környezet védelme**, tájrombolások megállítása
- **épített értékek „megmutatása”**, védelmet szolgáló szabályozás és támogatási rendszer
- **úthálózat fejlesztése**
 - Önkormányzati útfejlesztés, belső úthálózat fejlesztési program, rossz állapotú bekötő út, Klastrom-pusztá felé és Piliscsév felé vezető utak (célok megfogalmazása, pályázatok előkészítése)
 - Országos úthálózat települést szolgáló nyomvonalának támogatása

- Kerékpárút: kijelölt útvonal minőségi fejlesztése, pihenőhelyek kialakítása
- Turistautak, gyalogutak: csomópontokban pihenőhelyek kialakítása, információs táblák kihelyezése = a turisták bevezetése a faluba is
- Helyi gyalogutak, tanösvény, borút kialakítása.

Kesztlőc elsősorban élhető, vonzó lakóhely maradjon!

➤ **Települési arculat megőrzése, javítása**

- **A falu kapuja-** Kesztlőcnek a településhez méltó megérkezési pontjai legyenek
- **Főtér, Közterek**
 - **Beépítési karakterek**

➤ **Korlátozott lakó és üdülőterület fejlesztés**

Kesztlőcön felnőtt új nemzedék letelepedésének segítése új, a régi településhez illeszkedő, - építési telkek kialakításával. Településrendezési tervben meghatározott területeken.

A táji, természeti adottságok megőrzése, kihasználása

➤ **Védett területek természeti és tájképi értékeinek megőrzése**

A már védett területeken az előírások pontosítását el kell készíteni, azok betartását szorgalmazni kell. De figyelemmel kell lenni a természeti értékek gondozására is (erdő, - vad gazdálkodás)

➤ **Turizmus**

- Gyalogos turizmus fejlesztése

A szomszédos községekkel együtt egy átforgó turisztikai programterv szükséges, melyben fel lehet térképezni az adottságokat (értékes növény állomány, domborzati érdekességek, barlangok, patak medrek). S ezt népszerűsítve több látogató jöhetne a községbe.

- Turisztikai fejlesztési területek Kesztlőci tároló és a Klastrom-pusztai út mellett
- Bor turizmus (pincék megújításának programja, kisebb szálláshelyek, működő pincék támogatása, rendezvények)
- Szelíd turizmus támogatása

➤ **Táji adottságokhoz illeszkedő mezőgazdaság fejlesztése**

➤ **Roncstolt területek visszaszorítása, rekultiválás (külszíni bánya)**

- Új külszíni bánya nem nyitható

A népességmegtartó képességet növelni kell!

➤ **Munkahelyteremtés**

A meglévő és tervezett gazdasági és mezőgazdasági területek hasznosítását elő kell segíteni.

➤ **XXI. századi igényeknek megfelelő szolgáltatások**

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Jelenleg a község nem rendelkezik településfejlesztési és településrendezési szerződésekkel, azokon kívül, melyek a jelenleg folyó TRT felülvizsgálatot előkészítették.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

- Településszerkezeti Terv: eredeti: 66/2010. (VII. 19.), módosítások 49/2016. (III.30.), 334/2016. (IX.1)
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv: 66/2010. (VII.19.)

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

Az érvényben lévő TRT legfontosabb elhatározása a meglévő természeti értékek védelme volt, így a Klastrom pusztai úton kijelölt fejlesztési területeket természeti oltalom alá helyezte és azokon a fejlesztést visszaszorította.

Megvalósítás alatt lévő fejlesztések:

- A halastó és környékének rendezett fejlesztése folyamatos.
- A kijelölt fejlesztési területek közül az új gazdasági területen vízkutat fúrtak, a kútból nyert vizeket a magas ásványianyag tartalma miatt, mint állat egészségügyi tápszert forgalmazzák.

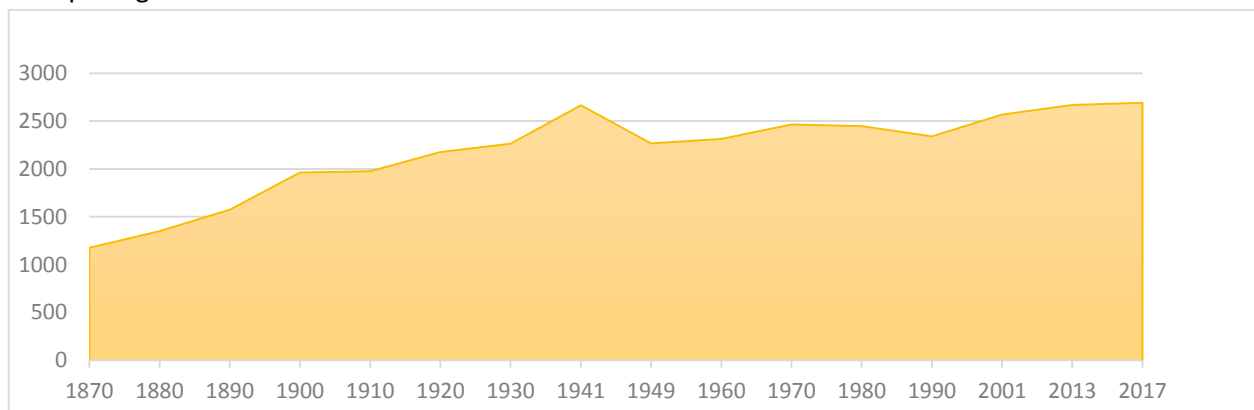
Több kijelölt fejlesztési területen nincs változás:

- a Cseresznyés-hát dűlő nem épület be,
- a belterülettől délre lévő homoki földeken kevés telek épült be,
- A tervezett országos út átépítése nem valósult meg.

1.7. A település társadalma

1.7.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség

Lakónépesség alakulása 1870-2017 között



KSH adatbázis alapján tízévenkénti lakónépesség szám nyilvántartás

1870	1880	1890	1900	1910	1920	1930
1175	1351	1573	1964	1977	2178	2264

1940	1950	1960	1970	1980	1990	2001
2664	2268	2465	2465	2447	2342	2570

Önkormányzati nyilvántartás szerinti éves lakónépesség szám alakulása 2000 után

2001	2002	2003	2004	2005	2006
2575	2597	2623	2628	2640	2657

Lakónépesség száma az év végén

Év	Fő	Változás
2013	2 559	
2014	2 526	99%
2015	2 521	100%
2016	2 512	100%
2017	2 693	107%

Forrás: TeIR, KSH 4 Tstar

Az adatok alapján megfigyelhető, hogy az 1750-es évektől egyenletesen növekszik a népesség a tizenkilencedik század fordulójáig. Ez a népességszám gyarapodás a természetes szaporodás kiegyensúlyozott növekedését tükrözi. A XIX századfordulón és az 1940-ben megnyitott bányák munkaerő igénye nagyobb beköltözést mutat. A legtöbb 1940-ben laktak a faluban. 1980-as évektől csökken a népesség 1990-ig a munkahelyek megszűnése miatt többen elköltöznek, majd a jó lakhatási körülményeket nyújtó község újabb letelepedőknél ad otthont az ezredfordulón. Ma is növekvő, stagnáló népességszám figyelhető meg.

Természetes szaporodás/fogyás-vándorlási különbözet KSH adatok

	1970-80	1980-90	1990-2000	2000-2010
Lakónépesség	2417-2384	2384-2322	2322-2556	2556-2559
Szaporodás/Fogyás	82	-55	-101	3
Élve születés	380	309	286	192
Halálozás	298	364	387	325
Vándorlási Különbözet	-115	-7	+335	+130

Nemek szerinti összetétel: A KSH adatok (2000) szerint a népességen belül kiegyensúlyozott a nemek aránya. Alacsony a gyerek szám az idősek arányához viszonyítva, lakosság előregedő tendenciája figyelhető meg. A természetes szaporodás pozitív alakulásához a szülőképes korú nők aránya kevés a lakosságon belül.

A gazdasági aktivitás alakulása a KSH adatok szerint

	1980	1990	2015
Aktív foglalkoztatott	1043	975	972
munkanélküli	-	17	51
inaktív	587	655	813
eltartott	763	675	720

Munkahelyek 2015-ben

Aktív dolgozó	972 fő
Helyben dolgozó	277(28,5 %)
Máshol dolgozik	695 (71,5%)

Más településen dolgozik 2015-ben

Dolgozók	695 fő
Mezőgazdaságban dolgozik	5 fő
Iparban dolgozik	443 fő (63%)
Szolgáltatás dolgozik	247 fő

Helyben dolgozók 2015-ben

Dolgozók	277 fő
Mezőgazdaságban dolgozik	29 fő
Iparban dolgozik	121 fő
Szolgáltatás dolgozik	127 fő

Megfigyelhető a növekvő munkanélküliség, ám ez messze elmarad az országos átlagtól. A településen élők között a nyugdíjas lakosság száma emelkedik. Az ipar foglalkoztatottság jelentős, az aktív dolgozók 58 százaléka iparban dolgozik, kevés a mezőgazdasági és a szolgáltatásban dolgozók aránya.

Nemzetiségek

- a 2600 fős népességből 2000-ben 790 (30%) ember vallotta magát kisebbséghez tartozónak. 757 ember szlovák, 22 német, 3 szlovén identitású.

Képzettség: aktív foglalkoztatottak között

8 általános	8 ált több	Érettségi nélkül	érettségivel	egyetem
4	232	375	266	95

Vallás:

katolikus	Görög kat.	református	evangélikus	izraelita
1960	4	102	15	1

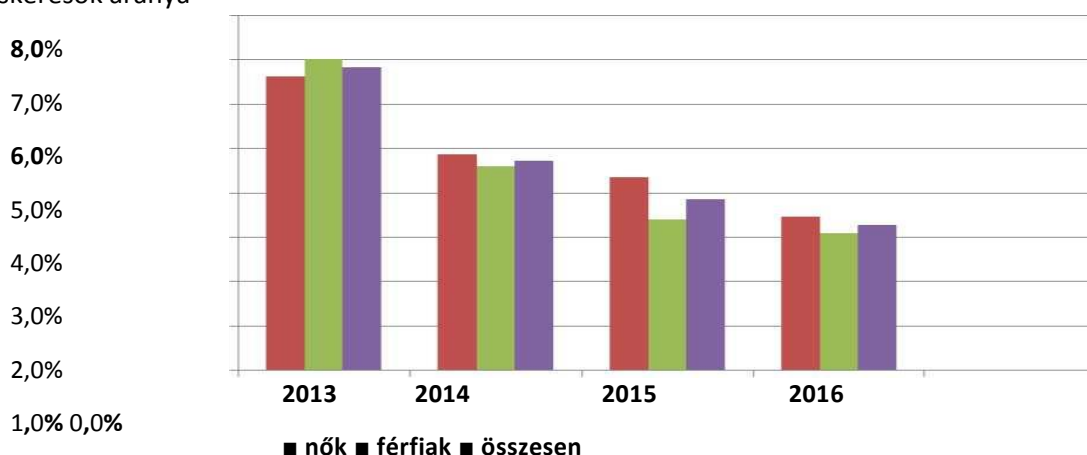
1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

A jövedelmi és vagyoni helyzetre tekintettel nincsenek konkrét adataink, a munkanélküliek számából és az önkormányzatnál különböző szociális ellátásokat igénybe vevők számából tudunk következtetni a településen élő mélyszegénységben élőkrol. Kesztlőcön nyilvántartott szegregált terület nincs.

Az aktív korúak ellátása 2015. februárjáig önkormányzati hatáskörben bírálta el a hátrányos helyzetű aktív korú személyeket, akik az elsődleges munkaerőpiacon nem tudtak elhelyezkedni, és a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvényben (továbbiakban: Szociális törvény) előírt szempontoknak megfeleltek. Majd 2015. márciusától járási szintre került át ezen ellátásforma elbírálása. Évente 10-12 fő szorul segélyre.

A szociális törvényt az elmúlt években többször is módosították, melynek előírásait a Képviselőtestület a szociális ellátásokról szóló 1/2018.(I.31.) önkormányzati rendeletébe építette be:

Álláskereső aránya



Az összegyűjtött adatok alapján kimutatható, hogy a nyilvántartott álláskeresők számára egyre kevesebb, folyamatosan csökken. A nyilvántartott álláskeresők száma a nők és férfiak tekintetében nem mérhető nagy különbség, 2017-re a nők aránya kicsit meghaladja a férfiakét.

A regisztrált munkanélküliek száma a korcsoportok szerint pedig az 59 év felettiek csoportja növekvő tendenciát mutat, lényegesen nőtt a számuk a többi fiatalabb korcsoporthoz képest. Kesztlőcön a munkaügyi regisztrációból a regisztráltak száma az évek során folyamatosan csökkent, ezzel elveszítve a támogatásokhoz jutást.

1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)

Kesztlőcön a hagyományos magyar gyökerű népesség mellett jellemzően sokan tótnak vallják magukat, többen sváb identitásúak. Az Önkormányzat, a Kesztlőci Szlovák Önkormányzat, az egyházi és civil szektor között jól működő kapcsolat alakult ki.

Civil szervezetek a településen:

- Pávakör
- Hagyományőrző népdalkör Kesztlőlcért Faluért Egyesület
- Környezetvédelmi tevékenység - közterületek takarítása, faültetés, forrásvizek felkutatása, tisztítása.
- Kulturális tevékenység - előadások szervezése, Pilisi Aranykapu énekkar,
- Karitatív - segélycsomagok osztása, jótékonyági bál szervezése Virágzó Kesztlőc Egyesület
- Turizmus, hagyományok ápolása a községet érintő és népszerűsítését segítő rendezvények szervezése, kiadványok szerkesztése és megjelentetése. Helyi Turistaszálló működtetése. Kesztlőci Sportegyesület
- A helyi sportolók számára biztosított épület és futballpálya fenntartása, az óvoda és iskoláskorú tanulók számára meghirdetett Bozsik-programban való részvétel folyamatos szervezése. Esetleges felnőtt futballcsapat szerepeltetése megyei keretben.
- Plébánia köré szerveződő karitatív szervezet Egyházi Kórus Élettörténeti műhely
- Régi hagyományok felélesztése - Márton napi lámpakészítés, felvonulás Imaóra
- Rózsafűzér Társulat - egyházi iskolák, szegények, idősök javára szervezett gyűjtések Polgárőr Egyesület

1.8. A település humán infrastruktúrája

1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)

- Polgármesteri Hivatal
- Művelődési ház,
- Kesztlőci Kincses József Általános Iskola (130-140 fő)
- Kiserdei óvoda, (110 fh, 4 csoport)
- Egészség ház
- Dorog és Térsége Családsegítő Gyermekjóléti Szolgálat
- Idősek Klubja
- Egyházközség



1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása

Célcsoport	problémák beazonosítása rövid megnevezéssel	fejlesztési lehetőségek
Romák és/vagy mélyszegénységben élők	A hátrányos helyzet generációkon át öröklődik, mert a családok nem tudnak kitörni a szegénységből, és a képzetlenségből	Minden generációnak szervezett fejlesztő, tudatformáló előadás. Különös figyelmet kell fordítani a fiatalok képzésére, a pontosan meghatározott hátrányok leküzdésére.
	A regisztrálatlan munkanélküliek tájékozatlansága	Tájékoztatás, információ elérhetővé tétele a munkanélkülieknek adható támogatásról, lehetőségekről
	A téli időszakban a rászoruló családok nem rendelkeznek elegendő fűtőanyaggal	A téli fűtési időszakban a szociális tüzelőanyag kiosztása a rászoruló családoknak.
	A családok helyes életvezetésének, gazdálkodásának szervezetlensége, szeretetteljes, okos nevelésének hiánya.	Kisgyermekes családoknak közös program szervezése az idősebb generációval. Célzott tanfolyamok, ismeretterjesztő előadások
	Magatartászavaros, beilleszkedési problémákkal küzdő gyermekek	Okok feltárása, feltárt okok szerinti megoldások keresése bevonva a pedagógust, ifjúságvédelmet,
Gyermekek	A családok anyagi helyzetéből, a nevelés, gondozás, törődés, elhanyagolásából, a szeretet hiányából adódó veszélyeztetettség	A hátrányos helyzetű gyermekekkel és családjukkal foglalkozó szakemberek aktivitásának növelése, célirányos, fejlesztő foglalkozások mind a szakembereknek, mind a családoknak
	A hagyományokat, értékeket nem minden család viszi tovább	Helyi identitás és kohézió erősítése
	Mozgás és sportolás hiánya, egészségi állapot romlása	A közösségi rendezvényeken az idősök legyenek külön célcsoport, szűrőprogramok szervezése, életvezetési tanácsadás, mozgáskultúra bővítése
Idősek	Kevés generációs program	Idősek világnapjának megünneplése
	Az idősök gyakran válnak áldozattá.	Rendszeres tájékoztatás, szolidáris szomszédi kapcsolatok fejlesztése, bűnmegelőzési előadások
	Az idősök informatikai járatlansága	Idősek informatikai jártasságának

Nők	Alacsony iskolai végzettség, szakma hiánya	Kapcsolat felvétele a Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztályával
	Krízishelyzetben a rászorulóknak nem tájékozottak a fennálló lehetőségekről	Információnyújtás krízishelyzetben lévők számára
	Kisgyermekes dolgozó anyák nehézségei, gyermekelhelyezés a nyári szünetben A gyermekeiket otthon nevelő nők, családjuk számára gyermeknevelési, életvezetési, családszervezési programok. Nem állnak rendelkezésre a megfelelő adatokat a fogyatékkal élőkkel	A Művelődési Ház általi gyermekek részére szervezett nyári napközbeni foglalkozások biztosítása A Művelődési Ház általi gyermekek és anyák, nagymamák részére szervezett foglalkozások. Az igények felmérése után fórum szervezése, a fogyatékkal élőkkel rendszeres kapcsolattartás
Fogyatékkal élők	A közintézmények csak részben akadálymentesek	Pályázat benyújtása az akadálymentesített környezetre
	A fogyatékkal élő emberek beilleszkedése nehéz	A fogyatékkal élő emberek integrálása a társadalomba
A beavatkozások megvalósító		
Célcsoport	Következtetésben megjelölt beavatkozási terület, mint intézkedés címe, megnevezése	Az intézkedésbe bevont aktorok és partnerek –
Romák és/vagy mélyszegénységben élők	Fejlesztő, tudatformáló előadások. Különös figyelmet kell fordítani a fiatalok információgyűjtésére, képzésére, a pontosan meghatározott hátrányok leküzdésére.	Művelődési Ház IKSZtér Dorog és Térsége Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat Keszthelyi Kincses József Általános Iskola Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztálya polgármester
Gyermekek	Kisgyermekes családoknak közös program szervezése az idősebb generációval. Célzott tanfolyamok, ismeretterjesztő előadások	Művelődési Ház IKSZtér Dorog és Térsége Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat Keszthelyi Kiserdei Óvoda Keszthelyi Kincses József Általános Iskola
Idősek	Célzottan be kell vonni ezt a generációt a közösségi foglalkozásokba	
Nők	Információs szolgáltatás a lehetőségekről, kapcsolatfelvétel a Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztályával, valamint gyermekelhelyezés nyári időszakokban	polgármester Dorog és Térsége Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztálya
Fogyatékkal élők	Az igények felmérése után fórum szervezése, a fogyatékkal élők rendszeres kapcsolattartás	polgármester Jelzőrendszer minden tagja

1.9. A település gazdasága

1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre

Kesztlőc Magyarország fejlődő régiójában helyezkedik el, de a táji, domborzati adottságai miatt a Dunakanyari turisztikai térség szerves része is. Valamint a fővárosi agglomeráció szélén elhelyezkedő településre hatással van Budapest vonzása (taszítása) is.

Esztergomi Suzuki gyár, a Dorogi ipari üzemek jó munkahelyi lehetőségeket kínálnak az elhelyezkedésre.

Kesztlőc része a Dunakanyar fejlesztési társulásnak, Dorogi kistérségnek.

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

A Dorogi járásban elhelyezkedő község régen a szőlőtermeléséről és a bányászatáról volt nevezetes, s említést érdemel a „Kesztlőci” tapéta gyár, ami Dorogon volt. Ez a kép mára kicsit árnyaltabb lett sokan járnak be dolgozni Budapestre, Esztergomba, Dorogra.



Más településen dolgozik 2015-ben

Dolgozók	695 fő
Mezőgazdaságban dolgozik	5 fő
Iparban dolgozik	443 fő (63%)
Szolgáltatás dolgozik	247 fő

Helyben dolgozók 2015-ben

Dolgozók	277 fő
Mezőgazdaságban dolgozik	29 fő
Iparban dolgozik	121 fő
Szolgáltatás dolgozik	127 fő

A nagyszámú ingázó alapján a település jelenleg „alvó” falunak mondható. Kesztlőcön és más községben, városban az ipari foglalkoztatottság jellemző, mely érthető a helyi bányászati hagyományokkal rendelkező községben.

A helyi vállalkozók között mezőgazdasági termelés megkezdődött, nagy hagyománya van a bortermelésnek, állattartásnak. A községben működő Lencse-hegyi bánya a jelenleg nem üzemel, több elképzelése van a barna mezősterület hasznosítására. A Kétágú hegyen lévő kavicsbánya jelenleg is termel. A természeti környezet és az ihlető adottságok a turizmus fejlődésének alapját adják, ezen nemzetgazdasági ágazat fejlődése várható.

1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése

A településen 40 bejelentett vállalkozás működik. Jellemzően 1-2 fős kisvállalkozások szolgáltató, gazdasági tevékenységet végeznek (autószerelő, gyógyszerész, könyvelő, stb.) Néhány vállalkozó mezőgazdasági tevékenységet folytat (halastó, állattartás, borászat). Több igény merült fel külterületi tanyagazdaságok fejlesztési lehetőségének biztosítására.

A működő kavics, homokbánya a településtől északra a Kétágú-hegy oromrészén található. Kijelölt bánya telken, működési engedéllyel üzemelő termelés a Pilisben nagy tájsebet ejt. Jelenleg a Lencse-hegy bánya téli álmot alszik, több fejlesztési elképzelési is felmerült.

A belterülettől dél-nyugatra új gazdasági területek kerültek kijelölésre az elmúlt években, ezek fejlesztése, beépülése még nem kezdődött el. A tervek szerint autóút mérnökség helyét kell biztosítani

a tervezett autópályát mellett. Kihasztnátlan gazdasági területek vannak az Esztergom út külterületi szakaszának északi oldalán.

1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)

Kesztlőc „versenyképessége” nemcsak a jó elérhetőségében, de a természeti környezetében is rejlik. Már ma is elhalad mellette a Dorog-Esztergom közötti forgalmas autópályát, melynek átépítése és meghosszabbítása az M1-es autópályát felé a közeljövőben várható. Remélhető, hogy a közlekedési fejlesztés mellett megmaradnak az északi részek természeti, kulturális értékei a mai formában.

A munkaerő képzettségi színvonala megfelelő, a magyarországi községek átlag színvonalhoz képest több felsőfokú végzettségű él a településen.

Képzettség: aktív foglalkoztatottak között

8 általános	8 ált több	Érettségi nélkül	érettségivel	egyetem
4	232	375	266	95

1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)

Kesztlőcön a betelepülés mértéke az elmúlt években lelassult, de egyben más irányt is vett. A régebbi kisebb keresetűek beköltözése helyett, ma már inkább a nagyobb, stabilabb bevétellel bírók vásárolnak nagyterületű külterületi földeket, ahol a megművelt földön tanyagazdaság létesítését kezdik meg.

Emellett a tendencia mellett az elhanyagolt prérházakba alacsony jövedelemű, szegénysorsú, cigány családok beköltözése is. Valamint többen az értelmiségi, vagy a középosztályhoz tartozó családok fiataljai elköltöznek a községből.

Az ingatlan kínálat és kereslet a kínálati oldalon nagyobb, így átlagosan elmondható, hogy az ingatlanárak a fővárosi árakhoz képest jelentősen alacsonyabbak, de Magyarország egyes vidékeihez képes (alföld, Somogy) magasabbak.

1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere

1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program

Kesztlőcön két önkormányzat működik, a Kesztlőc Község Önkormányzata és a Kesztlőc Szlovák kisebbségi Önkormányzat mindkét önkormányzat rendelkezik a működési feltételek biztosító költségvetéssel.

Kesztlőc Község Önkormányzatának 2019. évi összevont költségvetésének fő összege 400 millió forint felett van.

Ez három fő tételből adódik össze

Kesztlőci Kiserdei Óvoda költségvetése 71.771.203 forint

Kesztlőci Polgármesteri Hivatal költségvetése 51.070.00 forint

Kesztlőc Önkormányzat költségvetése 311.973.214 forint.

A község a költségvetés bevételeiből jelentős összeget, a teljes fő összeg több, mint 30%-át személyi jellegű kiadásokra kell fordítani. Kevés pénz marad az intézmények, közterületek fenntartására, közösségi rendezvényekre, fejlesztési elképzelések megvalósításához szükséges pályázati önrész biztosításához.

Kesztlőc Község Önkormányzata elfogadta a 2015-2019. évi Gazdasági Programot, melyben meghatározta a gazdasági és településfejlesztési fő irányokat az alábbi fejezetek szerint:

- Óvodai nevelés, általános iskolai oktatás, szociális- és egészségügyi alapellátás
- Településfejlesztés és településüzemeltetés
- Tűzvédelem, közbiztonság, katasztrófavédelem
- Foglalkoztatáspolitikai, munkahelyteremtés, gazdaságfejlesztés
- Közművelődési és kulturális tevékenység
- Turizmus
- Vagyongazdálkodás, az önkormányzati vagyontárgyak fenntartása
- Helyi közigazgatási szolgáltatások fejlesztése

1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere

Kesztlőc község önkormányzata fenntartja a Polgármesteri Hivatal, az óvodát, támogatja a Művelődési ház és az Általános iskola, orvosi rendelő működését. fenntartja az önkormányzati közterületeket (utakat, zöldfelületeket, árkokat, közműveket). Az önkormányzati ingástanokat rajzi mellékletben foglaltuk össze. Az önkormányzat rendelkezik több forgalomképes ingatlannal is, ezek fejlesztése, értékesítése folyamatos.

Az önkormányzat településfejlesztési tevékenységét a Gazdasági program határozta meg.

Településfejlesztés és településüzemeltetés

Csatornázás, vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, gázellátás

- a) A belterületi csatornahálózat hiányzó szakaszainak megvalósításához pályázati lehetőségek felkutatása és megfelelő pályázati konstrukció esetén a szükséges dokumentumok felülvizsgálata, elkészítése.
- b) A vízlevezető árkok tisztítása, iszapcsapadék helyreállítása, ezen feladatra speciális közmunka szervezése.
- c) A település területén lévő vízi társulatok működésének, valamint a település ivóvízhálózatának szükség szerinti felülvizsgálata.

Az épített és természeti környezet védelme

- a) A Helyi Szabályozási Terv felülvizsgálata, az új jogszabályi előírásoknak megfelelően.
- b) A helyi védelemre javasolt ingatlanok listájának összeállítása, önkormányzati rendelet megalkotása, helyi és megyei értéktárba javaslatok tétele.

Közvilágítás

- a) Energiahatékonyság, tudatos és ésszerű energiafelhasználás.
- b) Az energiatakarékos fogyasztói rendszer kiterjesztése a még ellátatlan belterületekre, pályázati forrás bevonásával.
- c) Közvilágítási rendszer karbantartási rendszerének felülvizsgálata, lehetőség szerint helyi vállalkozó bevonása.
- d) Közvilágítási rendszer működtetési költségeinek csökkentésére ún. LED-es program kivitelezése.
- e) A községi Önkormányzat és intézményei elektromos költségeinek csökkentésére napelemes rendszer bevezetése pályázati támogatás segítségével.

Köztemető fenntartás

- a) Az Egyházközség tulajdonában, az Önkormányzat kezelésében lévő temető működésének esetlegesen szükséges közös felülvizsgálata
- b) Urnatemető kialakítása és urnafal építése.

KESZTÖLC
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
ÖNKORMÁNYZATI TULAJDON VIZSGÁLAT



- önkormányzati tulajdonú ingatlan
- önkormányzati résztulajdonú ingatlan
- javasolt lakóterület-fejlesztés
1. ütem - 16 ha

Megbízó: Keszthelyi Községi Önkormányzat			
Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36. Felelős tervező: R.Takács Eszter vez. településtervező TT 01-2883/13			
KESZTÖLC TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV Településszerkezeti Terv M = 1:10000			
Településtervezés: Pro Arch Bt. R.Takács Eszter Adorján Anna	Tájtérvezés:	Közeledés:	Közművek: KÉSZ Kft. Hanczár Zsoltné Bíró Attila

Helyi közutak és közterületek fenntartása

- a) A meglévő szilárd burkolatú úthálózat karbantartása, megóvása és fejlesztése.
- b) A Klastrompusztára vezető, a két belterületet összekötő út felújítása pályázati forrásból.
- c) A gyalogjárda rendszer fejlesztése és szükség szerinti karbantartása, kiemelt tekintettel a Csévi utcára az Egészségház buszfordulótól való megközelíthetősége érdekében
- d) A hegyi utak, önkormányzati tulajdonban levő támfalak karbantartása.
- e) A szilárd burkolattal még el nem látott belterületi utak aszfaltozása, betonozása.
- f) Közterületek folyamatos karbantartása közmunkások bevonásával. A közterületek karbantartására vonatkozó jogszabályok betartása és betartatása.
- g) Közterületek szépítése helyi jellegzetességű tárgyakkal, művészeti alkotások kihelyezésével.
- h) A hiányzó, fedett buszmegállók kialakítása.
- i) Klastrompusztai önkormányzati zöldterületeink hasznosításának vizsgálata.

Köztisztasági és településtisztasági feladatok

- a) Az illegális hulladéklerakók felszámolása érdekében szükséges intézkedések kidolgozása, végrehajtása, együttműködve a rendőrséggel és a polgárőrséggel, helyi aktivistákkal pályázati lehetőség vizsgálata.
- b) Térfigyelő kamerarendszer elhelyezése, bővítése pályázati forrás segítségével.
- c) Mezőőri szolgálat fenntartása.
- d) Ingatlanoktól történő szelektív hulladékszállítás bővítése (pl. üveghulladék, időbeni sűrítés).

1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység, foglalkoztatáspolitikai

Kesztölc község önkormányzata ösztönözi a gazdasági fejlesztéseket, magánvállalkozókat, de a természet és tájvédelem szempontjából meghatározott kereteket szab a tevékenységeknek. Jövőben a község nagyobb hangsúlyt szeretne fordítani a turizmus és borászat fejlesztésére,

Kesztölc az Esztergom és Térsége Turisztikai Egyesületben alapítóként részt vett., Az Ászár – Neszmélyi borvidék településeivel való térségi kapcsolatrendszer fenntartják. Klastrom-pusztai világörökségvárományos terület. a településről jól megközelíthető gyalogosturisztikai célpont Pilisszentlélek-Dobogó-kő.

Így a meglévő ipari tevékenységek (pl.kavicsbánya, Lencse-hegyi gazdasági terület, állattartó telep) és a tervezett fejlesztések (autóút mérnökség, homoki gazdasági terület) ezeknek a céloknak alárendelten kell hogy megvalósuljanak, működjenek.

Kesztölc község önkormányzata önálló gazdasági tevékenységet elsősorban az önkormányzati tulajdonok fenntartásával és a településfejlesztési célok megvalósításával összefüggésben folytat. Az önkormányzat az egyik legnagyobb helyben foglalkoztató, az intézményi dolgozók mellett 4 közmunkást alkalmaznak. A foglalkoztatással kapcsolatban a gazdasági programban megfogalmazott célok, feladatok:

Foglalkoztatáspolitikai, munkahelyteremtés, gazdaságfejlesztés

- a) Az önkormányzati feladatok ellátása során a helyi foglalkoztatás elősegítése.
- b) Vállalkozási kedv erősítése, helyi vállalkozások lehetőség szerinti támogatása.
- c) Turisztikai és a településpolitikai, helyi gazdaságpolitikai elképzelésekkel összeegyeztethető egyéb munkahelyteremtő beruházások támogatása.
- d) Turisztikai beruházások támogatása.
- e) Multifunkcionális szolgáltatói központ kialakítása.
- f) Önkormányzati területek hatékonyabb kihasználásának megvizsgálása.

- g) Szőlőn és azon kívüli növényi kultúrák meghonosításában közreműködés.
- i) Helyi vagy térségi termelői piac létrehozásának megvizsgálása, lehetőség szerint létrehozása.
- j) Adventi vásárok hagyományának folytatása.

1.10.4. Lakás- és helyiséggazdálkodás, intézményfenntartás, vagyonhasznosítás

Kesztlőc község önkormányzata célul tűzte ki a meglévő vagyon elemek fenntartását, megtartását gyarapítását.

Lakáspolitikai célok között szerepel a meglévő, közművesítés alatt álló építési telkek értékesítése, a helyi fiatalok helyben tartásának segítése. A gazdasági programban megfogalmazott elképzelések részben megvalósultak:

Vagyonkezelés, az önkormányzati vagyontárgyak fenntartása

- a) Az önkormányzat törzsvagyonának és üzleti vagyonának elkülönített nyilvántartása, az ingatlankataszter naprakész fenntartása.
- b) Gazdasági és műszaki fenntartási terv készítése a meglévő önkormányzati épületállomány megóvása érdekében.
- c) Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek és más ingatlanok folyamatos karbantartásának megoldása, felújításuk és rekonstrukciójuk előkészítésére programjavaslat készítése, majd a testület döntése alapján a feladatok végrehajtása.
- d) Vagyongazdálkodási feladatok személyi, tárgyi feltételeinek biztosítása, az önkormányzat ingatlanvagyonának gyarapítása, felesleges ingatlanvagyon eladása.

1.10.5. Energiagazdálkodás

Az önkormányzat három napelempark létrehozását támogatja, melyek nagy segítséget jelentenek a meglévő energia felhasználás környezetbarát formájának megvalósításában.

1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások

Kesztlőci önkormányzat energiahatékonyság, tudatos és ésszerű energiafelhasználásra törekszik. Az energiatakarékos fogyasztói rendszer kiterjesztését megkezdték a még ellátatlan belterületekre, pályázati forrás bevonásával. Közvilágítási rendszer működtetési költségeinek csökkentésére ún. LED-es program kivitelezését kezdték meg.

A községi Önkormányzat és intézményei elektromos költségeinek csökkentésére napelemes rendszer bevezetése pályázati támogatás segítségével folyamatban van.

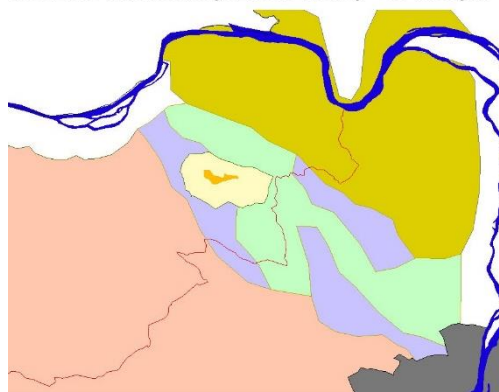
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

1.12.1. Természeti adottságok

Táji elhelyezkedés

- Országhatár
- Magyarország fővizei
- Budapest
- Komárom-Esztergom megye
- Kesztlőc belterülete
- Kesztlőc közigazgatási határa
- Pilis-medencei kistáj
- Pilis-hegység kistáj
- Dunazug középtáj
- Visegrádi-hegység középtáj

Kesztlőc körül elhelyezkedő közép- és kistájak



Dunántúli-középhegység nagytáj

Délnyugat-északkeleti csapásirányú, 7000 km² kiterjedésű, törések (vetődések) által rögökre darabolt nagytáj. Keszthely és Vác között húzódó 200 km hosszú, 20-50 km széles röghegység. Magassága nem szembetűnő, csak két pontja emelkedik 700 méter fölé (Kőris-hegy tszf. 707 m, Pilis-tető tszf. 756 m). A terület "tengeri múltját" üledékes kőzetek - dolomit és különböző korú mészkövek - idézik.

A nagytáj jellegzetes formakincsét a vetődéses formák (sasbércek, lépcsős vidékek, árkok, fennsíkok) és a karsztjelenségek adják. Éghajlata környezeténél hűvösebb, csapadékosabb. Az erdők a magasabb régiókba szorultak vissza az erdőirtások következtében.

Dunazug-hegység középtáj

A Gerecse, Pilis és Budai-hegység üledékes tagjai a középtájnak, míg a Visegrádi-hegység vulkanikus eredetű.

A Dunántúli-középhegység északkeleti tagja a Dunazug-hegység, ennek a Dunakanyar arculatában fekvő északkeleti vége a nagyobb részben vulkanikus, kisebb részben üledékes eredetű Pilis. Északon és keleten a Duna, délnyugaton a Dorog-Pilisvörösvár közötti völgy határolja. A hegység geológiailag és geomorfológiailag két részre osztható: a délnyugati Pilisre és az északkeleti Visegrádi-hegységre. A kettőt egymástól a Szentlélekpatak völgye és a Pilisszent-Lélek - Pomáz közti műút választja el. Földtanilag a Pilis az üledékes Budai-hegységgel, míg a Visegrádi-hegység a vulkanikus Börzsönnyel áll összefüggésben.

Földtani felépítés

A hegység földtani felépítésének története a földtörténeti középkor triász korszakának dolomitjával és mészkövével kezdődik. A jura korszak képződményei csak jelentéktelen mennyiségben mutatkoznak.

Növényzet

Mint a legtöbb hegységünkre, így a Pilisre is jellemző a zárt erdőtakaró. Közöttük sok a tisztás és a virágos rét. Uralkodó fafajok a bükk és a tölgy. Az aljnövényzet a tölgyerdőkben gazdagabb, mint a lényegesen kevesebb fényt átocsátó bükkösökben. A fagyal, a galagonya, a kökény, a szeder általánosan elterjedt az erdők aljnövényzetében. A Pilis védett növényritkasága az ún. magyarföldi husáng, amely hazánkban csak néhány helyen fordul elő. A Kő-hegy füves, lapos fennsíkja természetvédelmi terület. Itt található ritka növények a pázsit levelű homokhúr, a bolyhos boglárka és a harangvirágok egy ritka változata. A hegység ritka növényei közé tartozik a dolomitlen és a pufók árvacsalán. Az erdőkben sok a gomba, főleg ősszel és csapadékos időben. Leggyakoribb fajok: az őzláb-, szarvas-, róka-, galamb-, császár- és tinóru- gombák.

Állatvilág

A vidék állatvilága is igen gazdag. A nagyvadak közül szarvasok, őzek, muflonok, vaddisznók élnek az erdőkben. A kisebbek közül rókával, nyúllal, mókussal találkozhatunk. Általánosan elterjedt madárfajok a kakukk, a harkály, a szarka, az erdei pinty, a fülemüle és a vörösbegy.



Kesztölci táj

A karsztosodó (repedéseiken keresztül a vizet a mélybe vezető) kőzetek miatt a felszíni vízhálózat gyér, de a peremeken bővizű karsztforrások fakadnak. Ezeket jelzik a "kút" és "fő" szavakat tartalmazó földrajzi elnevezések is (pl. Kút-fői forrás, Térdes-kút, Pásztorok kútja, Hárs-kút, Tapolca-fő). Egységes, mélységi karsztvízrendszere főleg a bányászat miatt volt veszélyeztetett volt.

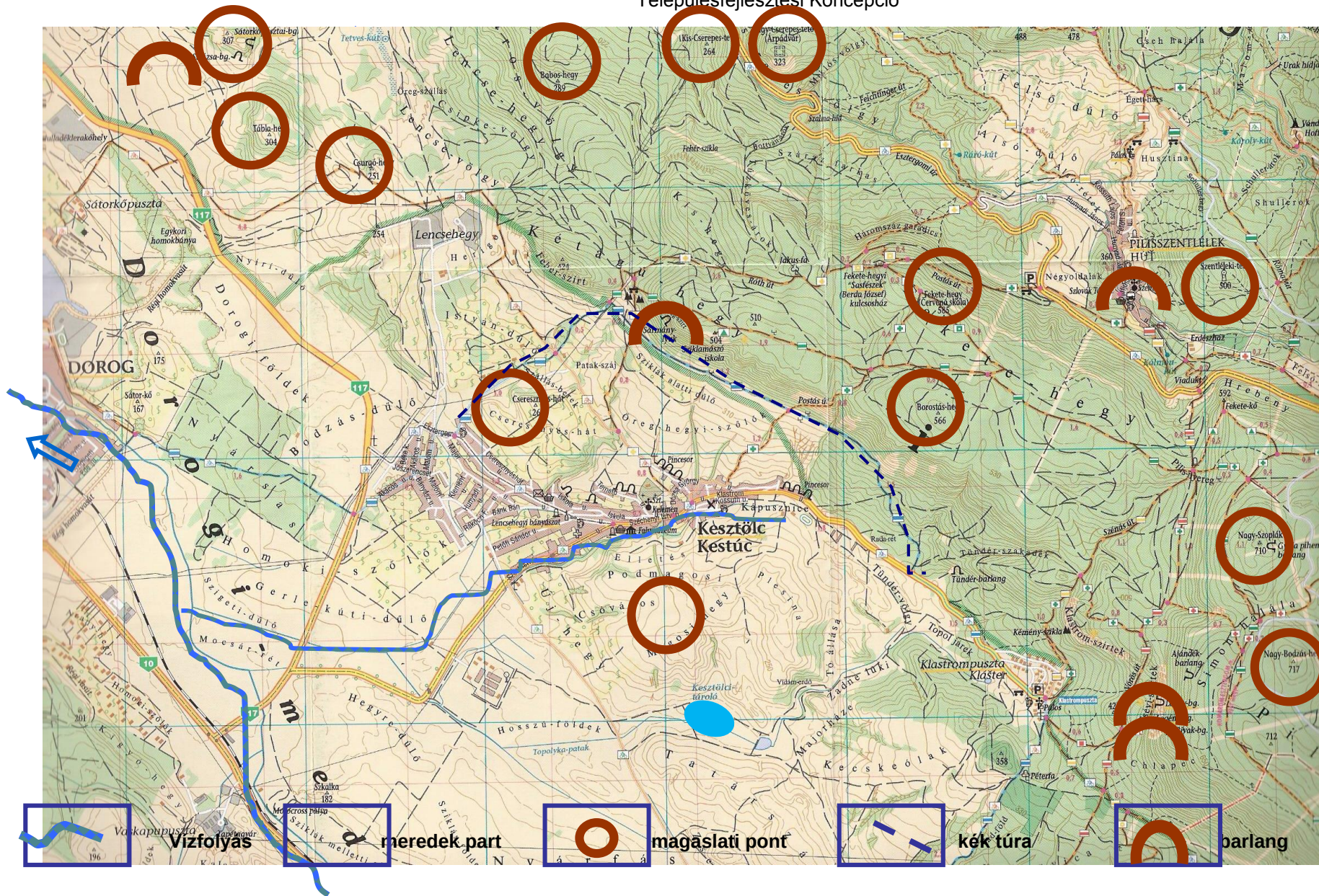
A település körüli magaslatti pontok

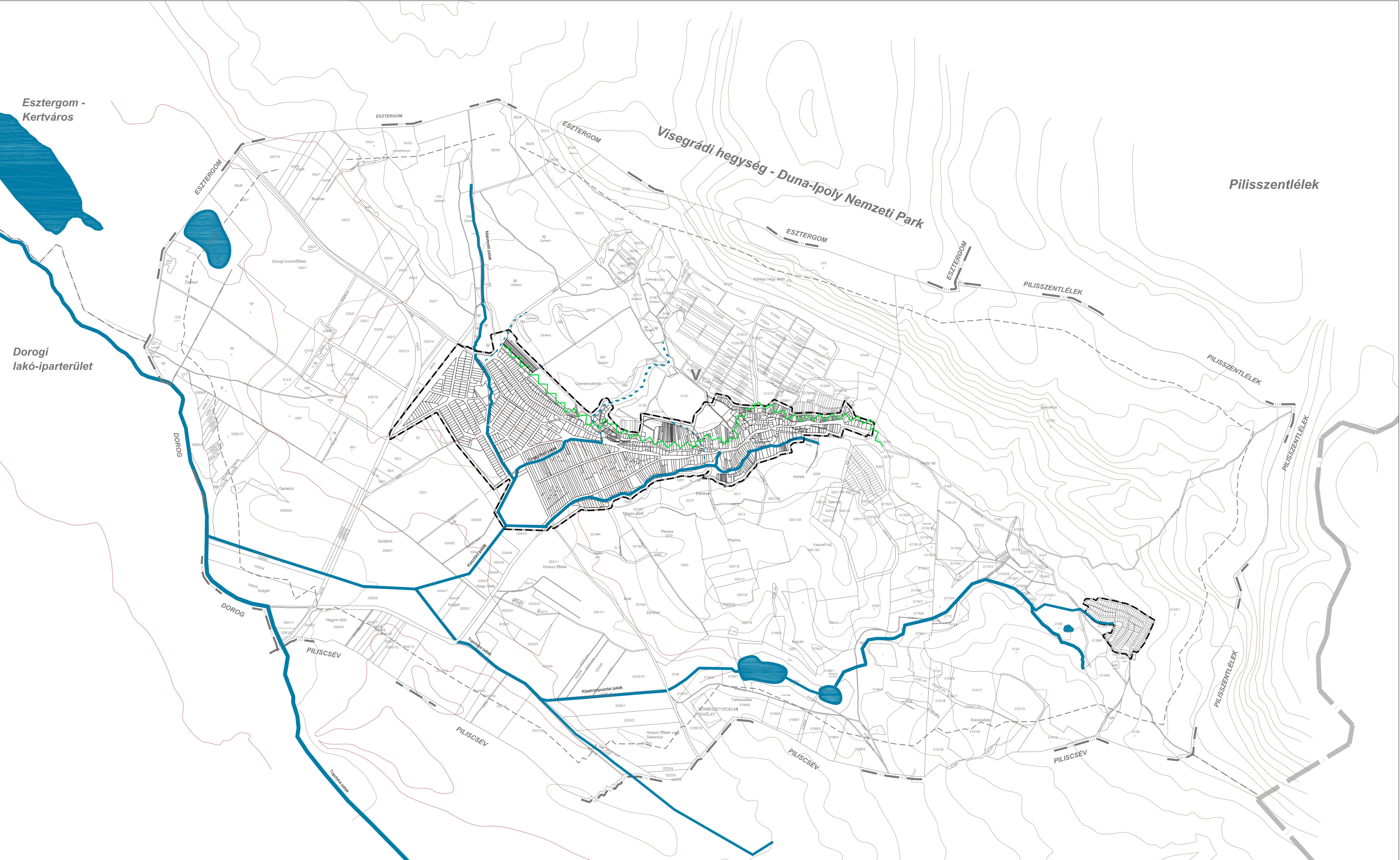
1. Strázsa-hegy 307m
2. Tábla-hegy 304m
3. Csurgó-hegy 251m
4. Babos-hegy 289m
5. Kis Cserepes-tető 264m
6. Nagy cserepes-tető 323m
7. Fekete-hegy 586 m
8. Szentléleki-tető 586 m
9. Borostyán-hegy 566 m
10. Nagy Szoplák 710 m
11. Nagy Bodzás 717 m
12. Cseresznyés- hát 268 m
13. Magosi hegy



Kesztölc

Településfejlesztési Konceptió





1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

A közigazgatási terület északi és észak-keleti területein erdővel borított domboldalakat találunk. A természeti környezetet turista utak szővik át, a Klastrompusztai üdülő terület mellett a gyalogos kirándulók által jól megközelíthető sziklaormok, tisztások, völgyek, barlangok teszik változatossá a térséget. Több figyelmet kellene fordítani az erdő és a kiránduló területek, a turista utak, a források, a pihenőhelyek fenntartására és a szolgáltatások szintvonalának emelésére (faluban kialakított parkoló mező, kulcsos házak, büfék, stb.).

A belterület és a szikla perem között, a falutól északra szőlő-gyümölcsös ültetvények találhatók, de a térség jelentős része ma parlagon van.

A település belterületétől dél-nyugatra lévő Homoki-földek térsége nagyrészt szántó, legelő, hegy-lábi területeken védett természeti környezetként és kisebb „foltokban” a sík területen (a Nyárasban) erdő található. A területet délről a Dorogi iparterületek, nyugatról az Esztergom kertváros határolja. Itt működött a Lencse-hegyi bánya, és -iparterület valamint két kőfejtő. A Kétágú-hegy oldalán lévő külszíni fejtésben ma is folytatnak termelést. A régi bányát, a Nyíri-dűlő alatti területet, Esztergom mellett már rekultiválták.

A településtől dél-keletre lévő területeken változatos, alacsony dombos térség helyezkedik el. A terület sík részén mezőgazdasági művelést folytatnak, szántó, legelő területek váltják egymást. A Magosi-hegy beerdősült terület, a Natura 2000 védettségű besorolás szerint, a térségben csak a természetes élővilág megőrzését szolgáló tevékenység folytatható. A Domb lábánál lévő legelőkkel és erdőterületekkel tagolt térségben a Klastrom-pusztai patak völgyében alakították ki a Kesztölci tároló vízfelületét. A térség természeti adottságai miatt, elsősorban turisztikai fejlesztésekre és állattartásra alkalmas.

1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat



A község az első katonai térképen (1780 körül) jól láthatóan egy utcás faluként rajzolódik ki a dombok között lefutó patak mellett. Az észak-keleti részek erdővel borított hegyei mellett már feltüntették a szőlővel beültetett fennsíkot. A délen legelők és homokos földek terülnek el. A térképen kirajzolódik a pilisi településekből Esztergom felé vivő út.



A harmadik katonai felmérésen (1870 körül) nyomon követhetjük a település növekedését és a táj kulturtájjá alakulását. A homokos földeken is megjelenik a szőlőművelés, a település környezetében is több helyen jelölnek megművelt földeket. A térképen látható a Klastrom pusztá területe is. A múlt századi bányászat jelentősen átalakította a hagyomány tájképet.

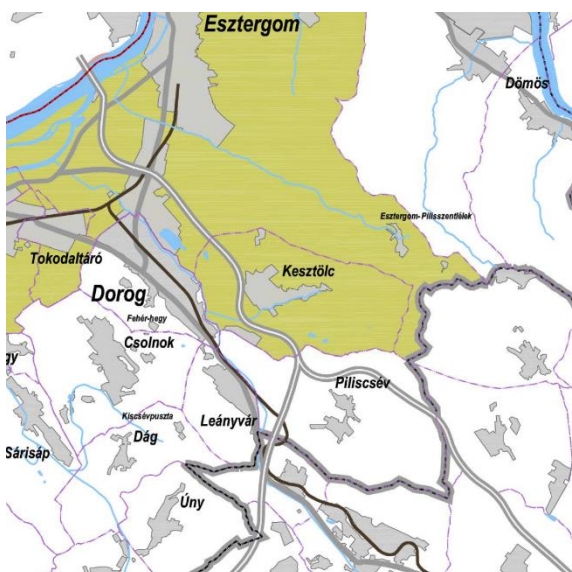
1.12.2.2. tájhasználat értékelése

A mai település és környezete a bányászat és a mezőgazdaságból (szőlő termelés, állattartás, erdészet, vadászat) élő falu tájalakító nyomait őrzi. Cseresznyés-hát területén a hagyományos tájhasználat jellemző, a fennsíkján szőlőművelést folytatnak. A régi falutól délre legelők, szántó területek váltják egymást. A tájban több bányászati terület van. Külszíni és felszín alatt bányászat folyt (folyik) a településtől észak-nyugatra.

Az évszázadokon érintetlenül megmaradt erdős területek, az észak-keleti erdők vidéke ma természetvédelmi oltalom alatt áll.

1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek

1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek



Kesztlőc teljes közigazgatási területe tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület.

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

Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek (SCI)

- Natura 2000 területek (a 275/2004.(X.8.) Korm. rendelet) Pilis-Visegrádi-hegység kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület (HUDI20039), amely a belterülettől északra, észak-nyugatra, nagyobb foltban pedig kelet, dél-keletre helyezkedik el.

Az országos védett terület

- Pilisi bioszféra-rezervátum Bioszféra-rezervátum (a 7/2007. (III. 22.) KvVM rendelet) Kesztlőc területén országos védett terület a Fekete-hegy területe és Kesztlőc külterületének északi része.

ex lege védett természeti értékek (1996. évi LIII. tv.):

- források
- barlangok, a terület közel azonos, nagy kiterjedésű, mint az országos védett terület, illetve a Kőbánya is beletartozik a lehatárolásba.

1.12.3.3. ökológiai hálózat

A közigazgatási területen belül az ökológiai hálózati elemek minden védettségi kategóriája megtalálható. Ezeket külön vizsgáltuk. Kesztlőc területén az Országos Ökológiai hálózat mag- puffer és ökológiai folyosó területe található. A területek lehatárolását a Településszerkezeti terv tartalmazza. Az Országos ökológiai hálózat területe elsősorban erdőterületeket érint.

Magterületek

- Bencekút
- Kétágú hegy alatt
- Bodzástól északra eső területek

Pufferterületek

- Kecskerétek
- Magterülettől délre eső területek

Ökológiai folyosók

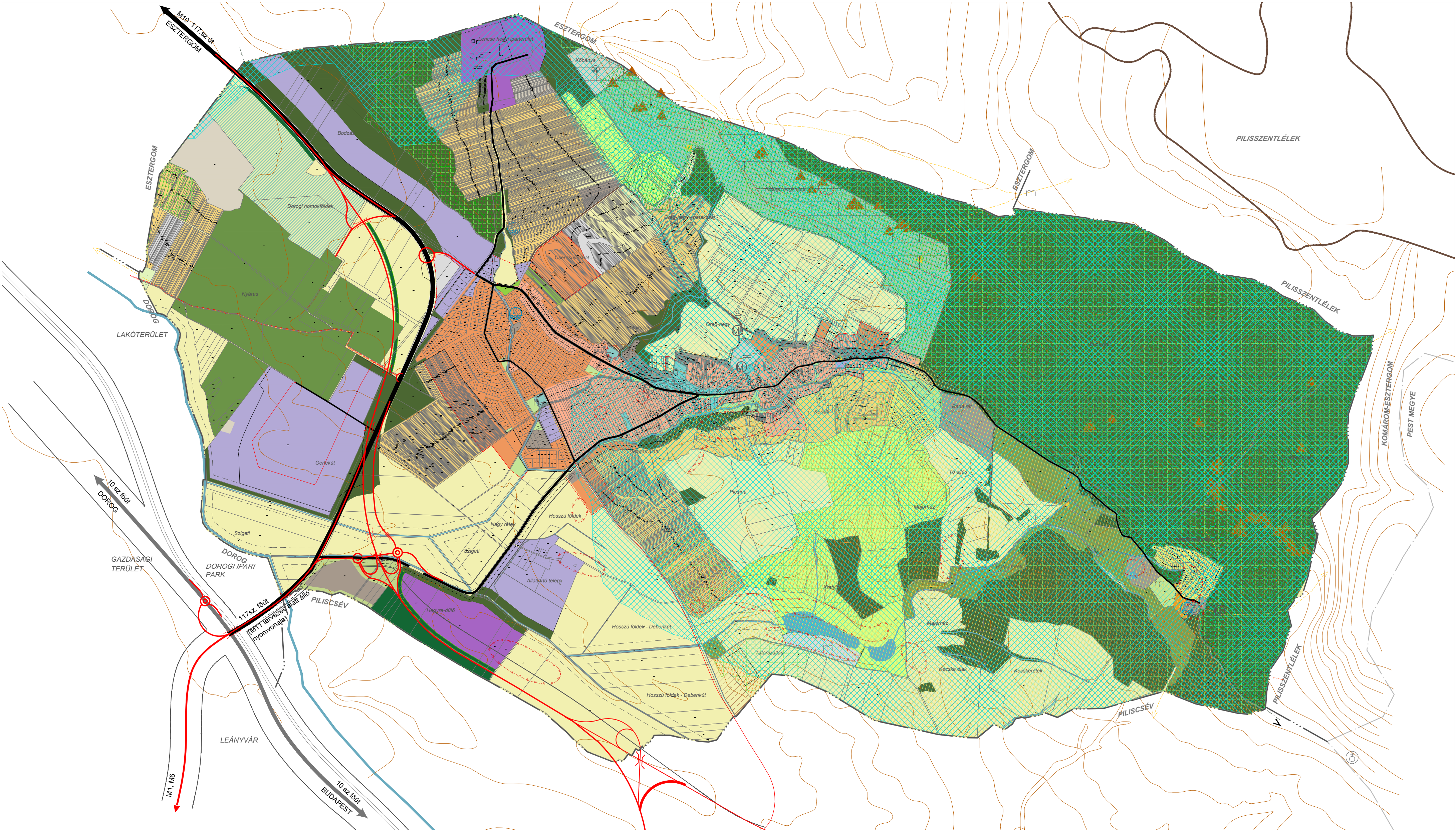
- Kecskerétektől északra, észak-nyugatra eső területek
- Belterülettől délre eső területek
-

1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

A településrendezési tervben intézkedni kell a nemzetközi és országos védelem alatt álló természeti értékek lehatárolásáról. Megfelelő övezeti besorolással és szabályozási előírásokkal kell gondoskodni a területek természeti értékeinek fennmaradásáról, megóvásáról.

A észak nyugati részeken folyó felszíni és felszín alatti bányászat során több terület sérült, ezek rekultivációja folyamatos. Nagy tájsebet jelent a felszíni kavicsbánya működése a falu északi részén.

A homoki földek egyrészén szántó művelés folyik. A fejlesztési elképzelések szerint részben lakó, részben gazdasági területhasználat válthatja fel a jövőben a mai használatot. Ezek a területek nincsenek természeti oltalom alatt, de tájképvédelmi szempontból fontos lenne a falu előtti terek beépítésének tájba illesztése.



Jelmagyarázat

megyehatár	kertvárosias lakóterület	zöldterület	kertés mezőgazdasági terület	gyalogutak, túraútvonalak	Natura 2000 terület
közigazgatási határ	falusias lakóterület	védelmi erdő	általános mezőgazdasági terület	tervezett kerékpárút	Nemzeti Park határa
belterületi határ	településközpont vegyes ter.	gazdasági erdő	vizes élőhely létesítésére alkalmas terület	barlang védőzónája	Ökológiai Hálózat Magterület
tervezett belterülethatár	üdülőházas üdülőterület	turisztikai erdő	vízgazdálkodási terület	fokozottan védett terület határa	Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó
országos főút/tervezett gyorsforgalmi út	hétvégházhas üdülőterület	különleges beépítésre nem szánt terület		régészeti lelőhely határa	Ökológiai Hálózat Pufferterület
településközi út	gazdasági terület - ipari	különleges beépítésre szánt terület			országos jelentőségű természetvédelmi terület
	gazdasági terület kereskedelmi-szolgáltató				tájképvédelmi övezet

Megbízó: Keszthelyi Község önkormányzata, 2517 Keszthely, Szabadság tér 11.

Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió Bt., 1085 Budapest, József körút 36.
Felelős tervező: R. Takács Eszter, vezető településtervező, TT/1 01-2883

KESZTÖLC TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
TERV Településszerkezeti Terv
.../... önk. rendelettel jóváhagyva

Településtervezés: Pro Arch Építész Stúdió R. Takács Eszter Leel-Össy Zsolt Sunkel Diana Alexandra	Tájéltérvezés: Adorján Anna TK 13-1263	Közeledés: Heckenast&Heckenast Bt. Heckenast Judit K16-01-5295	Közmű: KESZ Kft. Hanczár Zsoltné Bíró Attila 01-2418 01-2456
--	--	--	---

TSZT

PRO ARCH
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT.

2019
M = 1:15 000

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei**1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek**

A település belterületén kiterjedt zöldfelületek találhatók. A rekreációs funkciókat kielégítő zöldterületek szétszórtnak találhatók, kisebb nagyobb foltokban. Egy nagyobb egybefüggő, lineáris zöldfelület húzódik a patak mentén, kétoldalt. A belterületi zöldterületeket közparkként hasznosítják.

Külterület:

A település körülbelül egynegyedét erdő borítja, főként északi és észak-keleti részén. Délen, délkeleten pedig nagy területű legelők találhatók. A település belterületét sok helyen kertes mezőgazdasági terület szegélyezik, melyek szintén viszonylag dús, állandó növényborítottsággal rendelkeznek. Vonalas zöldfelületi elemek a patakok és az azokat kísérő növényzások. Ezek által egy többé-kevésbé összefüggő zöldfelületi rendszer alakult ki. Ezt az összefüggést a 117. számú főút szakítja meg, de az attól nyugatra eső részen tovább folytatódik. Erdőterületek

1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése

Kesztlőcön és környékén a zöldfelületi rendszer teljes, a település beágyazódik a természeti környezetbe. A településen belül az út menti fasorok hiányosságait kell pótolni. A külterületen a meglévő és tervezett országos út zöldfelületi endszert megszakító hatásait kell mérsékelni.

1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

A meglévő zöldfelületi rendszer megőrzése és „kiteljesítése” szükséges. A főút két oldala mellett lévő területek természeti elemekkel történő összekötése ma is hiányzik. Átjárókat, védősávokat kell az út mellett kialakítani.

Távlatban problémát jelenthet a tervezett út és a meglévő lakóterület közelsége, a két területhasználat között megfelelő védőzöld felületeket kell kialakítani.

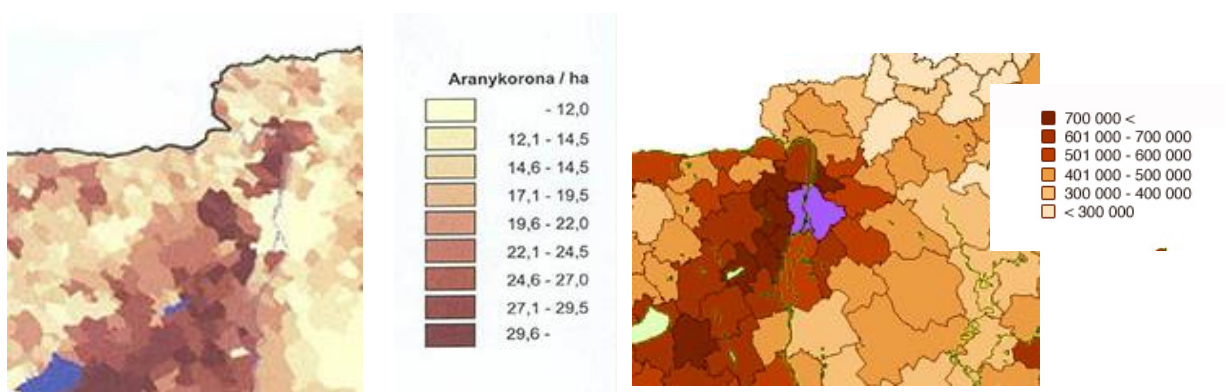
1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata**1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata**

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 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 hegyoldalra építették fel. S alakult ki az a sajátos faluszerkezet, melyben az intézmények nem kapcsolódnak a központi teresedésekhez. A helyszűke és a felépült ABC miatt, az Ófalu főterét a közlekedés-parkolás uralja a Szabadság téren.

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. Ezekben a részeken nagyobb intézményterület nincs.

1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok



átlagos aranykorona érték

szántó terület telekár (ha)

A községben a területek aranykorona értéke a magyar átlag alatt van, 12,-18 AK érték hektáronként.

Keszthelyen a település relatív elszigeteltsége, a domborzati adottsága miatt a környezetéhez képest alacsonyabb telekárak jellemzőek..

1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

Beépítésre szánt területek

- Falusias lakóterületek, - a régi falu jellemző területhasználata,
- Kertvárosias lakóterületek, - a bányász település jellemző beépítési formája
- Településközpont vegyes területek,-Intézmény területek
- Gazdasági területek
 - Ipari gazdasági terület
 - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Üdülőterületek
 - Hétféle házas üdülő területek, kis telkes területek Klastrom puszta mellett
 - Üdülőházas üdülő területek, Klastrom puszta mellett erdei iskola, panzió
- A mai jogi környezetben a fentiekbe nem sorolható területek: Különleges területek
 - A lovas tanya területe.
 - Pincék
 - Különleges rekreációs területek (K-Re)
 - Kemping, horgászathoz kötődő létesítmények
 - Temető területek
 - Bánya

Beépítésre nem szánt területek

- Zöldterület, a település vízfolyásai és a tervezett turisztikai úthálózatot kísérő területek egységesen a zöldinfrastruktúra hálózat elemei.
- Erdőterületek
 - Védelmi erdő
 - Gazdasági erdő
 - Közjóléti erdő

- Mezőgazdasági területek
 - Kertes mezőgazdasági területek (Mk)
 - Általános mezőgazdasági területek (Má)

1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)

Az Intézmények a község belterületén belül, többségükben az Ófalu területén épültek fel. Közintézmények: Polgármesteri Hivatal, Általános iskola, Óvoda, közösségi ház, templom, múzeum. A legnagyobb üzlet a polgármesteri Hivatallal szemben áll, a faluban több helyen működik kisebb vendéglátó és kereskedelmi létesítmény. Klastrom-pusztán és a falu „végén” két panzió és vendéglő várja a vendégeket, a hegyen turistaház (erdei iskola) található.

	
templom	Önkormányzat-Fő tér - Abc
	A régi, sokszor kétszintes, zárórú beépítéssel felépült pincék közül ma sok gazdátlan, funkcióváltással átépült épületet találunk. De szép példák is vannak.
Iskola-művelődési ház	Egy pince 

1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek

A Lencse-hegyi iparterületen mélyművelésű szénbányászat volt. A bányászati termelés megszűnt, de a kiépített felszíni infrastruktúra megvan, út, közmű, épületek. A telepen tulajdonos váltás történt, de még nem tisztázott a további hasznosítás. A telep átépítése várhatóan a közeljövőben megkezdődik. Érdekes figyelmet fordítani arra, hogy a jelenlegi rendezési terv szerint a környezet kibocsátási határértékek nincsenek a területen korlátozva.

1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

Kesztölc község kül és belterülete rendezettnek mondható, nagyobb összefüggő elhanyagolt lakóterület a településen nincs.

A belterületen belül több elhanyagolt pince van, ezek megőrzése, hasznosítása feltétlenül szükséges, mert a mai használat további elszőlőmésdéshez vezethet.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat

A belterületen belül két településszerkezeti rész különböztethetünk meg. A keleti, régi falu telehálózata szalagtelkes rendszerű. A telkek szélessége és hossza általában 1:6, 1:15 között van. Ezen a részen a teleknagyságok mérete jelentősen eltérő lehet. A külső részeken nagytelkes területek (2000-5000 m²) fogják össze a belső felaprózódó telekstruktúrát (300-800).

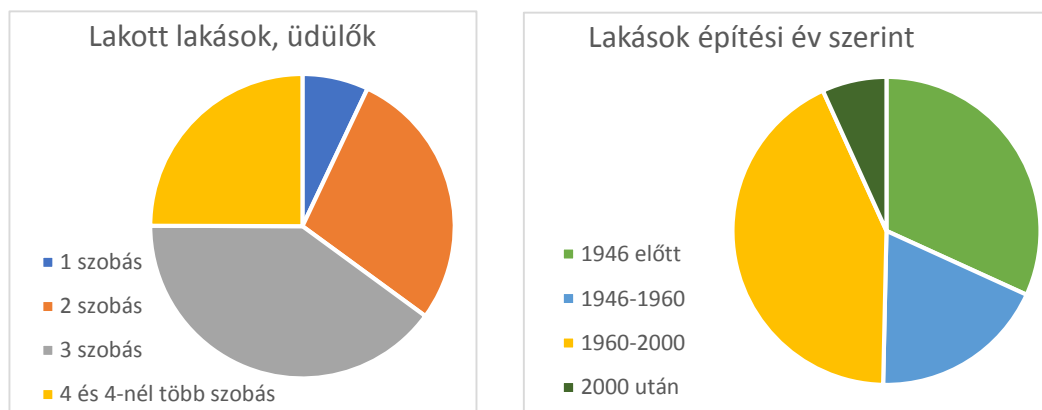
A nyugati településrész nagyrészt hálós, tervezett telekadottságú. Itt 600-800-1000 m² telkeket építettek be. A telkek oldalainak arány 1:4, 1:5 között van.

1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter

Az önkormányzati tulajdonú telket térképen tüntettük fel.

1.14.4. Az épületállomány

Kesztölc átlagos épületállományáról elmondható, hogy megfelelően karbantartott épületek jellemzik a lakott területek beépítését. A külső, felhagyott Lencse-hegyi bányaközpont területén lévő épületek állaga rohamosan romlik, jelenleg is nagy felújítással lennének újra hasznosíthatók.



1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.1. funkció, kapacitás

A település épület állományának döntő többsége (94%) lakóépület, melyek egyedi telkeken családiházak formájában épült fel.

Fontosabb közintézmények:

- Polgármesteri hivatal
- Általános iskola
- Erdei óvoda (4 csoport)
- Művelődési ház
- Templom
- Klastrom pusztai templom rom
- Erdei üdülőház

1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

A régi falurészben az oldalhatáron-álló beépítés volt jellemző, mely az évszázadok alatt „besűrűsödött” és több helyen kialakult egy hézagosan zárt sorú beépítési forma. A településre jellemző pincesorok szinte teljesen zárt térfalat alkotnak.

Az újabb falurész, bányásztelepülés szintén oldalhatáron álló beépítésű, de itt az oldalkertek nagyobb mérete miatt szabadon álló jellegű az utcakép.

A gazdasági, különleges és a majorok beépítési formája általában szabadon álló.

1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom

A település jellemző földszintes egy lakásos lakóépület, egy db emeletes kétlakásos lakóház van a községben. Az intézmények, gazdasági létesítmények, pincék között magasabb épület is megtalálható.

A háromszintes iskolaépület és a templom, valamint a borház uralja a településképet.

A faluban hagyományosan a magastetős épületeket építettek.

1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

A beépített területekre igyekvőket a 117-es út lehajtójánál bizonytalan, átalakulóban lévő kép fogadja. A Budapest felőli első bekötő út, mely az Ófaluba vezet hegyes szögben csatlakozik a főúthoz, így nehéz a jelzőtáblát, a lehajtót észlelni. A másik két út leágazásánál sem sejthető, hogy egy kedves, szép természeti adottságokkal rendelkező faluhoz érkezünk, hiszen a kerti-szobrocscsa telep és a rendezetlenül megszüntetett út, valamint a kanyarba érkező bekötés nem ad megfelelő „megérkezési pontot” a településnek. 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, ápolt, gondozott épületek állnak, melyek értékét nagyon emeli a környező hegyek látványa, a természeti környezet.

Több figyelmet érdemelne az Ófalu hagyományos beépítési arculatának megőrzése, ezeken érdemes lenne építési szabályzatban rögzíteni, 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, kocsmá épült, a térséget átszövik a patakok, vízfolyások.

Megfontolandó az Ófaluban középületek közötti közvetlen kapcsolat megteremtése és a közterek terek rendezése a Csévi út melletti területeken.

1.14.6. Az épített környezet

értékei

1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

A község jelen állapota is megőrzi a múlt hagyatékát, a régészeti emlékek megmutatják a hajdan itt élők nyomát, a kialakult utcák, házak között jónéhányban 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. Kesztyölc 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 fatornyos 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 dűlő név máig megmaradt.

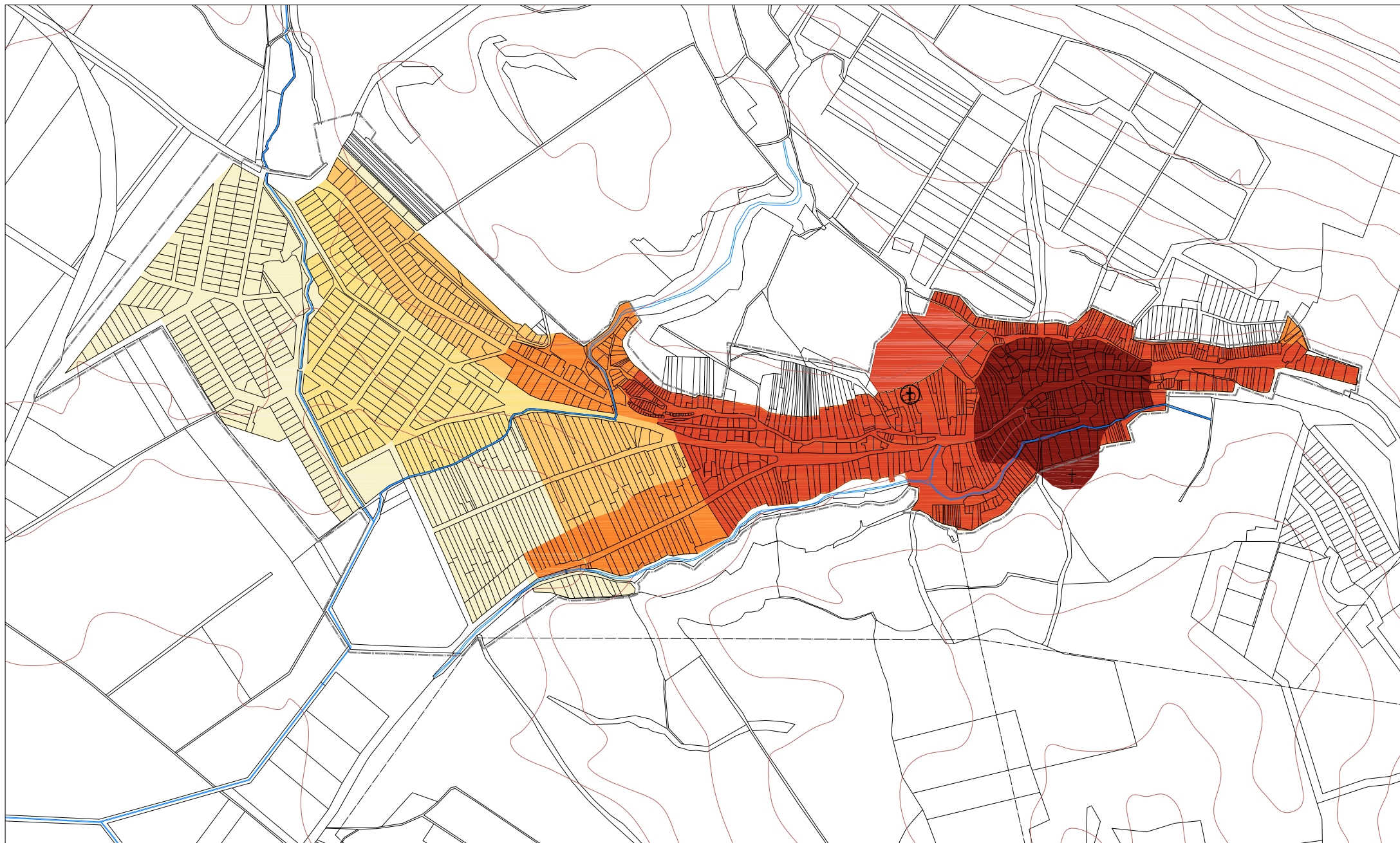
Klastrompusztán 1250-1304 között pálos monostor és templom működött. Feltehetően, a rend szokásának megfelelően halastavakat alakítottak ki a Kesztyölc patak mellett. A környező dombokon lévő kisebb barlangokban remeték, szerzetesek húzódtak meg. A templomot 1526-ban lerombolták. A templom alapfalait 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 patakkel párhuzamosan futó főutca mellett. A XIX. századfordulóig mezőgazdaságból éltek 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 Pilisscévhez 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.



középkori településmag ~1780



beépített területek az első világháború előtt



1940 és '80 között beépült területek



XVIII. századtól kiépült szlovák falu



1940-ig kialakult település



1980-tól napjainkig beépült területek

KESZTŐLC

Településfejlesztési Konceptió

Történeti fejlődésvizsgálat



PRO ARCH.
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ
1085 József krt. 36

- 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 „féliz 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.

A kesztölci terek sajátja, hogy az érdekes és régi geometriájuk mellett, a felszínük tagolt. A falu és így a terek is tereplépcsőkre épültek. A fennsík szélén álló háztaktól 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 keresztek 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. Érdemes lenne az Esztergom út mellett, itt vendéglátóhelyeket, teraszokat nyitni a felső épületek előtt.

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

1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

sorszám	Azonosító	Hrsz.
1.	2306	0211/5-6, 0211/10-11, 0211/17, 0211/21-26, 0214, 0215/9-12, 0215/15, 0281/1, 0281/2, 0281/9, 0281/11-13, 0281/15, 439, 440/1-2, 441-449, 450/1-2, 451-454, 582, 583
2.	2307	0203, 0215/13
3.	2308	3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269
4.	2309	0194, 195/1
5.	2310	1900/1
6.	2311	0135/1, 0139/2, 0139/14, 142
7.	2312	0135/2, 1569, 1661, 1662, 1667-1672, 1674-1704, 1707, 1708/1-2, 1709, 1711-1716
8.	2313	0231/1, 0231/2, 0235, 0242/15, 0242/16
9.	2314	0192/1, 0195/1
10.	2315	0184/2, 0195/1
11.	2316	1299, 1300, 1304/3, 1304/4, 1319/10, 3300/1, 3300/2, 3301
12.	2317	0230/3, 0230/11, 0230/19, 0230/25, 0241/1
13.	2318	074
14.	2319	0176/6, 0176/7, 0176/8, 0182, 0184/3
15.	2320	0116/16-25
16.	2321	0241/1
17.	2322	809
18.	2323	786, 787, 788, 789, 790/1, 790/2, 792, 809

1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

- Településszerkezeti védelemre javasolt terület

Az elmúlt 300 év alatt kialakult településrész védelmére lehatárolt területen egyedileg kell elbírálni a közterületek határának módosítását. Közterület rendezési tervet kell csinálni a közterületeken épülő új burkolatok, támfalak, vízelvezetés, világítás, közterületi bútorok elhelyezésére. A településrészen belül járdák, támfalak építéséhez csak természetes kőburkolatot lehet felhasználni, közvilágítást földkábelben kell vezetni, nyílt árkos vízelvezetés csak különösen indokolt esetben alakítható ki. HÉSZ-ben kell intézkedni a terület közterület építési szabályairól.

- Látványvédelem, utcakép, beépítési struktúra védelme

Az épített értékeit a község Településképi Arculati Kézikönyve tartalmazza, javaslatokkal kiegészítve. A 17/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelet szabályozza a településképi védelméhez szükséges előírásokat:

- A település szerencsés domborzati adottságai miatt, az épületek, tájak több helyről jól láthatók. A Szabályozási tervben fel kell tüntetni azokat a helyeket, kilátó pontokat melyekről a faluképet meg kell őrizni (Petőfi Sándor utca vége, Kesztlői patak, Kesztlői tavak, stb.), valamint a megőrzés módját szabályozni kell.
- A település arculatát meghatározó, messzi területről jól látható építészeti elemek látványának megőrzéséről javításáról is intézkedni kell.
- A régi falu szokásos beépítési formáit (fésűs-fogas, fésűs, zársorú), ahol ezek még megtalálhatók,- változatlan formában kell az utókorra hagyományozni.
- Helyi értékvédelem

A 17/2017. (XII.14.) számú, településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet tartalmazza a helyi védett értékekre vonatkozó előírásokat, valamint 1. mellékletében vannak feltüntetve a védett építmények.

1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület

Világörökség várományos terület a PÁLOS kolostor rom.

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 – 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)



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

1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes

A község területén 5 műemlék van:

Törzsszám/ azonosító	Objektum	Leírás	Hrsz.	Hely
10736/6279	Kő feszület	népies késő barokk	685	Temető u. 2. előtt
10737/6280	Római katolikus (Szent Kelemen) templom és műtárgyai	késő barokk, egyhajós homlokzati tornyos templom épült 1787-ben	1	Temető u.
10738/6281	Szent Orbán szobor	népies barokk stílusú, 1800 körül állították	0120/26	A szőlők alatt, a temető mögött áll,
2494/6282	Kolostorrom Klastrompuszta	A kolostort a 13. század második feléből származó épület felhasználásával a 14-16. században gótikus stílusban épült.	0139/13 0139/14	Klastrompuszta
10731/6278	Szent Vendel szobor		809	Esztergomi út 28. előtt

Az utcakereszteződésekben, temető mögötti szőlőben álló kőkeresztek és szobrok megőrzéséről gondoskodni kell.

1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

Sajátos történeti kert a településen nincs. Érdekes lenne a volt **Lencse-hegy bánya központ területén részben a bányászoknak, részben a szocialista ipartörténetnek emlék helyet állítani a területen.**

1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

A tájat, mint történeti tájat nem kell külön védelem alá helyezni, mivel a természeti értékek alapján részletes védettség alatt áll.

Műemléki környezetek:

Törzsszám/azonosító	Leírás	Hrsz.
10736/6279	Kő feszület környezete	1078/1, 1080, 24,34,36/1,576,577/19,548/1
10737/6280	Római katolikus (Szent Kelemen) és műtárgyai	2,5,6-7,13,14-18, 1076,1077, 1080
10738/6281	Szent Orbán szobor	0120/27,0120/56
2494/6282	Kolostorrom Klastrompuszta	0135/1,0137/2,0138,0139/12,0142, 1569,1570,1673,1674,1686,1687,1704 ,1707,1900/3,1900/4

1.14.6.8. helyi védelem

Településszerkezeti védelem

A tervben a történeti településmagot lehatárolva településszerkezeti védelemre javasolt terület van kijelölve. A településszerkezeti védelemre javasolt területen belül védendő települési értékek a védett utcakepek, helyi védelemre javasolt épületek és közterületi struktúrák kerültek kijelölésre.

Kesztölc 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:

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.

A védett utcaképpel kiemelt ház 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.

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, 515, 512,	Széchenyi 40-50.
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

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

Kesztlőc hagyományosan kialakult beépítési struktúrája, a védett és védelemre javasolt építészet, mint sok más helyen az országban, itt is nehezen egyeztethető össze a mai igényekkel. Így sok ház, utcakép átépülése elkerülhetetlen, ha nincs megfelelő anyagi keret és jó akarat a megőrzéshez. Anyagi ösztönzés nélkül kevesen vállalkoznak, hogy autentikus formában megőrizzék a régi, hagyományos házakat, utcákat. Az országosan védett épületek, épített örökségek megmaradását is az elhanyagoltság, rossz felújítás veszélyezteti.

A közterületeken nagy előrelépés lenne, ha a légvezetéseket és a rosszul lefedett közmű árkokat átépítenék.

1.15. Közlekedés

1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

A M10-es gyorsforgalmi út az Országos és a Megyei Terv alapján Kesztlőc külterületét is érinti. Északon egy szakaszon a 117-es számú főút kiszélesítésével, majd délebbre haladva attól eltérő nyomvonalon, a település belterületétől távolabb fut, délen pedig a külterületi határ mentén.

Az M10 gyorsforgalmi út Budapest-Kesztlőc közötti szakaszának előkészítése folyamatban van. A 2x2 sávós autópályaként történő kiépítés az M0 Budapest körüli útgűrű 10-es főúthoz csatlakozó csomóponti rendszere és a 117. jelű út kesztlőci tervezett csomópontja között történik.

Kesztlőc közigazgatási területét a 117. számú főút és a 11126. jelű bekötőút érinti, a település megközelíthetőségét ezen utak biztosítják. Míg a főút éppen, hogy érinti a település belterületének nyugati részét, addig a bekötőút a település főutcáját is jelenti egyben.

1.15.2. Közúti közlekedés

Települési út a Széchenyi utca - amely Klastrompuszta bekötőútja -, a Csévi utca, a Malom utca - amely a Lencse hegyi iparterületre vezet - és Jószerencsét utca. Egyéb utak a kiszolgáló- és lakóutcák, kiskerti utak, erdő- és mezőgazdasági utak, dűlőutak.

1.15.3. Községi közlekedés

1.15.3.1. közúti

A közúti tömegközlekedési ellátást helyközi autóbuszjáratok biztosítják. A meglévő útfejlesztések alkalmasak az autóbusz közlekedés számára is.

1.15.3.2. kötöttpályás

Az esztergomi viszonylag tárja fel a térséget vasút által, azonban ez nem érinti közvetlen Kesztlöclöt. A legközelebbi vasútállomás a településhez Leányváron van.

1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A gyalogos, kiránduló forgalmat kiterjedt gyalogúthálózat és turistaút hálózat szolgálja, a községben települések közötti kerékpár út hálózat kiépítését tervezik. A tervezett kerékpárút a Nyárai területeken át halad nyugat felé.

1.15.5. Parkolás

Az új létesítmények parkolását és rakodását az OTÉK-nak megfelelően, telken belül kell megoldani.

1.16. Közművesítés

1.16.1. Víziközművek**1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)**

A vezetékes ivóvíz ellátás teljeskörűen kiépített. A vízellátó hálózat a belterületen 100%-os, az ivóvíz vezetékek minden utcában kiépített. A vízellátó hálózat kezelője az És az-Dunántúli Vízmű Zrt., amely a térség vízellátásáról gondoskodik.

Az ÉDV Zrt. a térségben lévő regionális hálózata részére több vízbázisból termel ki ivóvizet. A térségi vízellátó rendszer alapbázis szempontjából jól ellátott és jelentős tartalék kapacitással rendelkezik.

Kesztlöcl vízellátó hálózata az ÉDV Zrt. regionális hálózatáról a Vaskapuszta felől kapja a betáplálást egy DN150-es méretű vezetéken keresztül. A településen belüli utcák nyomvonalán kiépített ellátó hálózat vezetékeinek mérete átlagosan DN100-as átmérőjű, csak a medencékhez vezető gerincvezetékek belterületi szakasza nagyobb méretű. A községben két nyomáshóza található: az alsó, amelyhez gyakorlatilag a település nagyobb része tartozik és a felső hóza, ami Klastrom pusztá ellátására épült ki, ide a település keleti részén található nyomáshókozó berendezés biztosítja a településrész vízellátását. Erről a hózáról történik a település keleti részén lévő, magasan fekvő terület is, itt a fogyasztás nyomáshóökkentőn keresztül történik.

A vízellátó hálózat nagyrészt körvezetékes rendszerként üzemel, de a külterületek felé tartó utcáknál vannak ágvezetékek is, amelyekben pangó víz alakulhat ki. A hálózatfejlesztésnél törekedni kell a hálózat teljes hosszának körvezetékes rendszerbe vonására.

A biztonságos tűzi vízellátás érdekében hálózatfejlesztésnél közterületen legalább DN100 átmérőjű vezetékek építése ajánlott. Új vezetékek építését a jelenlegi hálózatnak is megfelelően műanyag (KMPvc – KPE csövekkel javasoljuk kiépíteni.

1.16.1.2. szennyvízelvezetés

A községben 100%-osan kiépült az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat, a hálózatra viszont csak 64%-os a rákötöttség. A hálózat gravitációs rendszerű, a topográfiai adottságok miatt 6 db átemelő teleppel. Az elvezetett szennyvízmennyiség Leányvárra kerül Kesztlöcl-Leányvár-Piliscsév

közös szennyvíztisztító telepére. A megtisztított szennyvíz befogadója a Kenyérmezői patak. A tisztítótelep eleveniszapos tisztító technológiával rendelkezik, a szennyvíztisztító telep szennyvíztisztító kapacitása 1000 m³/d. A telep túlterhelt, bővítése szükséges.

1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A település csapadékvízének elvezetője a Kesztlői patak és mellékágai. A patak a község keleti részén ered, a hegyek lábainál eredő források vizét szállítja. Kelet, majd a település belterületét délen határolva kelet-nyugat irányban halad végig, ahol a Kenyérmezei pataként folyik tovább több településen keresztül, illetve a Dunáig is eljut a víz. Mellékágai a Malomréti és a Csurgókúti patak.

A település csapadékvíz elvezetése hiányos, az utcákban jellemzően nyílt árkos vagy vágás útburkolatos rendszerben gyűjtik a lehulló csapadékvizet.

1.16.2. Energia

1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátását a győri központú E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. biztosítja. A villamosenergia ellátás bázisa a térségben üzemelő több alállomás, ahonnan a 20 Kv-os szabadvezeték hálózat segítségével történik a település ellátása. Ez a hálózat táplálja a település fogyasztói transzformátor állomásait.

Az áramellátást szolgáló transzformátor állomások oszlopállomások. A fogyasztói igények kielégítése közvetlenül a fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kifesztésű hálózatról történik. A kifesztésű hálózat léghébeles vagy szabadvezetékes, oszlopra szerelten rendszerben került kivitelezésre. a közép- és kifesztésű hálózatok nyomvonala nem mindenhol követi a közterületeket, hanem néhol áthalad a magántelkek felett. Ezeket a további tervezés során rendezni szükséges.

Földgázellátás

A földgázellátást a győri központú Égáz-Dégáz Földgázelosztó Zrt. A település kiépített ellátó hálózatának üzemeltetője a Tatabányai Kirendeltség.

A gázellátás a dorogi gázátadótól induló nagy-középnomású vezetékkel történik. A településre Dorog felől érkezik a gáz Kesztlőc gázfogadója, amely a település beépített területének déli határában helyezkedik el. Kesztlőc közigazgatási területén tovább halad a nagy-középnomású hálózat, amely a szomszédos település, Piliscsév gázellátását is biztosítja. A nagy-középnomású nyomvonal helyét és biztonsági övezetének helyigényét a további tervezés során figyelembe kell venni.

1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A község közvilágítása a kifesztésű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejjel történik. A megvilágítás mértéke minimális, éppen csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

A település pozitív arculatformálásának érdekében a jövőben kedvezőbb lenne a közép- és kifesztésű hálózatot földkábelbe fektetve kivitelezni, az oszloptranzformátorok helyett épített állomásokat telepíteni és a közvilágítást is – a jelenleg kifesztésű hálózat tartóoszlopaire szerelt –

lámpák helyett önálló közvilágítási lámpatestekkel megoldani. Ez természetesen távlati cél, amelyet rövidtávon a beépített környezet bármilyen célból történő hálózatfejlesztése során az új hálózat földkábeles fektetésével kell kezdeni. A közvilágítást is ilyen módon, földkábeles megoldással ajánlott fejleszteni. Távlatban fokozatosan megszűnnek a léghábeles megoldások, a közterületek esztétikusabb megjelenésűek lehetnek, az utcafásításokra és utcabútorozásra több lehetőség lesz. A közvilágítás lámpatestjeibe csak energiatakarékos fényforrás használható.

A településen három napelempark létesítését tervezik.

1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

Az Önkormányzat intézményeiben az energetikai hatékonyság javítása folyamatos. A polgármesteri hivatalnál hőszigetelt épületszerkezeteket építettek be.

Az elmúlt években fejeződött be az általános iskola energia tudatos felújítása.

1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)

Vezetékes hírközlési létesítmények

A község vezetékes távközlési hálózatának üzemeltetője az INVITEL Nyrt. A Budapesti szekunder központhoz tartozó 29-es körzetszámú Esztergom primer központ, Kesztlöc jelenlegi vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 33-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A vezetékes távközlési ellátottság teljes körűnek tekinthető. A hálózat kiépítése a közelmúltban történt, így szinte teljes mértékben föld alatt vezetett kábelhálózatként épült meg.

A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásaként valósítja meg. A hálózatépítésre vonatkozóan a település arculatának alakítása megkívánja, hogy a már kiépített hálózathoz kapcsolódva, ahhoz hasonlóan, új fejlesztési területen a vezetékes hálózat kizárólag csak földalatti elhelyezéssel létesüljön.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A község területén valamennyi vezeték nélküli hírközlési szolgáltató – bár nem teljes területi lefedettséggel – tudja biztosítani a vételi lehetőséget.

A település újabb közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, a területi lefedettség növelése érdekében azonban várható. Amennyiben új létesítmény elhelyezési igénye jelentkezik, akkor az érvényes előírások szerint kell eljárni.

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

1.17.1. talaj

„A Pilis-hegység kistáj-csoport a pilisi hegyekből és a pilisi medencékből áll. A két, keletkezésüket illetően is szervesen összefüggő kistáj magasabb gerincei és hátai dolomitból és mészkőből állnak, melyeken a köves sziklás váztalajok és a rendzinák az uralkodó talajok. A lejtőkön és a medencékben, különösen ahol a talajképző kőzet a megmaradt lösz, szőlők, gyümölcsösök és szántók vannak. Itt a talajok az **agyagbemosódásos barna erdőtalajok és a barnaföldek mozaikjaiból** állnak össze. A kistáj erdősültsége 70%-a erdős. A szántókon őszi gabonaféléket, kukoricát, napraforgót, borsót, lucernát termesztene.” Stefanovits Pál, Filep György, Füleky György

1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek

Malomréti és Csurgókúti patak vizét Kesztyölci patak gyűjti össze, mely egyesülve a Topolyka patakka a Kenyérmezei patakba folynak. A végső befogadó a Dunába.

A település területén környezeti elemek közül a felszíni és felszín alatti vizek védelmére fokozott hangsúlyt kell fektetni, amelyet a 27/2004.(XII.25.) KvVm rendelet szerinti közigazgatási területen található vízfolyások és állóvizek, vízbeszerzési területek, valamint a település érzékeny, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területbe tartozása indokolnak. A beépített területek nem érintenek vízfolyást, azonban a felszín alatti víz szempontjából érzékeny területeket és azok védelmének lehetőségeit figyelembe kell venni.

Az EU jogharmonizáció követelményeként a felszín alatti vizek és a földtani közeg minőségi védelme érdekében meg kell követelni, ill. ellenőrizni kell a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásainak, a felszíni vizek tekintetében a 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, valamint a 83/2014.(III.14.) Korm. rendelet előírásainak betartását.

A község területén lehatárolásra kerültek a nyílt karsztterületek, melyek jegyzékét a 8002/2005. KvVM tájékoztató tartalmazza, a tervezési területeket nem érintik. A vízminőség-védelem szempontjából alapvető környezetvédelmi elvárás a szennyvizek megfelelő kezelése. A település csatornázott, ezért az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt területeken is meg kell követelni a csatornahálózat kiépítését, illetve új épületek létesítése esetén feltételként kell meghatározni a szennyvizek csatornahálózatba vezetését.

1.17.3. levegőtisztaság és védelme

A légszennyezettségi állapot figyelembevételével – az országos imisszióbázis alapján – az ország területe légszennyezettségi agglomerációkra és zónákra került felosztása. Kesztyölc a jelenleg hatályos 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint nem tartozik légszennyezettségi zónába. A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről a 4/2011.(I.14.) VM rendelet előírásai rendelkeznek.

1.17.4. zaj- és rezgésterhelés

Környezeti zaj egyes ipari tevékenységektől, szórakoztató létesítményektől és a közlekedéstől származhat. Kesztyölc közigazgatási területén határértéket meghaladó üzemi létesítménytől származó környezetterhelésről nincs tudomásunk.

Kedvező módon jelentősebb forgalmú út a település belterületén nem halad keresztül, a tervezett M10 gyorsforgalmi út is a tervezési terület határában halad ezzel jó közlekedési kapcsolatot biztosítva Esztergom, illetve Dorog vagy Budapest felé. Az utak kedvezőtlen környezeti hatásai elleni védelmét szolgálja a korábban kijelölt lakóterület-bővítési terület visszaszorítása és további védőerdő kijelölése az utak mentén. Az egyes módosítások a zaj- és rezgésvédelem érdekeit nem sértik.

1.17.6. hulladékkezelés

Lakó- vegyes és intézményi funkciójú különleges területen kizárólag a lakosság alapvető ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhető veszélyes hulladékot eredményező tevékenység, üdülőtérületen és rekreációs funkciójú különleges területen veszélyes hulladékot eredményező tevékenység nem folytatható. A veszélyes hulladékok jegyzékét a 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet, kezelésük szabályait a 2000. évi XLIII. tv., illetve a 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet még hatályos előírásai tartalmazzák.

Az építéssel összefüggésben továbbá egy új hulladékkezeléssel kapcsolatos jogszabály, az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet emelendő ki. E rendelet előírása szerint amennyiben a bontási vagy építési tevékenység során

az egyes építési vagy bontási hulladékfajták valamelyikének mennyisége eléri a Rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott küszöbértéket, a Rendelet értelmében ún. építési, ill. bontási hulladék tervlapot kell készíteni (a keletkező hulladékok mennyiségének, a kezelés, ill. ártalmatlanítás módjának feltüntetésével), melyet az engedély iránti kérelemmel együtt az engedélyező hatóságnak kell benyújtani. Az építési, illetve bontási hulladékok gyűjtését a környezet veszélyeztetését kizáró módon kell megoldani, kezelésre csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezeteknek adhatók át.

1.17.7. vizuális környezetterhelés

Problémát jelent a település feletti felszíni kavicsbánya látványa.

1.17.8. árvízvédelem

A településen nem releváns.

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A felhagyott bányaterületek teljes rekonstrukcióját el kell végezni. Talajvédelmi szempontból kiemelő a humusz védelme, melyet a termőföldön történő beruházások megvalósítása során kell biztosítani.

A felszíni és felszín alatti vizek, karsztos területek védelme érdekében az új fejlesztéseknél is a szennyvízelvezetést ki kell építeni.

A belterületet érintő módosítások területein a településre vonatkozó *általános vízvédelmi előírások betartásával környezeti érték nem kerül veszélybe*, azonban a közterületeken a felszíni vízelvezetés rendezése az egész településen fontos feladat, ez részletes vízrendezési terv alapján, az ökológiai szempontok figyelembevételével valósulhat meg. A meglévő és tervezett országos út lakóterületet esetlegesen zavaró zajhatásait meg az előírások szerint meg kell oldani. A tervezett gazdasági területek beépítése levegőszennyezéssel nem járhatnak.

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

1.18.1. építésföldtani korlátok

1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei

Kesztölc környékén a múlt század első évtizedeitől van bányászat. Az alábányászott területek a lakóterületeket nem érintik. Bányászati érdekeltségű területek, bányatelek bejelölésre kerültek.

Barlang védőzóna közel azonos, nagy kiterjedésű, mint az országosan védett természeti terület, illetve a Kőbánya is beletartozik a lehatárolásba.

1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek

Csúszásveszélyes területek övezete:

- A belterület határában É-ra, D-re és Ny-ra lévő illetve a település közigazgatási határának D-i részén lévő meredek oldalak.
- Ebben az övezetben beépítésre szánt terület, valamint külszíni művelésű bánya nem jelölhető ki, illetve nem nyitható.

1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség

Vízrajzi veszélyeztetettség nem jellemző.

1.18.3. egyéb

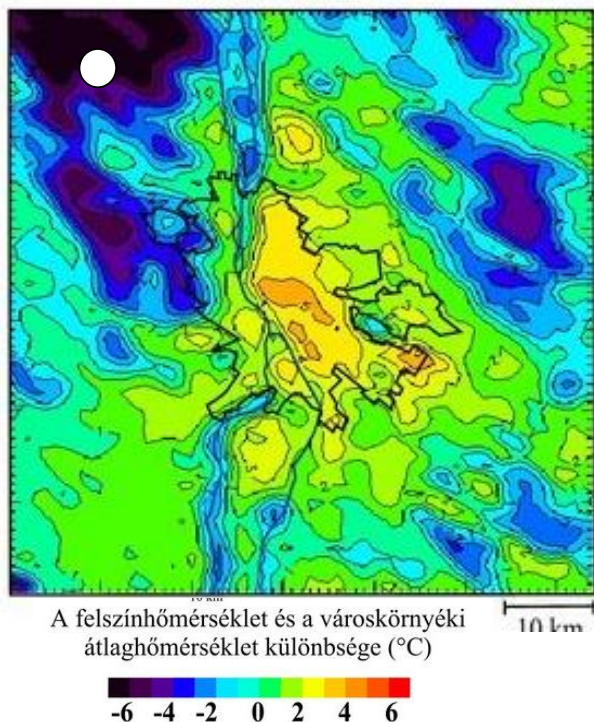
1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

A település közigazgatási területén belül nagy magasság különbségek vannak. A település északi részén lévő meredek lejtők védelméről gondoskodni kell.

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

Kesztlőcön lignit és kavics lelőhely van. Jelenleg a kavicsbánya üzemel.

1.20. Városi klíma



Kesztlőc dombokkal, erdős területekkel körbevett településen az átlagos napi hőmérséklet és felmelegedés a fővárosi átlag értékekhez képes 5-6 fokkal elmarad.

A hegység éghajlatára a Duna vízfelülete és az erdős táj kedvező befolyással van. A nyár mérsékelten meleg, a tél nem túlságosan szigorú, a napfényes órák száma közepes. A terület csapadékban nem mondható gazdagnak, mivel a hegyvonulat iránya megegyezik a csapadékot hozó uralkodó széliránnyal. Az évi csapadékmennyiség 600-700 mm között változik. Ebből lényegesen több jut a nyugati és északnyugati részekre, mint a keleti, délkeleti lejtőkre. A hőmérséklet évi átlaga 9 °C körül ingadozik. A hegytetőkön ezek az átlagok jóval alacsonyabbak. A jobbára mészkőből felépült Pilis vízszegény vidék. A lehulló csapadékvíz leszivárog a sziklák repedésein, ami meggátolja a vízhálózat kialakulását. A Visegrádi-hegység vulkanikus kőzete nem engedi oly könnyen át a vizet, mint a mészkő, így ez a vidék lényegesen alkalmasabb patakok kialakulására, amelyek mind a Dunába folynak. A hegység területén számos forrás fakad, amelyek tiszta, friss vizükkel üdítik fel az arra járó turistákat.