

# PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

### SZABÁLYOZÁSI TERV

### ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Készítették:

dr. Locsmándi Gábor okl. építészmérnök .....  
TT 1 01 0052/02

dr. Szabó Julianna okl. építészmérnök .....

Dömötör Tamás okl. tájépítész .....

Poroszlai József okl. építőmérnök .....  
VZ-T 01-2700, GO-T-01-2700

dr. Tankó Károly régész .....  
OKM 289-5/2008

Lőrincze Zsuzsa okl. építészmérnök.....  
műemlékvédelmi szakmérnök/szakértő  
SZÉSZ-5011462/04

Budapest, 2009. április 8.

## TARTALOM

<b>Pilisszentlászló Község</b>	
<b>településrendezési terveinek és helyi építési szabályzatának módosítása</b>	<b>3.o.</b>
<b>A budapesti agglomeráció területrendezési tervének való megfelelés igazolása</b>	<b>6.o.</b>
<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</b>	<b>8.o.</b>
<b>I. A településszerkezeti terv leírása</b>	<b>10.o.</b>
<b>A. Beépítésre szánt terület, belterület</b>	<b>10.o.</b>
<b>B. Beépítésre nem szánt terület</b>	<b>12.o.</b>
<b>II. Alátámasztó munkarészek</b>	<b>14.o.</b>
<b>1. Tájrendezési javaslat</b>	<b>14.o.</b>
<b>2. Környezetalakítási javaslat</b>	<b>16.o.</b>
<b>3. Közlekedési javaslat</b>	<b>19.o.</b>
<b>4. Közművesítési javaslat</b>	<b>21.o.</b>
<b>5. Hírközlési javaslat</b>	<b>23.o.</b>
<b>PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA</b>	<b>24.o.</b>
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT</b>	<b>25.o.</b>
<b>FÜGGELÉK</b>	
<b>Pilisszentlászló régészeti területei</b>	<b>40.o.</b>
<b>MELLÉKLETEK:</b>	
<b>1. Örökségvédelmi hatástanulmány</b>	<b>42.o.</b>
<b>2. Környezeti hatásvizsgálat</b>	<b>99.o.</b>
<b>3. Tervegyeztetési dokumentumok</b>	<b>119.o.</b>

## **PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

Pilisszentlászló önkormányzata 2003-ban elfogadta a település fejlesztési koncepcióját, majd 2004-ben a rá épülő településszerkezeti tervet, a település belterületére vonatkozó szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot. Az időközben felmerült fejlesztési elképzelések, elsősorban a Waldorf Egyesület gyermekintézmény építési terve és a szennyvízkezelés megoldásának időközbeni változásai szükségessé tették, hogy a 2004-ben elfogadott dokumentumok módosuljanak. A 2004-ben elfogadott településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei közül a Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány a KÖH-nek a korábbi tervek készítés ideje óta hozott előírásai alapján kiegészült egy részletes régészeti munkarésszel, és elkészült egy környezetvédelmi hatásvizsgálat is, amely részletesen elemzi az új fejlesztések, kiemelten a különböző szennyvízkezelési változatok hatásait. Azon alátámasztó munkarészek, amelyek az új fejlesztések és az alább leírt egyeztetések eredményei nem érintenek, változatlan formában szerepelnek a dokumentációban.

A település polgármestere az Étv. 9. § (2) b) pontja alapján előzetes vélemény-nyilvánítást kérve az elkészült anyagokat megküldte az érintett államigazgatási szerveknek, köztük az Állami Főépítészeti Irodának. Az Iroda a január 10-én kelt 0710473/2/2007 számú levelében részletes véleményt adott, aminek tartalma nagyban egyezett a megyei főépítésznek egy előzetesen lefolytatott konzultáción képviselt véleményével. E vélemény jelentős része egy, a tervezők által már a 2004-ben elfogadott eszközökben (és később más településekben is) a település megelégedésével alkalmazott szabályozás-technikai megoldással volt összefüggésben. Főként ez utóbbi véleményeltérések tisztázása érdekében döntött úgy Pilisszentlászló polgármestere, hogy területi főépítészeti tervtanácsot kér. A dokumentáció e céllal történt 2008. január 10-i benyújtását követően az Iroda válaszelevelében megállapította, hogy a dokumentáció akkori formájában tervtanács meg tárgyalásra nem volt bocsátható, illetve nem volt megállapítható, hogy a módosítás jellege és nagyságrendje indokolja-e a tervtanács vélemény szükségességét.

A tervezők a Főépítészeti Iroda véleményére érvelő választ fogalmaztak meg, amit a település 2008. júliusában juttatott el az Irodának a főépítészeti vélemény alapján módosított tartalmú dokumentációval együtt, amiben azonban a vitatott szabályozás-technikai módszer alapvetően nem került változtatásra. Ezután tervezők szakvélemény kérése érdekében a NFGM Területrendezési és Településfejlesztési Főosztálya főosztályvezető-helyetteséhez, Körmeny Imréhez fordultak, akinél Hajnóczy Péter állami főépítész részvételével konzultációt folytattak le. A főosztályvezető-helyettes szóban elmondott véleményét ezután érvelő levélben is összefoglalta, amit az állami főépítésznek és másolatban a tervezőknek is 2008. június 14-én elküldött. E szakvélemény megerősítette a Főépítészeti Irodának a tervezők által alkalmazott szabályozás-technikai megoldásokkal kapcsolatos fenntartásait, aminek alapján tervezők a jelen formájára átdolgozták a terveket és a helyi építési szabályzatot. (A fent leírt véleményeket a tervezői válasszal együtt a terviratok külön részben tartalmazzák.)

### **A MÓDOSÍTÁS TARTALMI SZÜKSÉGESSÉGE ÉS INDOKLÁSA**

Az alábbiakban csak azok a témák kerülnek kiemelésre, amelyek a településrendezési eszközök módosítását tartalmi oldalról indokolták.

#### **Új gyermekintézmények elhelyezése**

Pilisszentlászló területén a 2003/04-es tanévben kezdte meg működését a Pilis Dunakanyar Waldorf Egyesület által működtetett Kékvölgy Pilisszentlászlói Waldorf Iskola. A település a község központjában lévő régi iskola és óvodaépületet bocsátotta az intézmény rendelkezésére, amely - a Szentendrével kötött megállapodás segítségével - a település alapfokú oktatási kötelezettségének eleget tesz. Az iskola felmenő rendszerben kezdte meg az oktatást, időközben a régi iskolaépületet kinötte. A waldorf-módszerű oktatás sikereként több család költözött Pilisszentlászlóra. A testvérek együtt tanulása miatt, de a pedagógiai koncepció koherenciája miatt is hosszú távon indokolt a gyermekintézmények teljes vertikumának – óvoda, általános iskola alsó- és felső-tagozat, gimnázium - kiépítése. Az iskola vonzáskörzete már ma is messze meghaladja a községet, elsősorban a gimnázium

i kiépülése után még nagyobb ingázó forgalommal kell számolni a teljes Dunakanyarból, pilisi térségből, de Budapestről is. A terv az iskola ütemezett kiépítésével számol, ami a teljes kiépülés után, évfolyamonként egy osztályt figyelembe véve mintegy négyszáz fős intézmény-együttest jelent. A meglévő iskolaépület telke, épülete sem nagyságánál, sem elhelyezkedésénél, sem műszaki állapotánál fogva nem alkalmas a további fejlesztésre.

A Waldorf Egyesülettel való egyeztetés alapján a módosított településszerkezeti terv új helyszínt jelölt ki az új gyermekintézmények elhelyezésére a Lepencére vezető út és a Béke utca vége közötti területen, aminek egy részét az iskola megvásárolta. A gyermekintézmények zavartalan működése és a lakóterületekkel való harmonikus együttélése érdekében került kiválasztásra a településközponttól távolabbi helyszín, mert a reggeli és délutáni gépkocsi csúcsforgalom a településközpontot már jelenleg is túlzottan terheli. A forgalom zavartalan lebonyolódása érdekében a Béke utca végét a Lepencére vezető úttal összekötő útszakasznak a beruházással párhuzamosan ki kell épülnie a szükséges megálló- és parkoló-kapacitással kiegészítve. (A település e második bekötésének kiépítését már a 2004-es terv is javasolta a zsákutcás helyzet feloldására.) A domboldal természeti környezete az iskola profilját támogatja. A településképben elfoglalt helyzete különösen hangsúlyossá teszi a tájba és településképhez illesztés követelményeit. Az Egyesület részéről az intézmények ütemezett megvalósításának és funkcionális egységenként való üzemeltethetőségének igénye merült fel. Mindezzel együtt szükséges a teljes intézmény-együttes beépítési tervének elkészítése és az épületek színvonalas kialakítására építészeti pályázat kiírása. A tervek – több más területtel együtt – az iskola területét központi vegyes területfelhasználási egységbe, illetve építési övezetbe sorolja, ami a 2004-es eszközkhöz képest ugyancsak módosítást jelent. (A korábbi terv nem számolt a tervezett iskolához hasonló méretű intézmény megtelepedésnek igényével.)

### **A szennyvízkezelés megoldása**

Pilisszentlászló szennyvízkezelését sajnos a rendezési tervek óta eltelt időszakban sem sikerült rendezni. Az Önkormányzat a hatósági vélemények egyeztetésére 2005-ben az St&S Mérnöki Iroda Bt. mérnökeivel tanulmánytervet készített az elvi vízjogi műszaki meghatározás megszerzéséhez. A szakemberek a tanulmányban a település szennyvíztisztításának 7 központi és egy kisberendezéses lehetőségét vizsgálták meg. A központi rendszerű szennyvíztisztítás egyik változata volt a Szentendrei tisztítóba való átemelés, ezen kívül három zárt rendszerű és három gyökérszívás ill. nádtavas rendszert értékelték a műszaki, környezetterhelési, beruházási, működtetési, biztonsági, finanszírozási tulajdonságok alapján. Az St&S Iroda összehasonlítása szerint célszerű kialakítással mindegyik központi technológia megfelel a műszaki, környezetvédelmi, biztonsági követelményeknek ugyanakkor a beruházási és működtetési költségekben jelentős különbségek mutatkoztak, elsősorban a nádtavas technológiák javára. Az előzetes egyeztetések alapján a környezetvédelmi hatóság a kisberendezések működtetését nem támogatta, illetve jelezte, hogy a szennyvíztisztítás módozatait környezeti hatásvizsgálat alapján kívánja elbírálni.

Miután a szennyvízkezelés megoldására végső megoldás nem született, a szerkezeti terv 2008 eleji változata a fenti tanulmánytervben megjelölt mindegyik technológiai változat területigényét figyelembe vette azzal a kikötéssel, hogy valamely technológia megépülésekor a többi terület felhasználása az eredeti felhasználásba kerül vissza. (Az ilyen területbiztosítással érintett területek a zárt technológiáknál az Apátkúti patak melletti terület /hrsz. 1111/, az alternatív megoldásoknál a régi Pálos tó, illetve az azt északról határoló domboldal.) E tervi változatban a szennyvízkezelési beruházás finanszírozhatósága érdekében, a banki hitel fedezetét biztosítandó, belterületbe vonásra került az Önkormányzat tulajdonában lévő volt vízmű-terület.

2008-ban a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság a Környezetvédelmi Hatóság az St&S iroda által kidolgozott szennyvízkezelési megoldásokkal kapcsolatban azt a határozatot hozta, hogy csak a szennyvizeknek a szentendrei szennyvíztisztítóba történő, az erdőterületen keresztüli elszállítása fogadható el. A 2008. augusztus 6-án a településen tartott megbeszélésen emiatt a település polgármestere, a felelős tervező és a szaktervezők abban állapodtak meg, hogy a további, a „zöld-hatóság” által nem támogatott szennyvízkezelési megoldásokhoz szükséges területeket – illetve azok ilyen célú tartálékolását – az átdolgozásra kerülő terv nem

tartalmazza annak ellenére, hogy Pilisszentlászló település helyi szennyvíztisztításának megoldása országos programban is szerepel. A szakmai állásfoglalás esetleges későbbi változására tekintettel ugyanakkor e módosítás nem érinti a település volt vízmű területének belterületbe vonására vonatkozó tervi előirányzatot, illetve az állásfoglalás változása esetén a rendezési eszközök módosítása lesz szükséges. (Ezt a döntést azért is meg kellett hozni, mert a 2008 eleji, korábban hivatkozott főépítész állásfoglalás felhívta a figyelmet arra, hogy rendezési eszközökben terület-tartalékolásra vonatkozó előirányzat nem szerepeltethető.)

## **A MÓDOSÍTÁS MÓDSZERTANI SZÜKSÉGESSÉGE ÉS INDOKLÁSA**

E részben egyrészt azok a módosítások szerepelnek, amelyek az új iskola létesítésével kapcsolatban, általánosságban merültek fel, másrészt azok, amelyek megtételét elsősorban az Előzmények alatt ismertetett főépítész és az azt megerősítő főosztályvezető-helyettesi vélemény tettek szükségessé. E módosítások eredményeként főként a 2004. évi eszközök helyi építési szabályzata került átdolgozásra.

A módosításra kerülő 2004-es eszközökben intézményi jellegű felhasználásokra vonatkozó központi vegyes területfelhasználási egység, illetve építési övezet nem került kijelölésre, mert akkor a településben ilyenekre hosszabb távon sem látszott igény. A módosítás eredményeként ilyen területfelhasználási egységbe, illetve építési övezetbe sorolódott az új iskola számára megtalált terület, a település központja és még néhány olyan terület, amit a korábbi terv nem lakóterületi rendeltetésű tartalékterületként tartalmazott. Nem változtak ugyanakkor azok a szabályok, amelyek a lakóterületi építési övezetben létesíthető tételesen meghatározott intézmények építésére vonatkoztak, mert azok számára speciális előírások is szükségesek.

A szabályozástechnikai jellegű módosítások döntő része azért vált szükségessé, mert a 2004-es eszközökben a helyi építési szabályzat kidolgozása során a tervezők az OTÉK 7.§ (2) bekezdésében szereplő, az „– azonos helyzetben lévő – „telkekre vonatkozóan „azonos értékű építési jogok” biztosítására vonatkozó szabályt kiterjesztő jelleggel úgy értelmezték, hogy az azonos építési övezetben lévő „különböző helyzetű” telkekre adhatók különböző értékű jogok. Miután pedig az OTÉK 7. § (3) bekezdése csupán az újonnan kialakítható építési telkekre vonatkozóan intézkedik a legkisebb telekméret meghatározásának kötelezettségéről, a korábbi terv szabályzata - és e tervnek a Főépítész Iroda számára korábban benyújtott szabályzata is változatlanul – azt a megoldást tartalmazta, hogy a már kialakult telkekre is minimális – az újonnan kialakítandó telkekre vonatkozóan esetenként jelentősen kisebb – telekméreteket határozott meg az építés feltételeként. E szabályozás célja főként az volt, hogy a település központjában lévő legrégebben kialakított, az újonnan kialakítható telkek előírt méreteinél kisebb telkeken az új építmények is a hagyományos beépítési módhoz igazodóan létesülhessenek. Nem utolsósorban pedig az is volt a tervezők szándéka, hogy egyértelmű, a hatóságok önálló mérlegelési jogát kellően korlátozó szabályrendszert fogalmazzanak meg. (Ezt az a korábbi helyi építéshatósági gyakorlat is erősen támogatta, hogy a település leginkább hagyományos beépítési karakterű területein is csak abban az esetben volt kapható új építményre építési engedély, ha az építető megvásárolta a szomszédos telket, ami esetenként településképi szempontból is jelentős zavarokhoz vezetett.) E szabályozástechnikai megoldást a lefolytatott konzultációk alapján el kellett vetni. A lakóterületekre vonatkozó építési szabályok átdolgozásra kerültek.

## A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A módosításra kerülő településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat megfelelnek 2005. évi LXIV. a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvényben (a továbbiakban törvény) foglaltaknak. Bár a szerkezeti terv térképe alapján a község települési területének ábrázolása nem mindenütt követhető pontosan, az alábbiak egyértelműen megállapíthatók:



Pilisszentlászló ábrázolása a 2005. évi LXIV. Törvény mellékletét képező szerkezeti tervlapon és a település ortofotója a Google Earth alapján. (A terven látható északi irányú települési terület nyúlványt a jelen tervek és szabályzat nem sorolja építésre szánt területbe.) A települési területbe ékelődő vázlatos erdőterület ábrázolásokkal kapcsolatban lásd a 8. pontot.

1. A község beépítésre szánt területe a törvény 4. § ac) szerinti hagyományosan vidéki települési térség elnevezésű települési térségbe sorolódik, aminek Pilisszentlászló karaktere megfelel. A települési térség kiterjedése megfelel a törvény mellékletét képező szerkezeti tervben ábrázoltnak. E területet a község tervei nem növelik .
2. A agglomeráció szerkezeti terve alapján a településben nem szerepel a törvény 8. §-a szerinti „zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség” (korábbi zártkertek, szőlők, gyümölcsösök stb. már jelentős részben beépült területei), azaz Pilisszentlászló korábbi ilyen jellegű területei is a települési térség kategória alá tartoznak. Jelen tervek és a szabályzat ennek megfelelnek.
3. A község települési területeit a törvény 12. §-a szerinti zöldövezet, ökológiai hálózat övezete, tájképvédelmi területek övezete veszi körül. Az ezen övezetekre vonatkozó törvényi előírásokat a tervek és szabályzat nem sérti, illetve kiemelten figyelembe veszi.
4. A település területén a nincsenek a törvény 19. §-a szerinti kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek, illetve a 18. § szerinti komplex környezeti rehabilitációt igénylő területek.
5. Ugyanakkor a törvény mellékletét képező szerkezeti terv szerint Pilisszentlászló belterülete a törvény 17. §-a szerinti, a vizek védelme érdekében védendő területnek minősül.
6. A törvény 17. § (2) a) pontja szerint a vízbázisok „kijelölt belső védőterületeit vízmű-területként kell fenntartani, a külső védőterületeken pedig csak olyan külterjes hasznosítású mező-, erdőgazdasági vagy zöldterületi hasznosítás engedhető meg, amely nem jár a terület beépítésével.” Pilisszentlászlón a csekély hozamú vízbázis a község ellátásához nem járul hozzá, annak sem a belső sem a külső hidrogeológiai védőidom nincsen kijelölve. A tervek nem számolnak a védőövezetek beépítésével.
7. A törvény 17. § (2) c) pontja szerint a paragrafus hatálya alá eső területen „új beépítésre szánt terület igénybevétele csak a csatornázás, a szennyvízkezelés, -tisztítás, és a hulladékártalmatlantás egyidejű megoldásával engedhető meg.” A község tervei nem jelölnek ki új beépítésre szánt területeket.

8. Végül megállapítandó, hogy a törvény településszerkezeti termelléklete a község beépítésre szánt területe szegélyén több helyütt is keskeny erdőterület sávokat ábrázol. Ezek a már beépült vagy beépíthető telkek felső, erdőkkel határos, beerdősült részei. A tervek és a szabályzat ezt úgy veszik figyelembe, hogy korlátozzák a telkek erdővel határos részeinek beépítését.

#### Pilisszentlászló területi mérlege az agglomeráció területrendezési terve szerint

	2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapot (ha)*	2005. évi LXIV. tv. (BATrT) 21. § (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően történt módosítás utáni állapot (ha)*
Települési térség (városias ill. hagyományosan vidéki)	90	113
Városias települési térség részét képező nagy kiterjedésű zöldterület	0	0
Magas zöldfelületi arányú települési térség	0	0
Erdőgazdálkodási térség	1445	1436
Mezőgazdasági térség	0	0
Zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség	262	248
Egyéb rendeltetésű terület	0	0
<b>Összesen</b>	<b>1797</b>	<b>1797</b>

\* Vízfelületek, vízfolyások nélkül

#### Pilisszentlászló község területi mérlege a módosításra kerülő településszerkezeti terv alapján a BATrT-ével összehasonlítva

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében	Terület (ha)	Pilisszentlászló Településszerkezeti tervében	Terület (ha)	%
		Belterület, ezen belül	91	80,5
Települési térség	113	- beépítésre szánt terület	79	69,9
		- beépítésre nem szánt terület	12	10,6
Erdőgazdálkodási térség	1436	Erdőterület	1442	100,4
Zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség	248	Mezőgazdasági területek	264	106,4
<b>Összesen:</b>	<b>1797</b>		<b>1797</b>	

# PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

Pilisszentlászló község településszerkezeti terve az 1997. évi LXXVIII. törvény „Az épített környezet alakításáról és védelméről” alapján meghatározza a község térbeli alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdekek, a szomszédos és érdekelt települések alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet alapján a településszerkezeti terv képviselőtestületi határozattal jóváhagyandó munkarésze a település igazgatási területének felhasználását meghatározó terv és leírás,

alátámasztó szakági munkarészei

a tájrendezési,

a közlekedési,

a közművesítési és

a hírközlési javaslatok,

a 2001. évi LXIV. törvény alapján meghozott, az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló

4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet szerinti örökségvédelmi hatástanulmány,

valamint a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1§ (3) pontja alapján a településrendezési eszközök környezeti hatásvizsgálata.

A településszerkezeti terv a Pilisszentlászló község képviselőtestülete által 49/2003(VII.2.) számú határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió alapvető döntéseire alapozva készült, annak módosítása, egyúttal előkészíti a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv településrendezési eszközöket is.<sup>1</sup>

*A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat megfelelnek 2005. évi LXIV. a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvényben (a továbbiakban törvény) foglaltaknak. Bár a szerkezeti terv térképe alapján a község települési területének ábrázolása nem mindenütt követhető pontosan, az alábbiak egyértelműen megállapíthatók:*

9. *A község beépítésre szánt területe a törvény 4. § ac) szerinti hagyományosan vidéki települési térség elnevezésű települési térségbe sorolódik, aminek Pilisszentlászló karaktere megfelel. A települési térség kiterjedése megfelel a törvény mellékletét képező szerkezeti tervben ábrázoltnak. E területet a község tervei nem növeli.*
10. *A agglomeráció szerkezeti terve alapján a településben nem szerepel a törvény 8. §-a szerinti „zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség” (korábbi zártkertek, szőlők, gyümölcsösök stb. már jelentős részben beépült területei), azaz Pilisszentlászló korábbi ilyen jellegű területei is a települési térség kategória alá tartoznak. Jelen tervek és a szabályzat ennek megfelelnek.*

---

<sup>1</sup> A 2003-ban elfogadott településszerkezeti terv leírásához képest megváltozott részeket, illetve a leírásban a módosítások részletes indoklására vonatkozó szövegrészeket ezen egyeztetési dokumentáció dőlt betűvel jelzi.



11. *A község települési területeit a törvény 12. §-a szerinti zöldövezet, ökológiai hálózat övezete, tájképvédelmi területek övezete veszi körül. Az ezen övezetekre vonatkozó törvényi előírásokat a tervek és szabályzat nem sérti, illetve kiemelten figyelembe veszi.*
12. *A település területén a nincsenek a törvény 19. §-a szerinti kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek, illetve a 18. § szerinti komplex környezeti rehabilitációt igénylő területek.*
13. *Ugyanakkor a törvény mellékletét képező szerkezeti terv szerint Pilisszentlászló belterülete a törvény 17. §-a szerinti, a vizek védelme érdekében védendő területnek minősül.*
14. *A törvény 17. § (2) a) pontja szerint a vízbázisok „kijelölt belső védőterületeit vízműterületként kell fenntartani, a külső védőterületeken pedig csak olyan külterjes hasznosítású mező-, erdőgazdasági vagy zöldterületi hasznosítás engedhető meg, amely nem jár a terület beépítésével.” Pilisszentlászlón a csekély hozamú vízbázis a község ellátásához nem járul hozzá, annak sem a belső sem a külső hidrogeológiai védőidom nincsen kijelölve. A tervek nem számolnak a védőövezetek beépítésével.*
15. *A törvény 17. § (2) c) pontja szerint a paragrafus hatálya alá eső területen „új beépítésre szánt terület igénybevétele csak a csatornázás, a szennyvízkezelés, -tisztítás, és a hulladékártalmatlanság egyidejű megoldásával engedhető meg.” A község tervei nem jelölnek ki új beépítésre szánt területeket.*
16. *Végül megállapítandó, hogy a törvény településszerkezeti tervmelléklete a község beépítésre szánt területe szegélyén több helyütt is keskeny erdőterület sávokat ábrázol. Ezek a már beépült vagy beépíthető telkek felső, erdőkkel határos, beerdősült részei. A tervek és a szabályzat ezt úgy veszik figyelembe, hogy korlátozzák a telkek erdővel határos részeinek beépítését.*

**PILISSZENTLÁSZLÓ ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
**22/2009.(IV.08.) SZÁMÚ HATÁROZATA**  
**A KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL**

## **I. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

Pilisszentlászló község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján az alább következő határozatot alkotja meg a község településszerkezeti tervéről.

### **A) BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET, BELTERÜLET**

Pilisszentlászló községben a belterület csak kis mértékben bővül, határa egyezik a beépítésre szánt terület határvonalával. *A 2003-ban elfogadott településszerkezeti tervben kijelölt belterületi határ csak egy helyen, a sportpálya és a volt vízmű területénél módosul jelentősebb mértékben. A szerkezeti terv módosításával belterületté válik a volt települési vízmű (hrs. 014/2) területe és az azt a sportpályával összekötő területrészt.*

#### **1. FALUSIAS LAKÓTERÜLET**

**1.1** A község beépítésre szánt területeinek döntő többsége a falusias lakóterület terület-felhasználási egységbe sorolódik. *A falusias lakóterület a szerkezeti terv módosításával növekszik, a 2004-ben elfogadott tervben belterületbe vont ingatlanokból a Béke utca végén az iskola-beruházással nem érintett ingatlanok falusias lakóterületbe sorolódnak. A központi intézménycsoport lakóterületek irányában való bővítése alig lehetséges, másrészt célszerű azt biztosítani, hogy kisebb jelentőségű intézményi használatokat a helyi lakosság a település más részein is kialakíthasson.*

**1.2** Az 1987-es községrendezési terv - csak a lehetséges területek jelzésével - javaslatot adott jelentősebb idegenforgalmi-turisztikai funkciók telepítésére. E javaslatok környezetileg érzékeny területeket érintettek, emiatt nem megvalósíthatók, másrészt a vizsgálatok alapján a hasonló fejlesztések várható nagyságrendje (családi szintű megvalósítás) megengedhetővé teszi lakóterületi elhelyezésüket.

**1.3** Az 1987-es terv határozottan elkülönítette a község lakó- és üdülőterületeit. Később több módosítás is történt annak érdekében, hogy lakóterületen üdülő-, üdülőterületen pedig lakóépületek is építhetők legyenek. Ennek eredményeként határozottan kialakulóban van a vegyes, lakó-üdülőterületi területhasználat, amit jelen terv is elfogad. Miután a településben állattartás nem folyik, a falusias lakóterület terület-felhasználási egységen belül megfelelően biztosítható a két funkció együttélése. Már rövidebb távon is a lakó rendeltetés túlnyomóvá válása várható.

**1.4** A településben az elmúlt évtizedek telekalakításai, építkezései következtében mindenütt igen vegyes állapot alakult ki. A község lakótömbjeiben a telekméret, a beépítés jellege és módja kisebb-nagyobb mértékben eltérő. Ezért a terv úgy foglal állást, hogy nem célszerű a lakóterületet több építési övezetre osztani, mert az igen nagyszámú "kivétel" bonyolulttá, nehezen kezelhetővé tenné a helyi építési szabályzatot.

**1.5** Az 1.4 pontban leírtakat erősíti, hogy az épületek építészeti karaktere is igen vegyes, a hagyományos falusias utcaképek jórészt eltűntek, a különböző korszakok eltérő "stílusú" lakó- és üdülőépületei gyakran egymás mellett helyezkednek el. Így a további építési övezetekre osztást az építészeti karakterek eltérő szabályozásának igénye sem indokolja.

**1.6.** *Mindezek miatt az átdolgozásra kerülő helyi építési szabályzatban olyan megoldás a leginkább célravezető, hogy a telekalakítással létrehozható legkisebb építési telek méretei mellett rögzítésre kerül*

a meglévő, beépítetlen telkekre vonatkozó azon – ezen értéknél kisebb – a méretek, amik fennállása esetén építkezni lehet. Azon beépített telkekre vonatkozóan, amelyeknek méretei ez utóbbi értéket sem érik el, biztosítania kell a „szerzett jog” alapján az épületek felújításának, korszerűsítésének lehetőségét. Mindezekkel biztosított, hogy a település már beépült területén lévő kialakult azon telek tulajdonosai is rendelkezzenek építési jogokkal, akik a 2004-ben elfogadott terv előtt érvényes rendezési terv alapján nem építhettek, egyúttal a kellő rendezettség is biztosítható.<sup>2</sup>

**1.7** Az 1.1 pontban leírtak szerint a falusias lakóterületen belül intézményi funkciók létesítésére is lehetőség van. A helyi építési szabályzatban meg kell határozni az engedélyezhető, a lakókörnyezetet nem zavaró intézményi funkciókat.

**1.8** Egyes közösségi intézményi funkciók területigénye meghaladja a lakó- (üdülő)épületekét. Emiatt a helyi építési szabályzatban olyan előírások megfogalmazására van szükség, amik nem engedik kicsiny telkeken nagy alapterületű intézmény építését. A szerkezeti terv vizsgálatai alapján - a létesített intézmény beépített területétől függően - 550-720 m<sup>2</sup> legkisebb telekterület előírása javasolt.

**1.9** Annak érdekében, hogy a kisméretű kereskedelmi és szolgáltató egységek a lakó funkcióval együtt élhessenek, a falusias lakóterületen létesíthető intézmények esetében a telekméretektől függően magasabb beépítési mérték engedélyezése célszerű.

## **2. TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK**

A település elaprózott telekstruktúrája miatt a távlati közösségi intézményfejlesztések számára számba jöhető területek száma a beépítésre szánt területen csekély. Ennek biztosítására a régi sportterület, az új sportpálya területén, valamint a Tölgyfa utca végén az iskola leendő területén, illetve a volt vízmű területén a telkek felosztása nem engedélyezhető. A 2004-es tervtől eltérően ezek a telkek településközponti vegyes terület-felhasználási egységbe sorolódnak.

## **3. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

A községben a beépítésre szánt területen belül különleges terület-terület-felhasználási egység besorolású a temető és annak bővítési területe. A terv 2008 elejéig kidolgozott változata a szennyvízkezelés megoldására kidolgozott különböző technológiák eltérő elhelyezési és beépítési igényeire tekintettel tartalékterület jelleggel számos további területet sorolt még a különleges terület-felhasználási egység kategóriába. E kijelölések jelen tervekben és építési szabályzatban nem szerepelnek a településszerkezeti terv leírását megelőző Előzmények részben szereplő indoklás alapján. (Mivel azonban megelőzőleg rendkívül részletes környezeti hatásvizsgálat készült a szennyvízkezelés különböző módzataira és az új iskola létesítésére vonatkozóan, azt az alátámasztó munkarészek között a dokumentáció, tájékoztató jelleggel, továbbra is tartalmazza.)

---

<sup>2</sup> Az Alkotmánybíróság 95/B/2007.AB határozata alapján véleményezhető, hogy ez a megoldás nem alkotmányellenes, mivel a most módosításra kerülő 2004-es terv és helyi építési szabályzat e megoldással éppen az - addig a kisebb telkekre nem biztosított - építési jogokat adta meg. Jelen módosított terv ezt erősíti meg. (E megjegyzés csak az egyeztetési eljárásra benyújtott dokumentációban szerepel.)

## **B) BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET**

A községben a beépítésre nem szánt terület a településszerkezeti terv szerint

- mezőgazdasági területre,
- erdőterületre,
- közlekedési és közműterületre és
- egyéb területre oszlik.

### **1. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

**1.1** A mezőgazdasági terület e községben a jelenlegi használat, illetőleg a táj- és természetvédelmi szempontokra tekintettel két övezetre oszlik:

- korlátozott használatú mezőgazdasági övezet;
- általános használatú mezőgazdasági övezet;

**1.2** Általános használatú mezőgazdasági övezetbe azok a területek sorolódnak, amelyeken - vagy azok legalább egy részén - jelenleg is folyik növénytermesztés. A településben erősen lecsökkent a földművelést folytatók aránya, ami sok szempontból kedvezőtlen.

**1.3.** Az általános mezőgazdasági övezetbe integrálódnak a község északi részén lévő volt zártkertek. Ez a terület jelentősen kisebb kiterjedésű azon területeknél, amelyek korábban szőlő, gyümölcsös, kert és zártkerti művelési használatban voltak. Továbbra is fennmaradnak e területeken a község által korábban bevezetett építési korlátozások. A helyi építési szabályzatban olyan előírás szükséges, ami szerint a meglévő építmények fennmaradhatnak, felújíthatók, de csak akkor, ha a felújítás tájba illő építményt eredményez.

### **2. ERDŐTERÜLETEK**

**2.1** A község igazgatási területén lévő erdőterület a Duna-Ipoly Nemzeti Park védelme alatt áll, országosan védett természeti érték.

**2.2** Az erdőtörvény és az OTÉK rendelkezései alapján a helyi építési szabályzatban a védett erdőterületen meg kell tiltani az építkezést, kivéve a bármely övezetben elhelyezhető építmények létesítését.

**2.3** Elsősorban a korábban mezőgazdasági használatú területeken - főként a telkek erdőterületek felőli felső részein - jelentős területrészek mára beerdősültek, így az erdőterület tényleges határa sokhelyütt nem esik egybe a hivatalos nyilvántartásokban szereplővel. Ezek az "erdők alatt" kialakuló, időben változó határu erdei növénytakaságok önálló övezetbe nem sorolhatók, de védelmük szükséges és a terv készítése idején megállapított kiterjedésüket a szabályozási tervben is ábrázolni kell, beépítésüket a helyi építési szabályzatban tiltani kell.

### **3. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK**

**3.1** Pilisszentlászló közúti megközelítésének jelentős javulása érhető el azáltal, hogy a település belső úthálózatának továbbépítésével északon is mód lesz a Visegrád és Szentendre közötti 1116. számú összekötő útra való rákapcsolódásra.

**3.2** A községben közutak céljára szolgáló új közterületek csak ott alakulnak ki, ahol ilyeneket a korábbi rendezési terv is tartalmazott: a Tölgyfa utcai beépítési sávban történő további építkezések kiszolgálására.

**3.3** Az 1997-es rendezési terv a Tölgyfa utcára 16 méteres szabályozási szélességet határozott meg, a megvalósítás során azonban ezt több száz méter hosszon 10 méterre csökkentették. A szabályozási tervben e ténylegesen kialakított szélesség továbbvezetése célszerű, kivéve a Béke utca folytatásába eső, az erdészeti útba bekötő útszakaszt, ahol a mély vízmosság igényelte terepmunkák miatt nagyobb szélesség biztosítandó.

**3.4** A történetileg kialakult utcaszabályozások védendők (ld. a kulturális örökségvédelmi hatástanulmányt).

**3.5** Néhány helyen (Tölgyfa utca a mai belterületi határnál, 289/3 hrsz-ú utca a tömbbelsőben stb.) a hivatalos térképen szereplő szabályozások hibásak, vagy a tényleges és a térképi helyzet ellentétben van egymással; e problémák rendezendők.

**3.6** Különösen az általános iskolának a más településekről is történő beiskolázási rendje miatt megnőtt a községben a rövid idejű közterületi parkolás igénye. *Jelentősebb méretű központi fekvésű parkoló számára azonban helybiztosítás nem szükséges az iskolának új helyre történő áttelepülése miatt.*

**3.7** Az autóbusz végállomás helye továbbra is a Szabadság tér, de idővel, a Tölgyfa utcai beépítési sáv északi irányú kiterjedésével – a gyaloglási távolságokat csökkentendő – felmerülhet annak a Béke utca jelenlegi végéhez való helyezése. E távlati változtatási lehetőségnek rendezési tervi vonatkozásai nincsenek, de mindenképpen megnőne a Béke utcában a zajterhelés.

#### **4. EGYÉB TERÜLETEK**

**4.1** A községben az egyéb terület-felhasználási egységbe a vízvédelmet igénylő területek, az állandó és időszakos vízfolyások sorolódnak.

**4.2** Pilisszentlászló vízműve Szentendre város területén van, a város rendezési terve intézkedik annak védelméről.

A község korábban a Kálváriadomb mögött fakadó forráscsoportból nyerte ivóvizét. A forrásfoglalásra települt régi vízmű máig áll, épülete, kerítése leromlott állapotban van. A terv közművesítési alátámasztó munkarésze szerint a forrásokat csekély vízhozamuk miatt stratégiai tartalékként sem érdemes figyelembe venni. A forráscsoport pontos védőidoma még nem került kijelölésre. *A korábbi vízmű terület a településszerkezeti terv leírását megelőző Előzményekben foglalt indoklás alapján a 2004-es településrendezési eszközökben foglaltaktól eltérően településközponti vegyes terület-felhasználási egységbe sorolódik.*

**4.3** *A volt pálos halastó területe egyes korábbi, de a szakhatóság által elutasított szennyvízkezelési változatok szerint a tisztított szennyvizek utótisztításában is szerepet kapott volna úgy, hogy az így megemelkedő vízszintje révén valóságos tó lett volna visszaállítható. Ha sikerülne is a tó visszaállítása, szabadidős szerepe csak másodlagos lehet, horgásztanyák és egyéb szabadidős létesítmények a közelébe nem telepíthetők. Az újrahasznosított tó főként vizes élőhelyként veendő figyelembe. A volt halastó középkori földgátját a kulturális örökség védendő tárgyai közé kell sorolni.*

**4.4** A község patakjai természetes állapotukban tartandók fent, partjaik mentén az előírt szélességeket szabadon kell hagyni, a patakok és a partjaik tisztításának lehetőségét biztosítani kell, az ezekre vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzatba bele kell foglalni.

## II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

Pilisszentlászló a Visegrádot és Szentendrét összekötő útvonalon helyezkedik el. A nagy forgalomtól elzárt völgyben meghúzódó falu a történelem során mindig viszonylagosan elzártan, a kor műszaki színvonalától elkésve fejlődött. A település egész közigazgatási területe ma a Duna-Ipoly Nemzeti Park területén fekszik.

#### 1.1 TÁJPOTENCIÁL

Pilisszentlászló ökológiai potenciálja kiemelkedő. A települést összefüggő erdőtársulás veszi körül. A klimatikus viszonyok igen kedvezőek. A településen gyakori az ökológiai adottságok jó kihasználása (pl. fafűtés). Ugyanakkor ökológiai károkat okozhat a szennyvízkezelés megoldatlansága, valamint az illegális személtlerakás. A volt pálos tó nádas társulásnak ad helyet, nyílt vízfelülete ma elenyésző.

A település társadalmi-gazdasági potenciálja az elmúlt tíz évben jelentősen nőtt. A betelepülők kapcsolataikat nagymértékben használják a településfejlesztés érdekében. Gazdasági fejlesztés (ipar, szolgáltatások) a tőkehiány, a területi elhelyezkedés (távoli települések, nemzeti parki védelem), de a településfejlesztési szándékok (pihenőfaló, ökofalu) miatt sem történtek. Az infrastruktúra elmaradott (nincs gáz, csatornázás).

A tájképi potenciált olyan táji elemek, elem-együttesek jelentik, melyek karakteresen meghatározzák a település jellegét, elsősorban az életminőség javítása és a turisztika szempontjából. Ilyenek Pilisszentlászló környezetében a nyitott, tágas, belátható medence, közepén vizes élőhelyel; a templomdomb a templommal, temetővel, kálváriával és az ezekre nyíló rálátás; a településen átfolyó vízfolyás (Apátkúti patak) ágai a medrek növényfoltjaival és a településtől északra nyíló szurdok-völgygel; valamint a jellegzetes formájú Kis-Pap hegy.

#### 1.2 TÁJHASZNÁLATI KONFLIKTUSOK

Közlekedési konfliktust okoz a gépkocsik időszakosan megnövekedő száma. Az iskola megközelítése hétköznap, a turisták hétvégén okoznak időszakos parkolási gondokat a belterületen. A Volánbusz járatai a belterületen nehezen fordulnak meg. A hétvégén megjelenő motorosok a csendes környezetben viszonylagosan nagy zajterhelést jelentenek. A településbe bevezető út nem rendelkezik járdával, ezért a gyalogos megközelítés balesetveszélyes. A Kisrigó vendéglő mellett elvezető turistaút keresztezi a főutat.

Az új beépítésű belterületi részeken az épületek arányai, dominanciájuk felborítják a táj hagyományos egyensúlyát.

A mezőgazdasági területeken a művelés felhagyása, a spontán erdősödési folyamatok ökológiailag kedvezők, tájképileg kedvezőtlen. Az alacsony gazdaságosság, a területek elaprózottsága nehezíti a művelést. A szintvonalra merőleges művelés, a megfelelő talajjavítás hiánya gyors talajromláshoz vezet, ami ökológiailag kedvezőtlen és a gazdaságosságot is csökkenti.

A tiltás ellenére gyakori a tarlóégetés, ami számos élőlény és élettér pusztulását okozza.

A forrásfoglalások tartalék vízbázisként vannak nyilvántartva, vízhozamuk azonban minimális (20-37 m<sup>3</sup>/nap). A település vízellátásában sem aktuálisan, sem - az alacsony vízhozam miatt - tartalék vízbázisként reális szerepet nem játszhatnak. A források védőidoma nincs meghatározva, a használaton kívüli régi vízmű épített elemei és azok környezete leromlott, a védelem akadályozza a más irányú használatot, a terület rekultivációját.

A szennyvíz és csapadékvíz-elvezetés megoldatlansága és a környezetkultúra néhol alacsony színvonala miatt a vízfolyások, árkok és környezetük rendezetlenek, szemetesek.

### 1.3 TÁJHASZNOSÍTÁSI, TERÜLETHASZNOSÍTÁSI CÉLOK

A település alapvető fejlesztési szándéka egy csendes, a nemzeti parki környezetbe illeszkedő pihenő- és lakófaluvá létrehozása. Fontos célkitűzésük a környezetminőség fenntartása és javítása, a mintaszerű, a táji adottságoknak megfelelő, ökológikus megoldások alkalmazása. Elsődleges feladat a vízügyi kérdések (vízelvezetés, szennyvízkezelés) megoldása. A települési belterület növelése csak minimális mértékben kívánatos.

### 1.4 JAVASLATOK

Az ökológiai potenciál javítása érdekében a táji változatosság megtartása, növelése kívánatos, amely az élővilág változatosságát, ezáltal stabilitását növeli. A pihenőfaluvá válás az esztétikai igényeket is előtérbe helyezi; ezt a változatosabb táji környezet szintén segíti.

A változatosság fenntartása érdekében javasolt a település által részben körülrárt medencében a pálos halastó vizes élőhelyének megőrzése, fenntartása, bővítése. A jelenlegi vízfelület növelése – a nádas élőhely bizonyos mértékű megtartása mellett kívánatos.

A mikroklíma javítása, az erózió csökkentése érdekében is fontos a víz minél nagyobb mértékű megtartása, tározása, újrafelhasználása. A vízgyűjtő medrekben ezért természetközeli tározók kialakítása ajánlatos. A tározók létesítésekor a mérnökböiológiai módszereket kell előnyben részesíteni (specifikus víz- és tájrendezési terv alapján).

A háziállatok (elsősorban juh, szarvasmarha, ló) számának gyarapítása a gyep, rét területek növekedése esetén kívánatos az ökológikus fenntartás érdekében. A külterületek nagy erdősültsége miatt ez jelentős állomány létrehozását nem teszi lehetővé.

A tájképi potenciál megőrzése érdekében a fent kiemelt tájelemek, elem-együttesek megőrzésére kiemelt figyelmet kell fordítani. Javasolt a település által részben körülrárt völgyében a fátlan társulások, illetve a mezőgazdálkodás megőrzése, fenntartása.

Fontos az Apátkúti patak belterületi szakaszainak rendezése. Törekedni kell a természetközeli állapot megtartására, ill. növelésére, ezért ahol lehet, a meder mentén zöldfelületeket kell létrehozni és változatos mederkeresztmetszeteket kialakítani. Fontos szempont a lefolyó víz megtartása és a a vízmennyiség növelése, ezért javasolt a lefolyás sebességének csökkentése, természetes tározók kialakítása és a fölösleges csapadékvíz bevezetése. A vízminőség javítására a medret rendszeresen meg kell tisztítani a szerves és szervetlen hulladéktól.

A környezet érzékenysége, a természeti táj dominanciája miatt kiemelkedően fontos az új létesítmények, területhasználatok tájba illesztése, ezért külterületen tájrendezési terv javasolt tájhasználati (területhasználati, illetve művelési) mód változtatás, új intézmény létesítése, valamint 3 méternél magasabb műtárgyak elhelyezése esetén. Fokozott figyelmet kell fordítani a 375 méter tenger feletti magasságnál magasabb területeken épített épületek tájba illesztésére. Itt az épületek növényvel való befuttatásával vagy fák ültetésével oldandó meg az épületek takarása. Az új épületeknél zöldtető kialakítása előnyös. Fasor létesítése célszerű a Tölgyfa utcában és a Petőfi Sándor utca temetőtől észak-keletre eső részén a Kálvária bekötőúttáig.

A társadalmi-gazdasági potenciál növelése, a hatékony tájvédelem érdekében elkerülhetetlen az ökológikus, környezettudatos gondolkodás népszerűsítése (lakossági fórumok, közösségi akciók, jelenlegi jó megoldások feltérképezése és bemutatása stb.), a két társadalmi csoport (öslakosok és betelepülők) érdekeinek és értékrendjének egyeztetése. A meglévő helyi közösségek erősítése, bővítése, újak létrehozása támogatandó. A számítógépes hálózat, a távmunka fejlesztése javasolt. Az iskola közelében a gyermekek komplex mozgásfejlesztése érdekében játszótér létrehozása javasolt természetes anyagú játszószerekkel.

Mindennemű fejlesztés során előnyben részesítendő a mintaszerű, korszerű, környezeti nevelésre alkalmas megoldások, technikák, technológiák.

## 2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

### 2.1 ÁLTALÁNOS JAVASLATOK

Pilisszentlászló településfejlesztési koncepciója a környezetvédelem szempontjainak kiemelt szerepet szán. A település alapvető értékeként kezeli a országosan kiemelt védettségű természeti környezetet, a településfejlesztés előterében a mennyiségi szemlélet helyett az életminőség fejlesztésének a környezeti elemek védelmével való összhangja áll. Mind a településrendezési eszközök kialakításánál, mind a települési szolgáltatások fejlesztésénél, mind pedig az intézményhálózat átalakításánál az ökológikus megoldásokat és ökológikus szemléletformálást helyezi előnybe.

Pilisszentlászló környező településektől való távolsága, valamint a település kis mérete miatt a nagy infrastruktúra-hálózatokra való csatlakozás jelentős költségekkel és/vagy környezetkárosodással járhat. Fejlesztések esetén célszerű a helyi források kihasználásának lehetőségeit mérlegelni, azokat előnyben részesíteni. Ezt erősíti a történelem folyamán kialakult hagyományos szerep, valamint a helyi fejlesztési stratégia.

### 2.2 VÍZ

Pilisszentlászló a visegrádi és szentendrei vízgyűjtő területet elválasztó gerinc mentén helyezkedik el. A Tüskés hegy és a Bükkös magaslatok által meghatározott vonulattól délnyugatra, illetve a Rózsa hegy és Szent László hegyvonulattól keletre eső, erdővel borított külterületi részek vizeit a Király és Bükkös patak délkeleti irányban viszi Szentendre felé a Dunába. A gerinc másik oldalán a Lepence patak és az Apátkúti patak ágai gyűjtik össze a pilisszentlászlói medence és az erdős domboldalak vizeit és szállítják Lepence illetve Visegrád irányában a Dunába.

A vízfolyások ökológiai jelentősége nagy, főként a Bükkös és az Apátkúti patak vizére közvetlenül illetve közvetve épülő élőhelyek miatt, amelyek a kijelölt bioszféra rezervátumok alapjait is jelentik. Az élőhelyek szempontjából a patakok kiegyenlített vízhozama és megfelelő vízminősége egyaránt fontos, amelyet ma több tényező veszélyeztet.

A meredek domboldalak miatt, valamint a völgyjelleg miatt időszakosan jelentős vízmennyiség jelenik meg a település kül- és belterületén, mely alkalmanként anyagi károkat is okoz. Ugyanakkor a száraz időszakban a felszíni vízfolyások vízhozama erősen lecsökken, több ágban meg is szűnik a szabad vízfelület. A vízminőséget veszélyeztetik – különösen a lakott területeken illetve a turistautak mentén - az illegális hulladék- és szilárdhulladék, a közvetlen, tisztítatlan szennyvízbevezetések, valamint a szippantott szennyvizek illegális elhelyezése. Az Apátkúti patakban emiatt rendszeresen jelentős szerves és szerves szennyezések lépnek fel.

A felszín alatti vizek elsődleges veszélyforrása a szennyvíztisztítás megoldatlansága. A szennyvíz gyűjtése szennyvízszikkasztókkal történik, de általános a szennyvíz utcára, vagy árokba, vízfolyásokba vezetése. A vezetékes ivóvíz bevezetésével a település vízfelhasználása jelentősen növekedett és a közeljövőben a háztartások és az életmód átalakulása miatt várhatóan tovább fog növekedni. Bár a település közvetlen ivóvizét a helyzet nem fenyegeti, a környezetvédelmi infrastruktúra-fejlesztés elsődleges kérdése Pilisszentlászlón a kommunális szennyvíz kezelésének megoldása, a közműhálózat zárása. A mezőgazdaság, főként az intenzív növénytermesztés és állattenyésztés visszaszorulása miatt az ebből adódó talajvízszennyezés a területen elhanyagolható.

A szennyvízkezelés műszaki megoldásánál a vízgazdálkodás szempontjából előnyös a szűrkevíz hasznosítása, ezzel csökken a szennyvíz mennyisége is. A csapadékvizet lehetőleg a telteken tárolókban kell gyűjteni és öntözésre, vagy kerti dísz-tóként hasznosítani. A fölös csapadékvízzel a szennyvíztől elkülönítve a patak vízhozama javítható.

A településszerkezeti terv legjelentősebb vízgazdálkodási javaslata volt a volt pálos halastó vízfelületének növelése, a helyi szennyvízkezelési rendszerbe integrálása. A tó vízmennyiségének növelése nem csak az Apátkúti patak vízhozamát stabilizálhatná, az ökológikus szennyvízkezelés alapja lehetne, de növelné a falu tájképi értékeinek számát és a vizes élőhelyek biodiverzitását. *Ezt a*



*célt annak ellenére továbbra is érvényesíteni kell, hogy a környezetvédelmi hatóság nem támogatja az ennek megfelelő szennyvízkezelési megoldásokat.*

## **2.3 LEVEGŐ**

A településen jelentős levegőszennyezés nincs. A település útjai jórészt burkoltak, kis forgalmúak, ezért a közlekedésből származó terhelés nem jelentős. Időszakos, pontszerű szennyezést jelentenek a szilárdtüzelésű (fa)fűtéssel rendelkező házak kéményei, valamint a tarlóégetés szokása, amelynek nem csak a levegőminőség, de a gyepes, nádasos területek élővilága még inkább kárát látja.

A település építési szabályzata a nem művelt mezőgazdasági területeken a cserjésedés megelőzésére a tarlóégetés helyett az évi kétszeri kaszálást írja elő.

A fafűtéses rendszerek Pilisszentlászlón a helyi erőforrásokat kihasználó, környezettudatos technológiáknak nevezhetők, a kéményfüstgázok korszerű technológiákkal mérsékelhetők.

## **2.4 FÖLD**

A pilisszentlászlói medence jellemző talaja az andezittufán és konglomerátumon kialakult agyag-bemosódásos barna erdőtalaj. A barna erdei talaj a jórészt erdő által borított területen nincs veszélyeztetve, de mélységi eróziós formák kialakultak. Tarvágás nincs.

A mezőgazdasági területeken a talaj alacsony termőképességű (9 aranykorona). A meredek lejtőkön folyó intenzív gazdálkodás következtében jelentős talajpusztulás léphet fel (felületi erózió). A gazdálkodással számos telken felhagytak, itt a pihentetés következtében talajjavulás várható.

A Bánya hegy északkeleti oldalán a közelmúltban nagyobb kiterjedésű erdőirtás történt, mely gyors talajpusztuláshoz vezethet.

A talajvédelem részben összefügg a vízvédellel. A csapadékvíz gyors lefolyásának megakadályozásával a terület vízellátottsága javítható, a talajvesztés csökkenthető. A vízerózió elleni védelem tájrendezési módszerekkel megoldható.

A terepviszonyok miatt az erdősülés elősegítendő, többnyire kedvező folyamat. A lejtőkön a nagyobb, tartamosabb borítottságra kell törekedni (erdő vagy rét, gyep).

A településrendezési terv az elsősorban veszélyeztetett mezőgazdasági területeken a végbement erdősülés védelmével, az extenzív gazdálkodási formák előnyben részesítésével, illetve az eróziós folyamatokat csökkentő technológiákkal lép fel. A belterületen és a külterületi burkolt utak környezetében a felszíni csapadékelvezetés rendszerének megoldása – a szennyvízkezelési rendszerrel összhangban – elsődleges jelentőségű.

## **2.5 KLÍMA**

Pilisszentlászló éghajlata a Pilisnek és a völgykatlani elhelyezkedésnek megfelelően hűvös és mérsékelt nedves. (Az évi középhőmérséklet 8°C, az évi csapadékmennyiség 600-800 mm.) A természeti környezetbe simuló településen a klíma kiemelkedően jó. A település átszellőzése – a völgyjelleg ellenére – jó.

A jellemző klimatikus viszonyokon belül a települést körülvevő völgy a mezőgazdasági művelés (a fásszárú állomány hiánya) miatt sajátos mikroklimával bír. Különösen a déli-délnyugati lejtőkön a napsütéses órák száma és az évi középhőmérséklet magasabb, a levegő páratartalma alacsonyabb a környezetnél. A völgyben a páratartalom növelése javasolt, nyílt, vagy részben növényzettel fedett vízfelület kialakításával. Ennek megfelelően a volt pálos halastó nyílt vízfelületének a településrendezési eszközök által javasolt növelése a Hosszúföldek déli lejtőjének ilyen mikroklimáját kedvezően befolyásolhatja.

## 2.6 ÉLŐVILÁG

A Pilisszentlászlót övező erdők a pilisre jellemző társulásai a változó kőzet és éghajlati hatások miatt a gyertyános tölgyes, a kocsánytalan tölgyes és a juharos tölgyesek változatai. Az erdőkben jelentős zavarás nem tapasztalható.

A Pilis állatvilága igen gazdag, a védett és fokozottan védett fajok száma meghaladja a 700-at. A növény- és állatvilág védelmének elsődleges letéteményese a Duna-Ipoly Nemzeti Park, amely a természetvédelmi követelményeket az erdők turisztikai, rekreációs és erdőgazdasági funkcióit lehetőség szerint szem előtt tartva érvényesítheti. A településrendezési eszközök keretében elsősorban a mezőgazdasági területek használatának olyan szabályozását tartottuk fontosnak, amely ezeknek az élőhelyeknek értékét, diverzitását, biztonságát növeli. (Vizes élőhelyek védelme, erdőszült területek védelme, tarlóégetés tilalma, extenzív gazdálkodási formák támogatása, stb.)

## 2.7 ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Pilisszentlászló épített környezetének legnagyobb értéke a táji környezethez alkalmazkodó településszerkezet, a lakóterületek tömör, területtakarékos struktúrája. A településrendezési tervek az infrastruktúrafejlesztésben kihasználják, a lakóterületek fejlesztésében folytatni kívánják ezt a pozitív hagyományt. (Az épített környezet részletes elemzése megtalálható a kulturális örökségvédelmi hatástanulmányban.)

## 2.8 HULLADÉKKEZELÉS

Pilisszentlászló kommunális hulladékát a rendszerváltozás óta nem helyben helyezik el. Az 1986-ig működtetett helyi szeméttelep területét a Palova Bukovinán rekultiválták. A háztartási hulladékot 2003 első feléig nyitott teherautón hetente egyszer az esztergomi telepre szállították. 2003 nyarán bevezették a gyűjtődényes (kukás) szemétszállítást és az új hulladékszolgáltató, a Szentendrei Városi Szolgáltató Rt., amely a településen zárt hulladékgyűjtő autóval (kukáskocsikkal) összegyűjtött kommunális hulladékot - külön tömörítés után - a bicskei hulladéklerakóba szállítja. A szelektív hulladékgyűjtés első lépéseként 2003 nyaratól egy hulladékgyűjtő ponton papírt, PET palackot és üveget gyűjtenek, illetve a boltokban elhelyezett gyűjtődobozokban használt elemeket. További 2-3 gyűjtőpontot a beépített terület közterületein részben az elérési távolságok, részben a közterületek rendezésének elvei alapján kell kijelölni.

Külterületen nagy gondot okoz a nagyszámú illegális szeméttelakó, rendszeresen rontva a település és a táj vonzó erejét, szennyezve az állandó és ideiglenes vízfolyásokat. A helyzet az új hulladék-elhelyezési koncepcióval remélhetőleg javul, a meglévő illegális hulladéklerakók megszüntetésére megoldást a Pilisi Parkerdő és a Nemzeti Park együttműködésével kell keresni.

A hulladékkezelés során törekedni kell a hulladéktermelés minimalizálására és a helyi hulladék-hasznosításra, amely részben a helyi szemléletformálás kérdése. A keletkező szerves hulladékot lehetőleg a keletkezés helyén komposztálni, vagy egyéb módon hasznosítani kell. A kertés település-struktúra és a mezőgazdasági területek elvben lehetőséget adnak a komposztálás gyakorlatának elterjedésére. A hulladékgyűjtésben a szelektív megoldásokat kell előnyben részesíteni. A támogatandó megoldások sorrendje (a legjobbtól kezdve):

- Megelőzés (kevesebb termelés)
- Újrahasználat (kevesebb termelés)
- Újrahasznosítás (szelektív gyűjtés, komposztálás)
- Lerakás (nem szelektív gyűjtés)

## 2.9 ENERGIAGAZDÁLKODÁS

Pilisszentlászló vezetékes energiaellátása az elektromos ellátásra korlátozódik. Az ellátás rendszere Szentendréhez kapcsolódik. A mennyiségi igények jelentős növekedése a közeljövőben nem várható, egyrészt, mert a településen nagyarányú fejlesztés nem lesz, másrészt mert az elektromos energiahordozó szerepe a fűtésben, melegvízellátásban kicsi. A fűtési energia a településen jórészt

szilárd tüzelő - fa - felhasználásával keletkezik, ami a vezetékes gáz megjelenéséig, de várhatóan kisebb részben az után is légszennyezési problémákat okozhat.

Az energiaellátást a gazdaságilag és ökológiailag hosszú távon egyaránt előnyösen, a település adottságaihoz és fejlesztési koncepciójához alkalmazkodva kell fejleszteni. A fatüzelés kedvező, javasolt a hagyományos (pl. cserépkályha) és a korszerű módszerek (faelgázosító) kombinációja.

Az épületek, különösen a régi kőépületek hőszigetelését javítani kell.

A földgáz bevezetésével szemben - tekintettel a távolságokra és a nyersanyagforrások fogyására, a várható árnövekedésre – alternatíva lehet korszerű fafűtési rendszerek kialakítása. A településen már fellelhetők a napenergia (déli oldal, déli tetők) hasznosításának csírái, az elterjedtebb alkalmazás lehetőségét ajánlatos megvizsgálni.

## **2.10 ZAJ, REZGÉS**

Pilisszentlászló zaj- illetve rezgésterhelése ma nem jelentős. A pihenőfalú jelleg erősödése, valamint a turizmus miatt, ajánlatos a hétfévi favágást korlátozni (motorosfűrész, szalagfűrész), és a főúton – a motorosok miatt – sebességkorlátozó intézkedéseket hozni.

## **3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT**

### **3.1 KÖZÚTI MEGKÖZELÍTÉS**

Pilisszentlászló megközelítése közúton történik, a Szentendrét és Visegrádot összekötő 1116. számú közútról az 11111. számú pilisszentlászlói lekötés segítségével. Mind a megközelítés rendszere, mind az úthálózati elhelyezkedésből adódó elzártság is történeti hagyományú a településen, amely a közút-hálózat fejlesztése híján, a nemzeti park védelmi szempontjait szem előtt tartva, továbbra is jellemző lesz.

A Szentendrét és Visegrádot összekötő 1116. számú közút kiépítettsége megfelelő, forgalma alacsony (a 2001-es forgalomszámlálás alapján 1245 E/nap). Pilisszentlászló forgalma túlnyomóan Szentendre felől bonyolódik. A Szentendre illetve Visegrád felé vezető útszakaszokat megkülönbözteti, hogy téli hó és csúszás-mentesítés csak a Szentendre felé menő – a Volán járat által is használt – szakaszon van, a Visegrád felé menő szakaszt részben természetvédelmi szempontok miatt nem csúszás-mentesítik. Ennek megfelelően a téli időszakban a település megközelítés szempontjából időszakosan zsák-településsé válik.

### **3.2 BELSŐ ÚTHÁLÓZAT**

Pilisszentlászló belső úthálózata a helyi forgalom kiszolgálására hálózatában, keresztmetszeteiben, csomóponti és műszaki kialakításaiban nagyrészt megfelelő.

A hálózat jellemzően a belső történeti hármastérrendszerre fejlődött csápos szerkezetű. A hálózat ágainak összekötése nem csak a településszerkezet hagyományaival ellentétes, de általában a morfológiai adottságok miatt – meredek lejtők, mély vízmosságok, patakmedrek – műszakilag is nehézségekbe ütközik. Kivételt képez a Béke és Tölgyfa utcát összekötő, azokat a 1116. számú főúttal kapcsolatba hozó utcafejlesztés, amelynek jelentősége nem csak a belső szerkezet javításában, a tervezett gyermekintézmények gördülékenyebb kiszolgálásában, hanem a főúti bekötés biztonságában, a főút települést zavaró szakaszának csillapításában is áll. A csápok közötti tömbök hosszának, a gyalogos távolságoknak csökkentésében fontos szerepet játszanak a tömböket átvágó gyalogos közök, amelyeknek fenntartása, fejlesztése, gyalogos mozgásokra alkalmassá tétele a hálózatfejlesztés fontos feladata.

A belső úthálózat elemeinek keresztmetszetei a helyi forgalom terhelésére, a kialakult vegyes forgalmi használat továbbfejlesztésével alkalmasak, a szélesítések a belterületen kisebb korrekciók kivételével általában aránytalan műszaki és anyagi áldozatot követelnének. A főúttól délre eső volt üdülőterület közterületei teljes közművesítésre (víz, csatorna, földkábeles elektromos hálózat, gáz) rendkívül szűk

keresztmetszetük, itt az infrastruktúrahálózatok fejlesztésénél különleges megoldások (védőcsőben, légvezetékben vezetés, szolgálat, stb.) jöhetnek szóba. Ugyanez a helyzet egyes, általában a tömbök belsejében elhelyezkedő, keskeny közökön illetve útnyeleken kiszolgálható ingatlanok esetében.

A belső utak nagy része burkolt, télen a település által hómentesített. A ma még burkolatlan utak burkolása főként a meredek, télen nehezen járható szakaszokon fontos feladat, a csatornázás kiépítésével, illetve a közterületek rendezésével összhangban megvalósítandó.

### **3.3.PARKOLÁS**

A parkolási helyzet a településen általánosan jó, a lakossági gépkocsitárolás jellemzően ingatlanon belül történik. Problémát okoz a történeti központi terek parkolása, ahol a közintézmények sűrűsödése, főként a reggeli és kora délutáni órákban az iskola fejlesztése miatt mennyiségi hiány lép fel. A hétfégi turistaforgalom parkolása a déli irányba induló turista-útvonalak kiindulási pontjaiban a főút mentén, a Kisrigó étterem mellett megoldottnak tekinthető, a Visegrád illetve Lepence felé menő utak mentén viszont a biztonságos és kultúrált parkolók hiánya szintén a központ terhelését növeli. Mindezek miatt a közterületek fejlesztési terveinek integráns részét kell képeznie a közterületi parkolás felületeinek kialakítása, a közintézmények fejlesztése során pedig hangsúlyt kell kapjon a parkolási igény ingatlanon belüli kielégítése.

### **3.4 TÖMEGKÖZLEKEDÉS**

Pilisszentlászló tömegközlekedésében a településhálózati kapcsolatok irányultsága miatt a budapesti illetve szentendrei megközelítés lényeges.

A település Szentendréről a Volán menetrendszerinti járatával, Budapestről a HÉV szentendrei járatáról, vagy az Árpád hídtól induló Volán-járatról Szentendrén átszállva közelíthető meg. A menetidő Pilisszentlászló és Szentendre között mintegy 30 perc, Budapest és Pilisszentlászló között – a várakozást is beszámítva – mintegy másfél óra.

A településszerkezet belső szerkezeti problémájának tekinthető, hogy a távolsági buszjárat kialakított megállóhoz a gyaloglási távolság esetenként igen hosszú, a Szabadság téren kialakított buszforduló nehézkes, környezetileg és esztétikailag zavaró hatású.

### **3.5 ÖSSZEFOGLALÓ JAVASLATOK**

A településszerkezeti terv Pilisszentlászló kialakult közterületi szerkezetében – néhány kisebb korrekció kivételével – lényeges változtatást a műszaki és finanszírozási nehézségekre tekintettel nem javasolnak.

Az újonnan, illetve részben újonnan kiszabályozott közterület-fejlesztések a lakóterületi fejlesztésekhez és a tervezett szennyvíztisztító-területhez kapcsolódnak, keresztmetszetük a használat és a gazdaságosság szempontjainak felel meg. Külön jelentőséggel bír a Béke utca végét a 1116. számú főúttal összekapcsoló utcafejlesztés, részben a bekötés biztonsága, részben a két bekötés közötti főútszakasz lassítása szempontjából.

A csatornafejlesztéssel összehangoltan meg kell oldani a közterületek rendezését, amelynek legfontosabb elemei a vegyes forgalmi felületek megfelelő kialakítása, a közterületi parkolás szabályozása, a burkolt közterületi felületek csapadékvíz-elvezetésének megoldása és a közterületi növényzet védelme. A közterület-rekonstrukció keretében átgondolandó a buszforduló kitelepítése a Béke utca végébe, vagy a buszjárat körpályára terelése a Béke utcán, az új bekötő utcaszakaszon keresztül.

## **4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT**

### **4.1 ELEKTROMOS HÁLÓZAT**

Pilisszentlászló vezetékes energiaellátása az elektromos ellátásra korlátozódik. Az ellátás rendszere Szentendréhez kapcsolódik. A mennyiségi igények jelentős növekedése a közeljövőben nem várható, egyrészt, mert a településen nagyarányú fejlesztés nem várható, másrészt mert az elektromos energiahordozó szerepe a fűtésben, melegvízellátásban kicsi, és a vezetékes gázellátás kiépülése után valószínűleg még kisebb lesz. Az elektromos ellátás új szakaszainak kiépítésénél, de a meglévő szakaszok átépítésénél, a közterületek rendezésénél lehetőség szerint figyelmet kell fordítani a település- és tájképet elcsúfító légvezetékek kiváltására földkábeles megoldásokkal.

### **4.2 VÍZELLÁTÁS**

Pilisszentlászló évszázadokon át egészen a közelmúltig a kálváriadomb mögött fakadó forráscsoport vizét használta. A forrásokat foglalták, a vízmű területe, kerítése, épülete, ha leromlott állapotban is, de máig áll. A megelőző rendezési terv tartalmazza a vízmű terület külső és belső védelmi zónájának határát, a források tartalék vízbázisként vannak nyilvántartva, a védőidom kijelölése egyelőre még nem történt meg.

A forráscsoport vízhozama (20-30 m<sup>3</sup>/nap) a lélekszám növekedésével egyre inkább elégtelenné vált, különösen a száraz időszakokban. vezetékes ellátás kiépítése után a fogyasztás emelkedése volt várható, ezért a vezetékes rendszer nem erre a forráscsoportra, hanem a DMRV szentendrei rendszerére csatlakozva épült ki.

A Regionális Vízmű a Duna partjára telepített kútjaiból termel ki ivóvizet, alapbázis szempontjából a DMRV rendszerébe juttatható vízmennyiség elegendőnek tekinthető. A DMRV jobb-parti regionális rendszere 17 település vízellátását szolgálja. Az alapellátó hálózati rendszer alapvezetékének a Duna jobbpartja mentén megépített gerincvezeték tekinthető, amelyről a távolabbi településeket ellátó ág-, illetve körvezetékek csatlakoznak le. Pilisszentlászló vízhálózata az Önkormányzat tulajdonában van, a hálózatot a DMRV Rt. üzemelteti.

A települési vízmű a szentendrei úton, a közigazgatási határ mellett Szentendre területén található, védőidoma nincs kijelölve. A vízellátás a településrendezési tervekben megcélzott lakóterületi fejlesztéseket követni tudja.

### **4.3 SZENNYVÍZELVEZETÉS ÉS –KEZELÉS**

A szennyvízelvezetés és tisztítás jelenlegi helyzete 100 %-os közműollóra utal, tekintettel arra, hogy Pilisszentlászlón a lakások vízellátása vezetékről és közkifolyókról biztosított, míg közcsatorna ellátás nincs.

A szennyvízgyűjtés zárt (vagy kevésbé zárt) tárolókban, esetenként helyi szennyvíztisztítóknak történik. A szennyvízelhelyezés a zárt szennyvízgyűjtőkből elszállításával, a helyi szennyvíztisztítókból a tisztított szennyvíz elszikkasztásával, az iszap elszállításával történik. A szippantott szennyvizet – közel tíz km távolságra – a szentendrei szennyvíztisztító telepre kell elszállítani. A környezetvédelmi hatóság az Apátkúti patak vizében rendszeresen egy hullámban megjelenő koncentrált szerves szennyezést mér, ami azt jelzi, hogy a szippantott szennyvíz egy része nem is a szentendrei telepre, hanem egyenesen a patak vizébe érkezik.

A község területe a II./2. vízminőség-védelmi osztályba tartozik, ami megköveteli a szennyvizek tisztítását, illetve a zárt szennyvízgyűjtést és elszállítást.

A csatornázás és szennyvíztisztítás gazdaságossága érdekében a csatornarendszer kiépítését csak a gazdaságosan csatornázható területeken szabad megvalósítani. Ez általában 30 fő/ha, 45 lakás/km csatornahálózat mutatókkal jellemezhető a 26/2002 (II.27.) Kormányrendelet szerint. A jelenleg gazdaságosan nem csatornázható területeken a szennyvíz szigorúan ellenőrzött zárttárolós gyűjtése az egyedüli lehetőség, a szentendrei szennyvíztisztító telepre történő elszállításon kívül egyéb megoldás szakhatósági állásfoglalás szerint nem fogadható el.

Pilisszentlászló tömör településszerkezete, a számba jöhető szentendrei szennyvíztisztító távolsága és leterheltsége, a természeti környezet kiemelt védelme miatt indokolt a település csatornázása és a helyi szennyvízkezelés lehetőségeinek feltárása.

*A szennyvíztisztítási technológia kiválasztása céljából a település előzetes elemző tanulmányt készített, ami az Apátkúti patak minőségének megóvását, a tisztítási követelmények garantált betartását és az egész éves biztonságos üzemeltetés szempontjait is részletesen vizsgálta. Ezzel kapcsolatban környezetvédelmi hatástanulmány is készült, miután a környezetvédelmi hatóság állás foglalását annak elkészítéséhez kötötte. Bár e munkák alapján a fenti követelmények teljesüléséhez mind a hagyományos, az élőgépes és a gyökérszívás technológiák különböző fajtái alkalmasak lehetnek, a szakhatóság azonban csak a szennyvizeknek a szentendrei tisztítóba való elszállítását tartja egyedül elfogadhatónak, elsősorban a végső befogadó – a Duna – nagy távolsága, illetve az Apátkúti patak havária helyzetek esetén előállható súlyos szennyezésének lehetősége miatt.*

*Mivel a település a jelenlegi helyzetben nem rendelkezik az egyedül támogatott megoldás megvalósítására anyagi eszközökkel, illetve mert az esetleg rendelkezésre álló állami források csak más megoldásokra állhatnak rendelkezésre, egyelőre az az alapvető feladat, hogy az Apátkúti patak védelme érdekében a legsúlyosabb szennyezési forma, a szippantott szennyvíz közvetlenül befogadóba juttatása, ne fordulhasson elő.*

*E közművesítési javaslat úgy foglal állást, hogy bár a jelen településrendezési eszközökben nem szerepeltetendők a szennyvízkezelés helyi megoldásához szükséges terület-tartalékolások, Pilisszentlászló önkormányzata továbbra is tartsa napirenden a szennyvíztisztítás kérdését a megfelelő állami és hatósági szervekkel történő egyeztetések során.*

#### **4.4 CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS**

A csapadékvíz gyűjtése Pilisszentlászlón felszíni rendszerben történik, a csapadékvizek befogadója az Apátkúti patak. A közterületek rendezésénél a csapadékelvezető rendszer megújítására gondolni kell, a megfelelő keresztmetszetű közterületen nyitott árkos vezetéssel, a túl keskeny utcákban középvápában.

#### **4.5 GÁZELLÁTÁS**

Pilisszentlászló vezetékes gázellátása nem épült ki, a tartályos megoldás a környezet- és tájképvédelem szempontjaival ellentétes. A vezetékes gázellátás tenné lehetővé az automatikus üzemvitelű hőellátást, a ma már általánosan igényelt komfortos lakókörülmény biztosítását. A gázellátó rendszer Szentendre határáig kiépült, továbbvezetése igény esetén rövid szakaszon a főút mellett önkormányzati fejlesztési eszközökből, a településen belüli elosztóhálózat kialakítása lakossági társulással megoldható.

#### **4.6 KOMMUNÁLIS HULLADÉKOK KEZELÉSE**

Pilisszentlászló kommunális hulladékát a rendszerváltozás óta nem helyben helyezik el. Az 1986-ig működtetett helyi szeméttelp területét a Palova Bukovinán rekultiválták. A háztartási hulladékot 2003 első feléig nyitott teherautón hetente egyszer az esztergomi telepre szállították, 2003 nyarán bevezették a gyűjtődényes (kukás) szemétszállítást. Az új hulladékszolgáltató, a szentendrei Városi Szolgáltató Rt. amely a településen zárt hulladékgyűjtő autóval összegyűjtött kommunális hulladékot – külön tömörítés után – a bicskei hulladéklerakóba szállítja. A szelektív hulladékgyűjtés első lépéseként 2003 nyaratól egy hulladékgyűjtő ponton papírt, PET palackot és üveget gyűjtenek, illetve a boltokban elhelyezett gyűjtődobozokban használt elemeket. További 2-3 gyűjtőpontot a beépített terület közterületein részben az elérési távolságok, részben a közterületek rendezésének elvei alapján kell kijelölni.

Külterületen nagy gondot okoz a nagyszámú illegális szeméttlerakó, rendszeresen rontva a település és a táj vonzó erejét, szennyezve az állandó és ideiglenes vízfolyásokat. A helyzet az új hulladék-elhelyezési koncepcióval remélhetőleg javul, a meglévő illegális hulladéklerakók megszüntetésére megoldást a Pilisi Parkerdő és a Nemzeti Park együttműködésével kell keresni.

A hulladékkezelés során törekedni kell a hulladéktermelés minimalizálására és a helyi hulladék-hasznosításra, amely részben a helyi szemléletformálás kérdése. A keletkező szerves hulladékot lehetőleg a keletkezés helyén komposztálni, vagy egyéb módon hasznosítani kell. A kertes település-struktúra és a mezőgazdasági területek elvben lehetőséget adnak a komposztálás gyakorlatának elterjedésére. A hulladékgyűjtésben a szelektív megoldásokat kell előnyben részesíteni. A támogatandó megoldások sorrendje (a legjobbtól kezdve):

Megelőzés (kevesebb termelés)

Újrahasználat (kevesebb termelés)

Újrahasznosítás (szelektív gyűjtés, komposztálás)

Lerakás (nem szelektív gyűjtés)

## **5. HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT**

### **5.1 VEZETÉKES HÍRKÖZLÉS**

Pilisszentlászló vezetékes távközlési ellátását jelenleg a MATÁV Rt. biztosítja. A Budapest szekunder-központoz tartozó 32-es körzetszámú Szentendre primer központ Pilisszentlászló vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 26-os távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága majdnem teljeskörű, azaz valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített. Az esetleges fejlesztésekhez kapcsolódó hálózatbővítésnek a Szentendrei Kirendeltség információja alapján műszaki akadálya nincsen.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat a település nagyobb területi hányadán jellemzően MATÁV tulajdonú oszlopokra szerelten épült. Meg kell jegyezni, hogy a távközlési hálózat számára többnyire önálló, saját oszlopsort helyeztek el. Így az utcákban jellemzően két oszlopsor található. Ezeknek az utcáknak az arculatát teljesen tönkretették, az utcafásítás lehetőségét nehezítik az oszlopsorok.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik.

Csillagpontos kábeltévé hálózat 2003-2004-ben épült ki a községben, az elektromos kifesztültségű hálózat oszlopaire szerelten.

### **5.2 VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉS**

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. A mobil telefonos szolgáltatás a közigazgatás területén megfelelő. A domborzati adottságokból adódó problémákat a két fő szolgáltató - a Westel RT. és a Pannon GSM Rt. – számára a katolikus plébániatemplom sisakjában elhelyezett tornya megoldja.

# PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG

## SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Pilisszentlászló község szabályozási terve és építési szabályzata az 1997. évi LXXVIII. törvény „Az épített környezet alakításáról és védelméről” alapján meghatározza a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket

Pilisszentlászló szabályozási terve illetve építési szabályzata az OTÉK előírásainak megfelelően tartalmazza a bel- és külterületek lehatárolását; a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek (építési övezetek, övezetek) lehatárolását, azok felhasználásának, beépítésének feltételeit és szabályait; az egyes területrészeken belül a közterületek és az egyéb területek elkülönítését; a különböző célú közterületek felhasználása és az azokon történő építés feltételeit és szabályait; a közterületnek nem minősülő területeken belül a telkek, építési telkek, területek kialakítására és beépítésére vonatkozó megállapításokat; az egyes területrészeken belül a védett és a védelemre tervezett, valamint a védő területeket; az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemeit; a helyi építészeti értékvédelemmel, a védett és a védő területekkel kapcsolatos előírásokat.

A helyi építési szabályzatot és a hozzá tartozó szabályozási tervet együtt kell alkalmazni.

Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet alapján a településszerkezeti terv önkormányzati rendeletként jóváhagyandó munkarésze a szabályozási tervlap és a helyi építési szabályzat, alátámasztó szakági munkarészei a vele együtt készült településszerkezeti terv szakági munkarészeivel azonosak:

- a tájrendezési,
- a közlekedési,
- a közművesítési és
- a hírközlési javaslatok, valamint
- a 2001. évi LXIV. törvény alapján meghozott, az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet szerinti örökségvédelmi hatástanulmány.

A településszerkezeti terv a Pilisszentlászló község képviselőtestülete által 49/2003(VII.2.) számú határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió alapvető döntéseire alapozva, a településszerkezeti tervvel párhuzamosan, annak településfejlesztési döntéseivel összhangban készült.



# PILISSZENTLÁSZLÓ ÖNKORMÁNYZATÁNAK 6/2009.(IV.08.) SZÁMÚ RENDELETE A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Pilisszentlászló község Önkormányzata  
az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésének,  
valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló  
1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c. pontjának felhatalmazása alapján  
az alább következő rendeletet alkotja meg  
a község helyi építési szabályzatáról.

## 1. §

### A helyi építési szabályzat hatálya

- (1) Jelen helyi építési szabályzat (a továbbiakban: Szabályzat) Pilisszentlászló község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A község igazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni csak a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) és a vonatkozó egyéb előírások betartásával, valamint e Szabályzat és az annak mellékletét képező, *a belterületre vonatkozó szabályozási terv és a külterületre vonatkozó övezeti térképmelléklet* (a továbbiakban: Terv) együttes alkalmazásával szabad.

## 2. §

### Kötelező és javasolt szabályozási elemek

- (1) A Tervben kötelezően betartandók
  - a) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek és határvonalaik
  - b) a területfelhasználási egységek területei és határvonalaik,
  - c) az építési övezetek területei és határvonalaik,
  - d) a védelemre szánt területek és határvonalaik,
  - e) a tervezett szabályozási vonalak
  - f) valamint a Terv és alaptérképük mindazon ábrázolásai, jelzései, amelyekre vonatkozóan a Szabályzat kötelezően betartandó előírásokat fogalmaz meg.
- (2) A Tervekben javaslatként szereplő meghatározásokat a hatósági engedélyezési és egyéb államigazgatási eljárások során figyelembe kell venni.

### 3. §

#### A Szabályzat és a Terv alkalmazása építésügyi hatósági eljárásokban

- (1) Ahol a Szabályzat a beépítés mértékével vagy más szabályozási elemmel összefüggésben épület vagy építmény alapterületét említi, azon az OTÉK fogalom meghatározása szerinti, a telek beépített területe számításánál figyelembe veendő területet kell érteni.

### 4. §

#### Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, területfelhasználási egységek

- (1) A Terv területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre oszlik.
- (2) A beépítésre szánt területek a településszerkezeti terv alapján az alábbi, az OTÉK-ban szereplő területfelhasználási egységekre oszlanak:
  - a) falusias lakóterület;
  - b) településközponti vegyes terület
  - c) különleges terület.
- (3) A beépítésre nem szánt területek alábbi, az OTÉK szerinti területfelhasználási egységekre oszlanak:
  - a) mezőgazdasági terület;
  - b) erdőterület;
  - c) közlekedési és közműterület;
  - d) egyéb terület.
- (4) A területfelhasználási egységek területei közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre oszlanak.

#### Beépítésre szánt területek és építési övezetek

### 5. §

#### Falusias lakóterület terület-felhasználási egység

##### „Falusias lakóterület” építési övezet

- (1) „Falusias lakóterület” építési övezetbe (Lf) sorolódnak a község Tervben lehatárolt, túlnyomóan beépült részei.
- (2) Az építési övezet területén telekalakítási eljárásban csak olyan új építési telek alakítható ki, aminek
  - a) szélessége legalább 14 méter, és
  - b) területe legalább 720 m<sup>2</sup>; és
  - c) mélysége legalább 40 méter.
- (3) A „falusias lakóterület” építési övezetben elhelyezhető építményfajták:
  - a) lakóépület,
  - b) üdülőépület (hétvégi ház),
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - d) szálláshely szolgáltató épület,
  - e) kézműipari építmény,
  - f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális épület,

g) sportépítmény.

- (4) A „falusias lakóterület” építési övezetben az OTÉK szerint elhelyezhető építmények közül nem létesíthető üzemanyagotöltő, illetőleg semmilyen olyan létesítmény, amelynek káros környezeti hatása meghaladja a jogszabályokban megszabott határértékeket. Ezt az előírást a hatósági engedélyezési eljárások során - az érdekelt államigazgatási szervek és szakhatóságok bevonásával - mindenkor érvényesíteni kell, ha bármely káros hatás bekövetkezésének veszélye felmerül.
- (5) A „falusias lakóterület” építési övezet területén a zaj- és rezgésterhelési határértékek a "lakóterület és intézményterület laza beépítéssel" területi funkció szerint tartandók be. A levegőtisztaság tekintetében a község lakóterületein a "védett I" területi kategóriának megfelelő határértékek tartandók be.

#### „Falusias lakóterület” építési övezet építési előírásai

- (6) A „falusias lakóterület” építési övezet területén az 5.§ (3) a) és b) alatti épületekkel beépíthetők mindazon telkek, amelyek megfelelnek az 5. § (2). bekezdés előírásainak és azok az önálló helyrajzi számon szereplő, a Szabályzat jóváhagyása idején beépítetlen telkek,
- b) amelyeknek szélessége legalább 10 méter, és
- c) területe legalább 550 m<sup>2</sup>.
- (7) A „falusias lakóterület” 5.§ (6) bek. szerinti építési telkein
- a) a telkek beépítettségének mértéke legfeljebb 15% lehet. Ha e legnagyobb beépítési mérték alapján a tervezett beépítés meghaladja a bruttó 140 m<sup>2</sup>-t, az épületet több különálló tömegre kell tagolni, amelyek közül egyik sem haladhatja meg a bruttó 140 m<sup>2</sup>-es beépítést. A főrendeltetésű építmény(ek) mellett legfeljebb még egy építmény létesíthető.
- b) a telkek legkisebb zöldfelületi mértéke 60 % kell legyen, legalább a telekterület 150 m<sup>2</sup>-enként 1 közepes vagy nagy lombkoronájú lombhullató fa ültetendő.
- c) a beépítés módja
- a telekszélesség utcavonalban mért 18 méteres hosszaiig csak az utcaépbe igazodó oldalhatáros beépítés lehet,
  - az utcavonalban mért 18 métert meghaladó telekszélesség esetén az építési engedély iránti kérelem oldalhatáros vagy szabadonálló beépítést is tartalmazhat, amelyet a szomszédos épületekhez való, OTÉK szerinti minimális építmény- és tűztávolság figyelembevételével engedélyezni kell.
- d) az épület utcavonallal párhuzamos szélessége az utcavonaltól számított 8 méteres telekmélységig nem haladhatja meg az
- utcavonalban mért 18 méteres telekszélességig a 8,00 métert
  - utcavonalban számított 18 és 22 méter közötti telekszélességnél a 10,00 métert.
  - utcavonalban mért 22 méternél szélesebb telek esetében a 16 métert.
- e) az épületek előkertje legalább 5 méter mélységű legyen.
- f) az épületek mélysége az utcavonaltól mért 25 métert nem haladhatja meg. A telkeknek az utcavonaltól mért 25 méteres mélységén túl *építmény (pl. pince) létesítése csak az e szabályzat 13. §-ában foglaltak szerint engedélyezhető.*
- g) az OTÉK alapján számított építménymagasság legfeljebb 4,50 méter lehet, de a tetősík és a homlokzati sík találkozásának magassága a függőleges vetületében érvényes terepmagassághoz képest a homlokzat egyetlen pontjában sem haladhatja meg a 6,50 métert.
- h) egy telken legfeljebb három lakásegység építhető.
- (8) Az építési övezet területén lévő azon jogerős építési engedély alapján beépített vagy ezen Szabályzat életbe lépésekor 10 éven túl fennálló épülettel beépített telkeire, amelyek nem felelnek meg az 5. § (6) bekezdésében foglalt feltételeknek, az ezen Szabályzat életbelépésekor meglévő épület saját beépítési kontúrján és tömegén belül felújítható illetve korszerűsíthető a

lakásszám megváltoztatása nélkül. A felújításra és korszerűsítésre érvényesek az általános faluképvédelmi és környezetépítési előírások (13.§).

- (9) Amennyiben egy telek egy másik telekre bejegyzett szolgálmi jog alapján közelíthető meg, építésügyi hatósági engedély új épület létesítésére, a meglévő épület bővítésére nem adható.
- (10) A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek közül intézménynek minősülnek e Szabályzat a 5. § (3) c-g pontjai szerinti kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, kézműipari építmények, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális épületek, és sportépítmények.
- (11) A falusias lakóterületen intézmény elhelyezésére alkalmasnak minősülnek azok az építési telkek,
  - a) amelyeknek utcavonalban mért szélessége legalább 10 méter, és
  - b) területük legalább 550 m<sup>2</sup>.
- (12) Az intézmény elhelyezésére alkalmas építési telkeken intézmény helyezhető el a falusias lakóterület 5.§ (4), (5), (7), (8) és (9) bekezdés alatti építési előírások és az általános faluképvédelmi és környezetépítési szabályok (13.§) alapján, a szakági követelmények betartásával.

## 6. §

### *Településközponti vegyes terület*

#### *„Településközponti vegyes terület” építési övezet*

- (1) *„Településközponti vegyes terület” építési övezetbe (Vt) sorolódnak a község Tervben lehatárolt részei, amelyek 140 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű intézmények befogadására alkalmasak.*
- (2) *A „településközponti vegyes terület” építési övezet a település közösségi létesítményeinek elhelyezésére szolgál, ezért az építési övezetben elhelyezhető építményfajták:*
  - a) *helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális épület,*
  - b) *sportépítmény*
  - c) *lakóépület.*
- (3) *Az építési övezet területén telekalakítási eljárásban új építési telek (telkek) oly módon alakítható ki, ha a kialakítandó telek (telkek)*
  - d) *szélessége legalább 16 méter, és*
  - e) *területe legalább 720 m<sup>2</sup>; és*
  - f) *mélysége legalább 40 méter; és*
  - g) *közterületről megközelíthető(k).*
- (4) *A „településközponti vegyes terület” építési övezetben 140 m<sup>2</sup>-t meghaladó beépített területű intézményi épület elhelyezésére alkalmasnak minősülnek az 6§ (3) bekezdésnek megfelelő telkek.*
- (5) *A „településközponti vegyes terület” építési övezet 140 m<sup>2</sup>-t meghaladó beépített területű intézményi épület elhelyezésére alkalmasnak minősülő telkein közösségi létesítmény elhelyezésekor*
  - a) *a telek beépítettségének mértéke legfeljebb 40% lehet. A telken több főrendeltetésű építmény is létesíthető. Amennyiben bármelyik elhelyezendő épület vagy építmény beépítése meghaladja a 800 m<sup>2</sup>-et, azt a 800 m<sup>2</sup>-et nem meghaladó nagyságú tömegekre kell tagolni.*

- b) *amennyiben a telken a beépítés meglévő mértéke meghaladja az a) pontban foglalt értékeket, bármely építési engedély köteles tevékenységre engedély csak abban az esetben adható, ha az építési tevékenység nem eredményezi a meglévő beépítési mérték növekedését.*
  - c) *A telkek legkisebb zöldfelületi mértéke 40 % kell legyen, legalább a telekterület minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-ének megfelelő számú nagy lombkoronájú lombhullató fa ültetendő.*
  - d) *Az OTÉK alapján számított építménymagasság legfeljebb 7,50 méter lehet, de a tetősík és a homlokzati sík találkozásának magassága a függőleges vetületében érvényes terepmagassághoz képest a homlokzat egyetlen pontjában sem haladhatja meg a 11,50 métert.*
- (6) *A 140 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű közösségi létesítmény elhelyezéséhez minden esetben elvi építési engedélyre kell kérelmet benyújtani, amely a 3.§ (1) bekezdésében hivatkozott rendeletek előírásain túl a szükséges tervdokumentációval igazolja a tervezett létesítmény, épületegyüttes tájba, falu- illetve utcaképbe illeszkedését, a táj és a település meghatározó pontjairól, magaslatairól, közterületeiről feltáruó látvány előnyös változását, az épülettömeg települési szövetbe illeszkedő tagolását, amelyet az elvi építési engedélyezési eljárás folyamán különös súllyal kell elbírálni. Az épületegyüttes engedélyezési tervét építészeti tervtanácsra kell értékelni.*
- (7) *A 140 m<sup>2</sup>-t meghaladó beépített alapterületű intézmény építészeti engedélyezésénél is mérvadóak a faluképvédelmi és környezetépítési szabályok anyaghasználatra, színezésre, tető-, kerítés- és garázskialakításra, terepalakításra vonatkozó pontjai (13.§ (1)-(8) bekezdések).*
- (8) *140 m<sup>2</sup>-t meghaladó intézmény több ütemben történő építése esetén a 37/2007. (XII.13.) Ötm rendeletnek megfelelően az építés valamennyi elemére egyszerre kell építési engedélyt kérni. Az épületegyüttes építési engedélyezési eljárásába építészeti tervtanácsot kell bevonni.*
- (9) *A „településközponti vegyes terület” építési övezetben lakóépület engedélyezésénél a falusias lakóterület építési előírásai: (5§ (7) bekezdés) irányadók.*

## 7. §

### Különleges területek

- (1) A Tervben különleges területekként jelölt területek csak az e paragrafusban szereplő célokra és módon használhatók fel.
- (2) Különleges terület és építési övezete a településben a jelenlegi temető és bővítési területe (Kt építési övezet).
- (3) A temető kijelölt területén a temetkezést szolgáló, valamint annak céljait kiegészítő építmények elhelyezését kertépítészeti terv alapján kell meghatározni.
- (4) A temetőterületen elhelyezett épületek és építmények összes beépített alapterülete nem haladhatja meg a temetőterület 10 %-át. Az építmények OTÉK alapján számított építménymagasság legfeljebb 3,00 méter lehet, de a tetősík és a homlokzati sík találkozásának magassága a függőleges vetületében érvényes terepmagassághoz képest a homlokzat egyetlen pontjában sem haladhatja meg a 5,00 métert. Az épületek és építmények formai kialakításánál, anyaghasználatában és színezésében az általános környezetalakítási szabályokon (13.§) túl fokozottan kell figyelembe venni a műemléki környezet kívánalmait, a katolikus plébániatemplomhoz való illeszkedést.
- (5) A temetőterületen az aktív zöldfelület arányának 70 % felett kell maradni. A zöldfelületi arány számításánál a temetősírok területét 100%-ban kell figyelembe venni. Kripták területe a zöldfelületi arány kiszámításánál nem vehető figyelembe.

## Beépítésre nem szánt területek és övezeteik

### 8. §

#### Mezőgazdasági terület

- (1) A mezőgazdasági terület a község mezőgazdasági termelést, főként a növénytermesztés céljait szolgáló területe.
- (2) A mezőgazdasági terület a településben az alábbi területfelhasználási egységekre, illetőleg övezetekre oszlik:
  - a) általános használatú mezőgazdasági övezet (Má övezet);
  - b) korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Mk övezet).

#### Általános használatú mezőgazdasági övezet (Má övezet)

- (3) Az általános mezőgazdasági övezet elsődlegesen az intenzív kultúrárs növénytermesztés céljára szolgáló, beépítéstől szabadon hagyandó terület.
- (4) Az általános mezőgazdasági övezetben épületet, építményt, nyomvonalas létesítményt, berendezést létesíteni vagy üzembe helyezni csak a mezőgazdasági használattal összefüggésben lehet; úgy, hogy az a védett természeti terület jellegét és állapotát nem veszélyeztetheti, károsíthatja, tájképi egységét nem bonthatja meg.
- (5) Amennyiben az övezet telkein létesült meglévő építmények a szabályzat életbelépésekor jogerős használatbavételi engedéllyel rendelkeznek, azok eredeti kontúrjukon belüli felújítására, átalakítására az üdülő funkció megtartásával építési engedély kiadható.
- (6) Az övezetben a helyi védett fásszárú növénytársulások területén kívül a mezőgazdasági táj jellegét műveléssel vagy rendszeres kaszálással kell megőrizni.
- (7) Az övezetben tilos szennyvíziszap, fekália kijuttatása.
- (8) Az övezetben a talaj tápanyagutánpótlását és a talajélet fenntartását biztosítani kell.
- (9) A szerves vagy szervesetlen tápanyagok élővízbe jutását, bemosódását meg kell akadályozni. Legalább 5% átlagos lejtésű területen lejtő irányú intenzív művelés esetén a fellépő talajvesztéséget pótolni kell.

#### Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Mk övezet)

- (12) A korlátozott használatú mezőgazdasági övezet környezet-, táj- és természetvédelmi célok (védett állat- és növényfajok élettere, állatok vonulási területe stb.) elsőbbségét biztosító olyan elsősorban extenzív mezőgazdasági tevékenységek - mint gyepgazdálkodás, legeltetés, nádgazdálkodás - végzésére szolgál, amelyek a táji, természeti értékeket nem károsítják.
- (13) A korlátozott mezőgazdasági övezet jellemzően beépítéstől szabadon hagyandó terület. Ezért az övezetben épületet, építményt, nyomvonalas létesítményt, berendezést létesíteni vagy üzembe helyezni csak a (12) pontban jelölt legeltetési állattartással közvetlen

összefüggésben, az állatok elhelyezésére (akol, karám) lehet; úgy, hogy az a védett természeti terület jellegét és állapotát nem veszélyeztetheti, károsíthatja, tájképi egységét nem bonthatja meg.

- (14) Az övezetbe tartozó területeken törekedni kell a minél nagyobb és egész éves, több szintes borítottságra.
- (15) A vadak vonulási útvonalait lezárni, kerítést építeni tilos.
- (16) Az övezetben csak az ökológiai gazdálkodás alapelveinek megfelelő gazdálkodás folytatható, ezért mellőzni kell a környezetre és egészségre veszélyes technológiákat (pl: génmanipuláció, hormonkezelés stb.), gyomirtószer valamint szintetikus, felszívódó növényvédő szerek használata tilos,
  - a) tilos a műtrágya, szennyvíziszap, fekália kijuttatása, helyette érett istállótrágya, komposzt, ásványőrlmények, a talaj termékenységét fokozó baktérium-készítmények alkalmazhatók,
  - b) a talaj tápanyagutánpótlását és a talajélet fenntartását biztosítani kell.

## 9. §

### Erdőterület

- (1) A község közigazgatási területére eső erdőterületek a Duna-Ipoly Nemzeti Park védelme alá tartoznak, azokat védett természeti értéknek, az erdőtörvény, illetőleg az OTÉK 28. § szerinti védett (védelmi) rendeltetésű erdőnek kell tekinteni, aminek területén épületet elhelyezni nem lehet. Az erdőművelési ág megváltoztatásához ki kell kérni az illetékes erdészeti hatóság hozzájárulását.
- (2) Az erdő telepítése, fenntartása csak jóváhagyott erdészeti üzemterv alapján történhet.
- (3) Az erdő tulajdonosnak, illetve kezelőjének biztosítani kell az erdőterületek látogathatóságát, melyet - az elkeríthető területeken kivételével - korlátozás nélkül biztosítani kell.
- (4) Az erdőtörvény rendelkezéseit kell alkalmazni a település közigazgatási területein lévő, a Tervben jelölt védett fákra, facsoportokra, fásszárú növénytársulásokra is.

## 10. §

### Közlekedési és közműterület

- (1) A községben e Szabályzat szempontjából közlekedési és közműterületnek minősül minden, a hivatalos alaptérképen "út", „tér” vagy „közterület” jelzéssel szereplő telek.
- (2) A község 5. §-ban szereplő hagyományos falusias lakóterületén belül a közutak kiépítése a településkép védelme érdekében a Tervben ábrázolt szélességeken belül kell történnjen.
- (3) A község csatornahálózatának tervezésekor és engedélyezésekor az érintett utcaszakaszokra közterületrendezési terv készítenendő, amely tartalmazza a felszín alatti közművek elhelyezkedését, a felszín feletti műtárgyakat, a közlekedés és a parkolás területeit, a telekbejárókat, a felszíni burkolatokat a meglévő és telepítendő növényzetet.
- (4) A közterületek rendezésekor a csapadékvizet át nem eresztő burkolat csak a közlekedési sávokban alkalmazható. A parkolási felületek kialakításánál vízáteresztő szilárd burkolatot, a

csapadékelvezetés felszíni területeinél vízáteresztő burkolatot vagy talajtakaró növényzetet kell alkalmazni.

## 11. §

### Egyéb terület

- (1) Az egyéb terület övezetbe a község állandó és időszakos vízfolyásainak a teleknyilvántartásban illetőleg a hivatalos alaptérképen árok vagy vízmosás (vm) jelzéssel szereplő medrei és partjai tartoznak.
- (2) 34/1997.(XI.20.) KTM rendelet 2.§ (1) pontja alapján a volt pálos halastó, mint vizes élőhely rekonstrukciójának lehetőségét fenn kell tartani.
- (3) A természetközeli állapotú vizes élőhelyek fenntartása érdekében a területek biztonságos és folyamatos vízellátását, valamint vízminőségét biztosítani és ellenőrizni kell.
- (4) Az egyébterületek jelenlegi természetes állapotukban tartandók fenn, feltöltésük nem engedhető meg. A vízmosások vonalában természetes növénytakarójuk védelme érdekében további közutak nem létesíthetők.
- (5) Az állandó és időszakos vízfolyások medreiből a Petőfi tér és Szabadság tér közötti szakasz kivételével további szakaszok lefedése nem engedélyezhető. A csapadékvíz elvezetésének biztonsága érdekében a belterületi lefedett szakaszok állapota rendszeresen ellenőrizendő, a szabadon maradt partszakaszok rendszeres tisztántartását, a szemét és törmelék elszállítását a község területén biztosítani kell.
- (6) A vízfolyások medreinek karbantartása érdekében a patakkal illetve vízmosással határos telkeken egy 6 m széles területsávot az építéstől és az egyéb használatoktól szabadon kell hagyni, a telkeken a medrek karbantartásához szükséges munkálatokat tűrni kell.
- (7) Az egyéb terület övezetbe honos, a természetes vegetációnak megfelelő növényzet, illetve a helyi természeti adottságokat tűrő, vegyszeres kezelést nem igénylő gyümölcsfák telepíthetők.

## 12. §

### Természet- , tájvédelem és a kulturális örökség védelme

#### Természetvédelem

- (1) A település teljes közigazgatási területe országos jelentőségű védett természeti érték, a Duna-Ipoly Nemzeti Park része, amelyen a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: természetvédelmi törvény) vonatkozó előírásai érvényesítendők.
- (2) A természetvédelmi törvény 18. §-a szerinti természetközeli állapotú vizes élőhelyként kell figyelembe venni és fenntartani a pálos tó területét, illetőleg e szabályzat 10. § (1) bekezdés b) és c) pontjában foglalt területeket, vízfolyásokat, vízmosásokat.

#### Tájvédelem

- (3) A 34/1997.(XI.20.) KTM rendelet 2.§ (1) pontja alapján, valamint a komitatív hatások megtartása érdekében a mezőgazdasági jellegű tájképet, a táji változatosságot a pilisszentlászlói medencében a hegygerincekig fenn kell tartani



- (4) A természetes élőhelyek gazdagítása, minőségének javítása érdekében a vizes élőhelyek mennyiségét növelni, valamint állapotát javítani kell.
- (5) A természetvédelmi törvény alapján elkészített Egyedi Tájérték Kataszterben szereplő tájelemek, táji elem-együttesek védelméről gondoskodni kell.

### Az építészeti örökség és a művi tájértékek helyi védelme

- (5) A településben védelemben kell részesíteni az alább felsorolt építészeti értékeket és művi tájértékeket: Helyüket a Terv a zárójelben szereplő betűjellel és sorszámmal tartalmazza:  
*Műemlék:*
  - a) Római katolikus Szent László plébániatemplom (hrsz. 668) (M1)*Építészeti érték, művi tájérték*
  - b) Szűz Mária bemutatása kápolna (hrsz. 355) (M2)
- (6) *A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 90.§-a alapján műemléki környezetnek minősül a római katolikus plébániatemplom épületéhez közvetlenül kapcsolódó temetőkerület (hrsz.667) területe, amelyre vonatkozóan a nevezett törvényben szereplő hatósági eljárási szabályok érvényesek. A műemléki környezet területét a Terv ábrázolja.*
- (7) A védelem részletes, illetőleg a Szabályzatban nem foglalt szabályait a község önkormányzata a 66/1999. (VIII.13.) FVM rendelet alapján külön helyi rendeletben határozza meg.

### Régészeti feltárások

- (8) *Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.*
- (9) *Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talaj bolygatásával járó tevékenység, továbbá művelési ág megváltoztatásának szándéka (különösen gyep feltörése vagy tuskózás) esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélye szükséges.*
- (10) *A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.*
- (11) *Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt. Ezt követően a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni.*
- (12) *Régészeti lelőhelyeken a nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.*
- (13) *A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.”*
- (14) *A községben lévő régészeti területeket, amelyeket a Terv a zárójelben szereplő betűjellel és sorszámmal jelzi, ezen Szabályzat Függeléke tartalmazza.*

## 13. §

### Általános falukép-védelmi, környezetépítési szabályok

- (1) A község épületei és építményei magastetővel, 30-45 fokos hajlásszöggel építendő, amelynek fedése mázatlan égetett agyag cserép vagy annak színéhez hasonló színű más anyagú tetőfedő elem lehet. Más - különösen az élénk, telített - színű (, zöld, kék stb.) fedés nem engedélyezhető.

Manzard jellegű tető nem építhető, a tetősíkból kilépő tetőablakok összes függőleges síkon mért felülete nem lehet több a magas tető függőleges síkon mért vetülete 15 %-ánál. Lapos tető csak alárendelt épületrészekben járható teraszként vagy zöldtetőként kialakítva engedélyezhető.

- (2) Az épületek vakolt felületei színezésénél fehér és a sárga tört árnyalatai, lábazatnál a szürke és a fekete szín alkalmazható. Keveretlen alapszínek (sárga, kék, piros, zöld) vagy azok csak fehér színnel való keverésével nyert színek nem alkalmazhatók. A homlokzatokon természetes anyagok, kő, fa, téglák alkalmazhatók.
- (3) Ha a telkeknek a közúthoz csatlakozó részén, az útra merőlegesen mért lejtése 10 %-nál kevesebb, áttört, legfeljebb 50 cm magas tömör lábazatú és legfeljebb összesen 1,80 méter magas kerítés létesíthető.
- (4) Ha a kiszolgáló utak feletti területeken a telkeknek a közúthoz csatlakozó részén, az útra merőlegesen mért lejtése 10 %-nál nagyobb, a telkekre vezető bejárati kapuk szintje legfeljebb a meglévő közút szintje felett 30 cm-rel lehet. A legfeljebb összesen 2 méter magas áttört kerítés tömör lábazata legfeljebb 1 méterre emelhető, teljes magasságban tömör támfal akkor sem létesíthető, ha arra a terep lejtése - akár csekély tereprendezéssel - lehetőséget adna.
- (5) Terepszint alatt az építési övezetekben és övezetekben engedélyezett beépítési mértéket legfeljebb annak 25 %-ával meghaladó mértékben szabad építeni.
- (6) A telkek be nem épített részén az eredeti terepfelszín átalakítása terasz létesítésére vagy bármilyen egyéb célra legfeljebb az engedélyezett beépítési mérték által meghatározott terület 30 %-a mértékéig engedélyezhető. Az épületek terepből való kiemelése mesterséges dombbal, vagy egyéb módon nem engedélyezhető.
- (7) A (4) bekezdés szerinti területeken támfalgarázs nem létesíthető. Garázs csak az épület részeként, vagy attól függetlenül, a terepbe süllyesztve, a fedés legkisebb vastagságánál is legalább fél méter földfedéssel úgy létesíthető, hogy fedés felső síkja az eredeti terepet követi.
- (8) A lakóterületeken a garázs az épület részeként építendő, ettől eltérő elhelyezés szándéka esetén az elhelyezés módját elvi építési engedélyezési eljárás során kell meghatározni.
- (9) A község területén minden, a közterületekre állandó vagy ideiglenes jelleggel kihelyezett kisarchitektúra elem (kioszk, elárusító bódé, hirdetőoszlop stb.) kialakítását a község hagyományos építészeti-környezeti karakteréhez igazodóan kell biztosítani.
- (10) A (9) bekezdés alattiak érvényesítendőek az épületeken elhelyezett és az egyéb (például az utak mentén elhelyezett) cégtáblákra, reklámokra vonatkozóan is. Egy telken 3 m<sup>2</sup>-nél nagyobb cégtábla, cégér, reklámfelület, nem helyezhető el.
- (11) A (9) és (10) pontok alatti, 1 m<sup>2</sup>-nél nagyobb elemek elhelyezése építési engedély köteles. Az engedély kérelemhez csatolni kell a cégtáblák, reklámok épületen való elhelyezését, szintervét bemutató tervrajzot is.
- (12) Beépítésre szánt területen a 10 cm törzsátmérőjűnél nagyobb fa kivágása - kivéve gyümölcsfa és örökzöld fa - csak előzetes jegyzői engedély szerint lehetséges. A beépítésre nem szánt területeken a fakivágás a területileg illetékes erdészeti hatóság előzetes véleménye alapján végezhető.

- (13) 10 cm törzsátmérőjűnél nagyobb fa kivágása esetén, a törzsátmérőt 25%-kal meghaladó össztörzsátmérőjű facsemete pótlásáról kell gondoskodni. A telepítést vagy az ingatlanon belül, vagy a Polgármesteri Hivatal által megjelölt közterületen kell megoldani.
- (14) A helyi védelem alatt álló növénytakasúakból, valamint a beépítésre szánt területek közterületeiről faegyedek kivágása csak akkor engedélyezhető, ha azt a fa egészségi állapota indokolja. Útépítés, -felújítás, közművezeték-fektetés, -felújítás, -bontás esetén a fasorok védelme érdekében szaktervező által készített favédelmi tervet kell benyújtani. A munkák során a fák gyökerét a törzstől számított 1 m-en belül megsérteni nem lehet.

## 14. §

### Környezetvédelmi előírások

#### Zaj elleni védelem

- (1) A település teljes közigazgatási területe zajvédelmi szempontból fokozottan védett terület kategóriába sorolt.
- (2) A község területén csak olyan technológia alkalmazására, létesítmények üzemeltetésére lehet hatósági engedélyt adni, amelynek zajkibocsátása, az általa keltett rezgés nem haladja meg a környezetvédelmi és népegészségügyi előírásokban foglalt határértékeket.

#### Vízvédelem

- (3) A felszín alatti vizek védelme érdekében védendő területek a nemzeti parki védelem alatt lévő területek
- (4) Az élővizek, a vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló létesítmények védelme érdekében figyelembe kell venni az 123/1997 (VII.18) Korm. rendelet előírásait.

#### Talajvédelem

- (5) A talaj minőségvédelme érdekében a község teljes közigazgatási területén tarlót égetni vagy élő növényzetet égetéssel pusztítani tilos.
- (6) A talaj erózióját vagy deflációját előidéző tevékenység sem építéssel sem más tevékenységgel nem folytatható.
- (7) A 12-17% lejtőkategóriájú beépítésre nem szánt területeken csak egész évben 100%-os borítást nyújtó művelési mód (erdő, legelő) alkalmazható.
- (8) A 17%-nál meredekebb lejtésű beépítésre nem szánt területeken csak erdő művelési mód alkalmazható.
- (9) Építési munkálatok megkezdése előtt a termőtalajréteget szakszerűen le kell termelni és deponálni kell. A termőföld legfeljebb fél évig tárolható depóniában. A termőföldet – amennyiben lehetséges – a telken belül kell felhasználni. Más esetben lehetőség szerint zöldfelületek létesítésénél kell felhasználni, az engedélyező által meghatározott, és az illetékes talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján jóváhagyott területen.
- (10) Ha bontási-építési, vagy egyéb talajmunka munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak,

és a munkálatokat fel kell függeszteni. A szennyezett talaj vagy hulladék kezelése csak az illetékes környezetvédelmi- és talajvédelmi hatóság előírásai alapján történhet.

### Levegőtisztaság védelem

- (11) A település területén jelentős légszennyezéssel járó tevékenység nem folytatható
- (12) A terv területén diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, a kiporzás megakadályozása mellett folytatható.

### Hulladékkezelés

- (13) A veszélyes hulladékokkal a 102/1986 (VII.12) Korm. rendeletben foglaltak szerint kell eljárni, beleértve a vendéglátó helyeken elhasználódott sütőzsiradékot is

## 15. §

### Közművek

#### Általános előírások

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgálmi jogot csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol új építési korlátozást nem okoz. Már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgálmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- (3) Feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az OTÉK 8.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint a teljes közműellátás, rendelkezésre áll, ettől eltérni csak a (8).bekezdés d és e1 és e2) pontjában foglaltak esetén lehet.

### Vízellátás

- (5) A beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes ivóvíz ellátás biztosítása esetén, illetve a (7) bekezdésben foglaltak szerint adható.
- (6) A távlati vízbázis védelmét szolgáló ágazati előírásokat be kell tartani. Az új – a 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet alapján készített, öt és ötvenéves elérési idő alapján kijelölendő - hidrogeológiai védőterület lehatárolási javaslatának jóváhagyását követően a szabályozási tervbe pontosítva, kötelező elemként kell átvenni.

- (7) A település területén egyéni vízbeszerzés (házi kút létesítése) vízjogi létesítési engedély alapján engedélyezhető.

### Vízelvezetés

- (8) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért a település topográfiai adottsága miatt a távlati vízbázis, talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, még átmenetileg – rövid időre sem - engedélyezhető.
- b) A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
  - c) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre kötelezni kell.
  - d) A falusias lakóterületi övezetben (Lf övezet) a foghíjként beépítésre kerülő, jelenleg közcsatorna hálózattal nem rendelkező környezetben fekvő lakótelekekre lakó- vagy üdülőépület építésénél a keletkező szennyvizek összegyűjtésére átmenetileg engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A község közcsatorna hálózatának kiépítéséig, közműpótlóként a szennyvizeket - szigorúan ellenőrzötten - zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. A közcsatorna hálózat kiépítését követően az érintett valamennyi ingatlant kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
- e1) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozás 100 m-en belül nem lehetséges, a szennyvizeket szigorúan - ellenőrzötten - zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Építési engedély addig nem adható, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítési lehetősége nem biztosítható. Ha a közcsatorna hálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságra megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
- e2) Ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m<sup>3</sup>-t, és a közcsatorna hálózathoz való csatlakozás 200 m-en belül nem lehetséges, a szennyvizeket szigorúan - ellenőrzötten - zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Építési engedély addig nem adható, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítési lehetősége nem biztosítható. Ha a közcsatorna hálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságra megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
- f) Vállalkozási, gazdasági, használatú telekről - lakótelekeken engedélyezett vállalkozások esetén is - a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
  - g) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
  - h) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb - fél hektárt meghaladó telekterületű - beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
  - i) 20 darab, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.

### Villamosenergia ellátás

- (9) Településszertétkai és területgazdálkodási szempontból a beépített és beépítésre szánt területen új (közép-, kifeszűltséggű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építése,

meglevő hálózat átépítésével járó rekonstrukciója engedélyezésénél a földkábeles elhelyezés lehetőségét előnyben kell részesíteni.

- (10) A beépítésre nem szánt területeken, valamint a beépített és beépítésre szánt területeken abban az esetben, ha a közterület keresztmetszete a földkábeles elhelyezést nem teszi lehetővé, a villamosenergia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (11) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

### Földgázellátás

- (13) A település területén gázvezetékekkel kapcsolatos további tervezési munkáknál és eljárásokban a 6/1982 KpM rendeletben, valamint a 9004/82 IpM-KpM együttes közleményben foglaltakat kell figyelembe venni.
- (14) Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezések a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

### Vezetékes hírközlés

- (14) Településszertitikai és területgazdálkodási szempontból a beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózatot létesítésénél ill. meglévő rekonstrukciójánál a föld alatti (földkábel, alépitmény) elhelyezés előnyben részesítendő. A földfeletti vezetés esetén területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.
- (15) Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes hírközlési hálózatok földfeletti vezetése esetén területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezetékét, légkábelt és a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékét, légkábeleket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

### Vezeték nélküli hírközlés

- (16) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
- (17) Közszolgálati hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el, kivéve az épülethez csatlakozó, a legmagasabb pontján a tereptől számított 6m magasságot meg nem haladó antennát. Épülettől független hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen:
  - a) sziluett-vizsgálat készüljön;
  - b) az önkormányzattal és a Duna-Ipoly Nemzeti Park képviselőivel egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön;
  - c) az engedély kérelemhez a Sugárbiológiai Intézet szakvéleményét is csatolni kell.

## 16. §

### Záró rendelkezés

- (1) Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépését követően kezdeményezett engedélyezési és egyéb hatósági eljárások során kell alkalmazni.
- (2) E Szabályzat elfogadásával hatályát veszti a Pilisszentlászló Önkormányzatának (/2005. (VII.22.) számú rendeletével módosított 14/2004. (XII.10.) számú rendelete a község építési szabályzatáról.

## FÜGGELÉK

### 1., Pilisszentlászló régészeti területei:

a) MRT 7. 20/1. Szent László hegy	KÖH azonosító 11 179	(R1)
b) MRT 7. 20/2. Krizsne-role	KÖH azonosító 11 180	(R2)
c) MRT 7 20/3. Tabacsniczka	KÖH azonosító 11 181	(R3)
d) MRT 7 20/4. Dluhe-role	KÖH azonosító 11 182	(R4)
e) MRT 7 20/5. Ribnyicska	KÖH azonosító 11 183	(R5)
f) MRT 7. 20/6. Uszke-role	KÖH azonosító 11 184	(R6)



## **MELLÉKLETEK**

### **1. melléklet**

#### **Örökségvédelmi hatástanulmány**

(A 2003-as tervhez készült munkához képest jelentősen átdolgozott és bővített tanulmány)

### **2. melléklet**

#### **A településrendezési döntések környezeti hatásvizsgálata**

(A Zöldhatóság állásfoglalását megelőző vizsgálat)

### **3. melléklet**

#### **Pilisszentlászló településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán a szakhatóságok és érintettek előzetes megkeresésre, illetve tervegyeztetésre beérkezett válaszai**

2007. november-december, 2008. január

### **4. melléklet**

#### **Pilisszentlászló településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán a szakhatóságok és érintettek tervegyeztetésre beérkezett válaszai, ill. az azokra adott tervezői válaszok**

2008.december – 2009. január-február

**ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY**  
**PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI**  
**TERVEIHEZ ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁHOZ**

**Megrendelő: Pilisszentlászló Önkormányzata**

**Készítették:**

**dr. Locsmándi Gábor okl. építészmérnök .....**  
**TT 1 01 0052/02**

**Lőrincze Zsuzsa okl. építészmérnök.....**  
**Műemlékvédelmi szakmérnök, műemlékvédelmi szakértő**  
**SZÉSZ -5011462/04**

**Dr. Tankó Károly régész.....**  
**OKM 289-5/2008**

**Budapest, 2008. szeptember**

## **TARTALOM**

### **Településszerkezeti, építészeti és műemléki hatástanulmány**

- 1. Vizsgálatok és értékelés**
- 2. A rendezési terv változtatási szándékainak bemutatása**
- 3. Hatáselemzés, hatásterületek**
- 4. Összefoglalás**

### **Régészeti hatástanulmány**

- I. A tanulmány tárgya**
- II. Törvényi környezet**
- III. Az örökségvédelmi értékek állapota és a változtatási szándékok hatáselemzése**
- IV. Térképek**
- V. Fényképek**

E hatástanulmány a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény alapján meghozott, az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet és annak melléklete szerint készült. A tanulmány Pilisszentlászló településrendezési eszközeinek tervezésével kapcsolódik, a hivatkozott rendeletben foglalt valamennyi előírt témára kiterjed, de a leírás belső logikájának megfelelően szerzők a tartalmi követelmények szerinti sorrendben módosítottak. A régészeti munkarész a Tanulmány második részében, önállóan dokumentált módon szerepel.

## 1. VIZSGÁLATOK ÉS ÉRTÉKELÉS

### 1.a) A TELEPÜLÉS TÖRTÉNETE A 19. SZÁZAD KEZDETÉIG

**Őskor, római, kelta és avar korszakok.** Pilisszentlászló község területén a legkorábbi - késő bronzkori és római kori (részben kelta eredetű) - régészeti leletanyagok a jelenlegi belterülettől É-ÉNy-ra, az Apátkuti patak mellékága menti sávban, illetve a mellékág és a főág torkolata közelében kerültek elő. A község területe tehát az időszámításunk kezdete idején már bizonyítottan lakott volt. Figyelemreméltó, hogy e korábbi leletek az Apátkuti patak mellékága vonalában egy kilométer hosszban, közel folytonos területsávban kerültek elő. A Szent László hegyen, a barokk műemlék-templom környezetében előkerült késő-római, illetve késő-avar korra keltezhető leletek a község területének későbbi lakottságát is bizonyítják. Ezen időszakok utáni legkorábbi, ugyancsak a Szent László-hegyen talált lelet a XIII. századra datálható. A mai település belterületén régészeti feltárások nem történtek, így a középkori település jellegére a régészeti leletek alapján nem lehet következtetni.

**Középkori emlékek, a pálos kolostor.** A középkori település létrejöttére utaló első írásos említés 1291-re datálódik. Ebben Kékes (másutt: Kekus, Hekus) község monostora a veszprémi püspök által elismert pálos egyházak között szerepel ("...Sancti Ladislai in Kekes"). A községet magát 1301-ban említik először, amikor egy visegrádi ispán, egykori várnagy által Kékesre, a veszprémi püspök birtokára jogtalanul betelepítettek a kalocsai érsek kiközösíti.

Régészetileg bizonyított, hogy az 1291-es említésben szereplő, Szent László királyról elnevezett pálos monostor a mai barokk templom környezetében, attól 60-80 méterre elnyúlva állt. A Pilis hegység az Árpádok idején - és később is - fontos vadászterület volt, így nem véletlen, hogy a pálos monostor alapításának időpontjára vonatkozó mindkét jóval későbbi, XVI. századi állítás szerint a monostor adományozott vadászház, vadászkastély átalakításával, átépítésével jött létre. A pálos Inventárium igen korára, I. Endre idejére, Gyöngyössy Gergely a rend történetéről szóló munkájában IV. Béla idejére teszi az adományozást. Az írásos említések alapján az utóbbi időpont a valószínűbb.

Hazai egyháztörténeti szempontból a pálosok szerepe fontos, mert az egyetlen magyar alapítású szerzetesrendről van szó, aminek jelentős egyházi és kulturális szerepét olyan későbbi rendtagok is jelzik, mint Martinuzzi György érsek, Verseghy Ferenc, Ányos Pál, Virág Benedek költők. A rend eredeti megalapítását Boldog Eusebius (Özséb) esztergomi kanonok nevéhez kapcsolják, aki a tatárjárás utáni években kezd remeteéletet a Pilis hegyei között, majd szervezi másutt is (Pécs mellett, Pilisszántó-kesztölci völgy, Pilisszentkereszt) szerzetesi rendbe a remetetelepeken élőket. Az 1256-os esztergomi zsinaton már tartományfőnöki rangban jelenik meg (Eusebius prior prov. Ord. S. Pauli Primi Eremitae). A pálos rend római elismerésére azonban - bizonyára a megfelelő anyagiak hiányában is - még egy jó fél évszázadot várni kell: alapítását Gentilis pápai követ egy 1308-as és egy 1309-es oklevélben erősíti meg, engedélyezve a rend számára az ágostonos regulát. Az 1308. évi befogadás a feljegyzések szerint a kékesi (pilisszentlászlói)

monostorban történt a Csák Mátéval folytatott tárgyalás során, amikor Károly Róbert király elismeréséről is megállapodtak.

Bár a szentlászlói monostor ekkor valóban történelmi esemény, az Anjou királyok színrelépését elősegítő tárgyalás egyik helyszíne volt, a török korszakig betöltött későbbi szerepéről csak kevés írásos emlék számol be. Még Károly Róbert idején és támogatásával bővül a monostor, épül fel (újja?) a középkori templom. Elismert rendként a szerzetesek birtokokhoz - a szentendrei és váci térégen is -, előjogokhoz jutnak. Jövedelmeikben jelentős szerepe lehetett a gabonaőrlésnek, mert a legtöbb középkori írásos forrás malmok (malomjogok?) adományozásáról (1358 - Nagy Lajos király, 1456, 1457, 1458, 1475, 1493) vagy azokkal kapcsolatos ügyletekről szól más bevételek mellett, mint szőlőknek a rend számára történt adományozása, eladása és magánszemélyek házadományai mellett. A középkori kolostorok szerves tartozékaként az Apátkúti patak egy mellékága felduzzasztásával halastó is létesül, aminek gátjait a régészeti feltárások is megtalálták, és ami vizes növényagával a táj képében máig jól felismerhető. A Pilisben vadászó, illetve a Visegrád - Buda útvonalain gyakran megjelenő magas rangú személyek és kíséretük számára a kolostor elhatárolt részei szállásként szolgálhattak. Oklevelek (1493, 1515) bizonyítják, hogy Mátyás király is vendégeskedett, megszállt a monostorban.

Ennyi tudható a község legfontosabb középkori épületéről, magáról a középkori településről pedig úgyszólván semmi. Minden egyéb, a különböző információhordozókon is fellelhető spekuláció (Attila, Árpád vára, "ős-Buda" a Pilisben, a magyarok ősi pogány szertartásainak pilisi színhelyei, Boldog Özséb megtalált sírja Pilisszántón stb.) sem írásos, sem régészeti emlékekkel nem igazolható. E spekulációk misztikus felhangjaikkal inkább csak kétes vonzerőt adhatnak a térségnek, "örökségvédelmi hatásaik" a településre nézve negatívak is lehetnek. Annyi azonban sejthető, hogy a török 1526. évi hadjárata során minden bizonnyal elpusztította a monostort. További írásos említései jóval későbből származnak. 1725-iki összeírás a kolostort és templomát romként jegyzi fel.

A település újjáépítése a XVIII. század első évtizedeiben kezdődött el. A pálosok visszakapják kékesi birtokaikat, a felvidékről érkezve magukkal hoznak ottani szlovák telepeseket is. 1715-ben 11, 1720-ban 25 - 10 magyar és 15 szlovák - adóköteles háztartást írtak össze. A pálosok Szent László király iránti különös tisztelete hatására a régi Kékes nevet Szentlászlóra változtatják. A nagyjából 1711-ig tartó első betelepülési hullám után, 1711 és 1740 között újabb betelepülők érkeznek a Pilis településeibe, majd egy harmadik hullám következik 1780-ig.

### **1.c) TERMÉSZETI KÖRNYEZET, TÁJÉRTÉKEK, TÁJHASZNÁLAT**

Pilisszentlászló ökológiai potenciálja kiemelkedő. A települést összefüggő erdőtársulás veszi körül. A klimatikus viszonyok igen kedvezőek. A településen gyakori az ökológiai adottságok jó kihasználása (pl. fafűtés). Ugyanakkor ökológiai károkhoz vezethet, ha a szennyvízkezelés még hosszabb ideig megoldatlan marad, ugyanígy az illegális személtlerakás is. A volt pálos tó nádas társulásnak ad helyet, nyílt vízfelülete azonban ma elenyésző.

**Településhálózati helyzet, kapcsolatok, várható fejlődési irányok.** A település hosszú ideig zsákszerű elhelyezkedése, a Fővárostól való viszonylag nagyobb távolsága miatt az utóbbi évtized pozitívba fordult vándorlási többlete nem járt olyan arányú népességnövekedéssel, ami miatt a táji, tájképi értékek komolyabban károsodtak, torzultak volna. Sőt az újonnan betelepülők, közöttük különösen a magasabban képzettek kimondottan Pilisszentlászló kedvező táji, ökológiai potenciáljai miatt választották a lakhelyükül a települést, várható, hogy ők tenni is fognak ezen értékek megőrzéséért. Kedvező az is, hogy a korábbi nagyarányú,

„tömeges” idegenforgalommal, jelentős terület-igénybevétellel számoló tervek lekerültek a napirendről.

A település maga azonban korlátozott gazdasági teljesítőképessége miatt csak kevésbé képes arra, hogy aktívan elősegítse a táji, ökológiai értékek fokozását. Bár egyelőre az „öko-falu” koncepció megvalósulásának kevés az esélye (ld. szennyvízkezelés), a csendes lakó- és pihenőtelepülés jelleg fennmaradása hosszabb távon is biztosítottnak látszik. Biztató ugyanakkor, hogy a község már fel tud mutatni olyan lakóépületet, ami az ökológiai és fenntarthatósági szempontokat messzemenően érvényesíti. Bár – bizonytalanul – magán oldalról itt is felmerült kisebb, zárt, speciális jellegű (öregek telepe) „lakóparki” fejlesztés javaslata, a község határozattan ellenállt az ilyen, az értékes táji környezetet torzító kezdeményezéseknek.

**A táji, tájképi, tájhasználati értékek elemei.** Pilisszentlászlón a tájképi potenciált olyan táji elemek, elem-együttesek jelentik, melyek karakteresen meghatározzák a település jellegét, elsősorban az életminőség javítása és a turisztika szempontjából. Ilyenek

- a község környezetében a nyitott, tágas, belátható medence, közepén vizes élőhellyel;
- a templomdomb a templommal, temetővel, kálváriával és az ezekre nyíló rálátás;
- a településen átfolyó vízfolyás (Apátkúti patak) ágai a medrek növényfoltjaival és a településtől északra nyíló szurdokvölgygel;
- valamint a jellegzetes formájú Kis-Pap hegy.

**Az értékeket potenciálisan torzító tájhasználati konfliktusok.** Közlekedési konfliktust okoz a gépkocsik időszakosan megnövekedő száma. Az iskola megközelítése hétköznap, a turisták hétvégén okoznak időszakos parkolási gondokat a belterületen. A Volánbusz járatai a belterületen nehezen fordulnak meg. A hétvégeken megjelenő motorosok a csendes környezetben viszonylagosan nagy zajterhelést jelentenek. A településbe bevezető út nem rendelkezik járdával, ezért a gyalogos megközelítés balesetveszélyes. A Kisrigó vendéglő mellett vezető turistaút keresztezi a főutat. Az új beépítésű belterületi részeken néhol az épületek arányai, dominanciájuk felborítják a táj hagyományos egyensúlyát (ld. erről a hatástanulmány egy későbbi fejezetében bővebben).

A mezőgazdasági területeken a művelés felhagyása, a spontán erdősödési folyamatok ökológiailag kedvezők, de tájképileg kedvezőtlenek. A mezőgazdasági termelés alacsony gazdaságossága, a területek elaprózottsága nehezíti a művelést. A szintvonalra merőleges művelés, a megfelelő talajjavítás hiánya gyors, ökológiailag kedvezőtlen és a gazdaságosságot is tovább csökkentő talajromláshoz vezethet. A tiltás ellenére gyakori a tarlóégetés, ami számos élőlény és élettér pusztulását okozza.

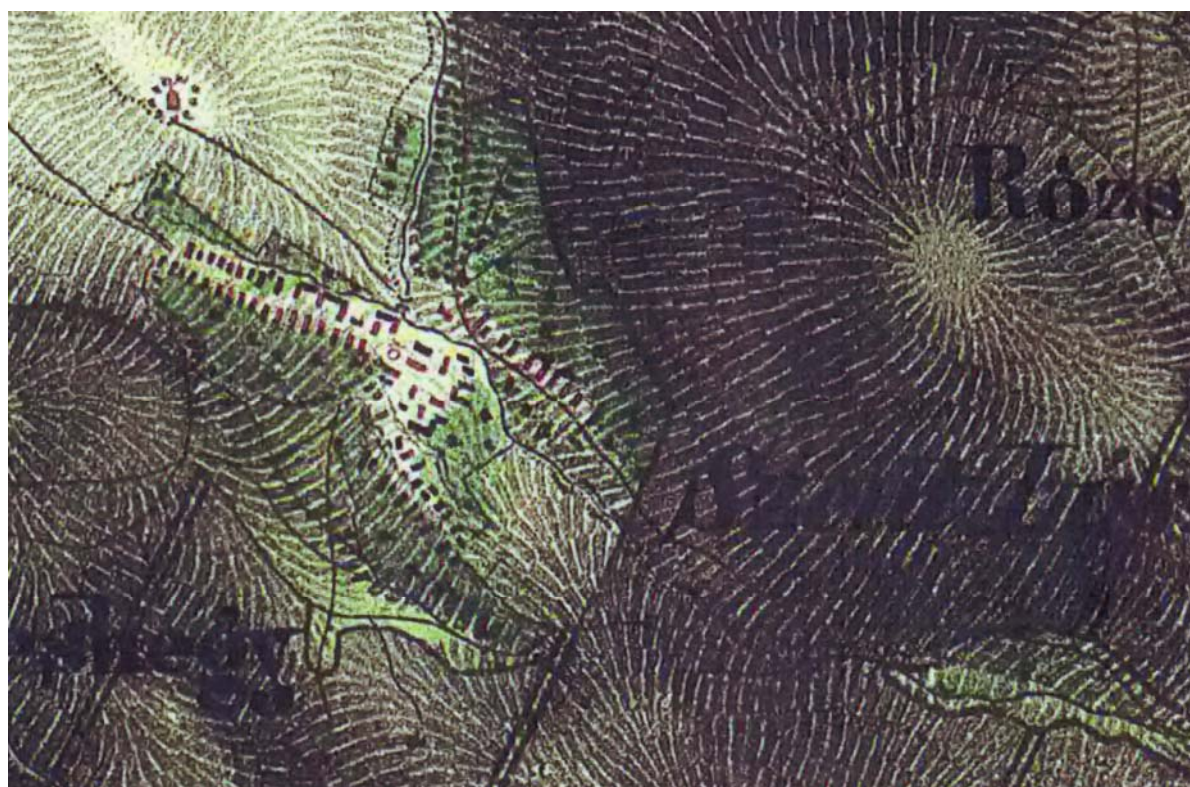
A forrásfoglalások tartalék vízbázisként vannak nyilvántartva, vízhozamuk azonban minimális (20-37 m<sup>3</sup>/nap). A település vízellátásában sem aktuálisan, sem - az alacsony vízhozam miatt – tartalék vízbázisként reális szerepet nem játszhatnak. A források védőidoma nincs meghatározva, a használaton kívüli régi vízmű épített elemei és azok környezete leromlott, a védelem akadályozza a más irányú használatot, a terület rekultivációját. A szennyvíz és csapadékvíz-elvezetés

megoldatlansága és a környezetkultúra néhol alacsony színvonala miatt a vízfolyások, árkok és környezetük rendezetlenek, szemetesek.

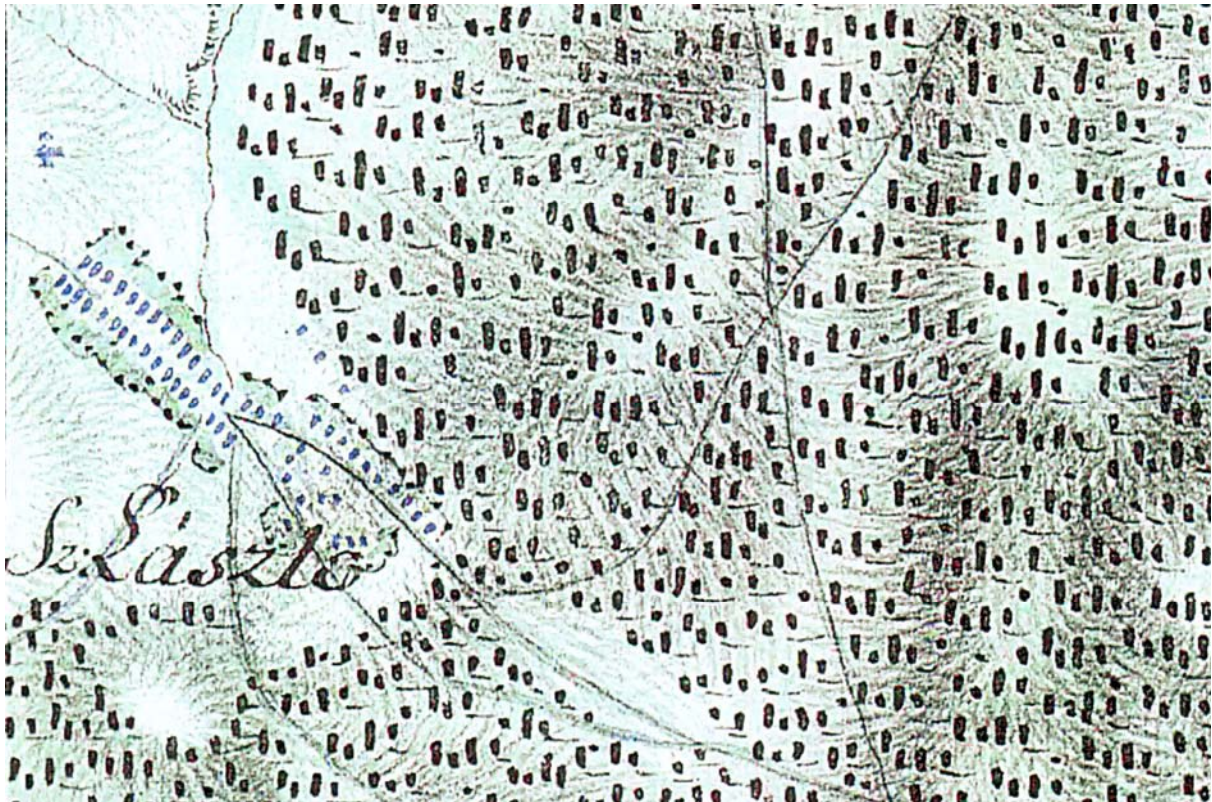
A korábbi fejlesztési elképzelésekben torzító hatású volt a község két beépített (ÉNy, illetve ÉK irányú növekedési sávja közötti szabad, komoly táji értéket képviselő medence fokozatos beépülése, e részen azonban már a korábbi rendezési tervek is visszafogták a parcellázásokat, az újabb tervek sem számolnak továbbiakkal.

### **1.c) A JELENLEGI TELEPÜLÉSSZERKEZET KIALAKULÁSA, TELEPÜLÉS-TÖRTÉNETI ÉRTÉKEI**

**A településszerkezet első elemeinek létrejötte a 18. és 19. évszázadban.** A legrégebbi, az 1782-85-ös katonai felmérés térképe a betelepülés első, legjelentősebb szakaszainak eredményeként kialakult állapotot mutatja be. E térkép szerint a község Szentendre felől három úton érhető el, közöttük elsődleges a Kossuth Lajos utca irányában való megközelítés, de nagy biztonsággal azonosítható a térképen egy délebbi út is a Dózsa György utca vonalában. A harmadik, még délebbre fekvő út, ami a településközpontot délről északi irányba fordulva éri el, nehezebben azonosítható, de valószínű, hogy a későbbi térképeken jelzett - s külső szakaszain ma is ott haladó - erdei út vonalával esett egybe, ami akkor talán a Kapitány hegy alatt köthetett vissza a Szentendrére vezető útba. A három út közül kettő tehát települési utcák közvetlen folytatása, harmadik, déli út kialakulása talán azzal hozható összefüggésbe, hogy az egyik vagy másik út időszakonként járhatatlanná vált. Az, hogy a térkép más irányokban nem jelöl utat, arra is utalhat, hogy a Szentendre felőli megközelíthetőség már ebben a korban is elsődleges volt.



**Pilisszentlászló ábrázolása az első katonai felmérés térképén**



**Pilisszentlászló ábrázolása a második katonai felmérés térképén**

A község XVIII. század végi alaprajzában a mai Béke utca két oldalára felfűződő mintegy 30 porta ábrázolása dominál a mai Kossuth utcai ugyancsak folytonos északi házsora mellett. A Béke utcai kétoldali házsor rendezettségét mutató térképi ábrázolása szervezett telepítésre utal, ezt a feltételezést erősíti, hogy az utca központhoz közeli szakaszán a telekszélességek máig nagyjából azonosak. Ugyancsak a „tervszerű” telepítés feltételezését erősíti, hogy mindkét utca esetében a lakótelkek hátsó részein pajták folytonos sorát ábrázolja a korabeli térképész. A jelenlegi településközpont és a tőle délkeletre lévő terület (a mai Dózsa György és Kossuth utcák között) beépítésének jellege csak nehezen olvasható le, a vázlatos térkép alapján inkább halmazos jellegű beépítésre lehet következtetni.

A község katolikus temploma 1770 és 1772 között épül fel a középkori monostor romjai felett, a régészeti feltárások tanúsága alapján részben annak köveiből. A XVIII. század végi térkép készítője ugyanakkor még „nem tud” a templomról, az ábrázolás inkább romokra, vagy arra utal, hogy a templom építése folyik. A térkép nem is jelzi a hozzá vezető utat, az (a mai Petőfi Sándor utca) csak a második, 1841. évi katonai felmérés térképén jelenik meg, akkor is még végig beépítetlenül. A térkép tanúsága szerint a templom már áll.

A mai Petőfi utca beépülése még hosszú ideig késik. Ennek oka bizonyára az, hogy az utca déli oldalának telkei a Béke utcai hosszú telkek hátsó, gazdasági használatú részei csak lassan épültek be. A mai hivatalos térképen is jól látható, hogy a Béke utca belső szakaszához északkeleten csatlakozó telkek lábai nem „állnak be” egyenes vonalba. Bár nem mindenütt fedezhető fel, hogy a Petőfi utca két oldalán fekvő telkek oldalsó telekhatárai egymással szemben folytonosan rendeződnek el, erősen gyanítható, hogy a további betelepülésekkel összefüggő telekigényeket részben a korábban mezőgazdasági használatú hátsó telekrészek igénybevételével elégítették ki, illetve hogy emiatt a korabeli „telekrendezés” nehézségei is késleltették a beépülést. Erre utal az is, hogy a második katonai felmérés térképén egyes belső fekvésű Béke utcai házak mögött közvetlenül megjelenik néhány pajta. Ugyancsak



gondot jelenthetett, hogy a Béke utcai házak telkei mögött vízfolyást jelez a második térkép.

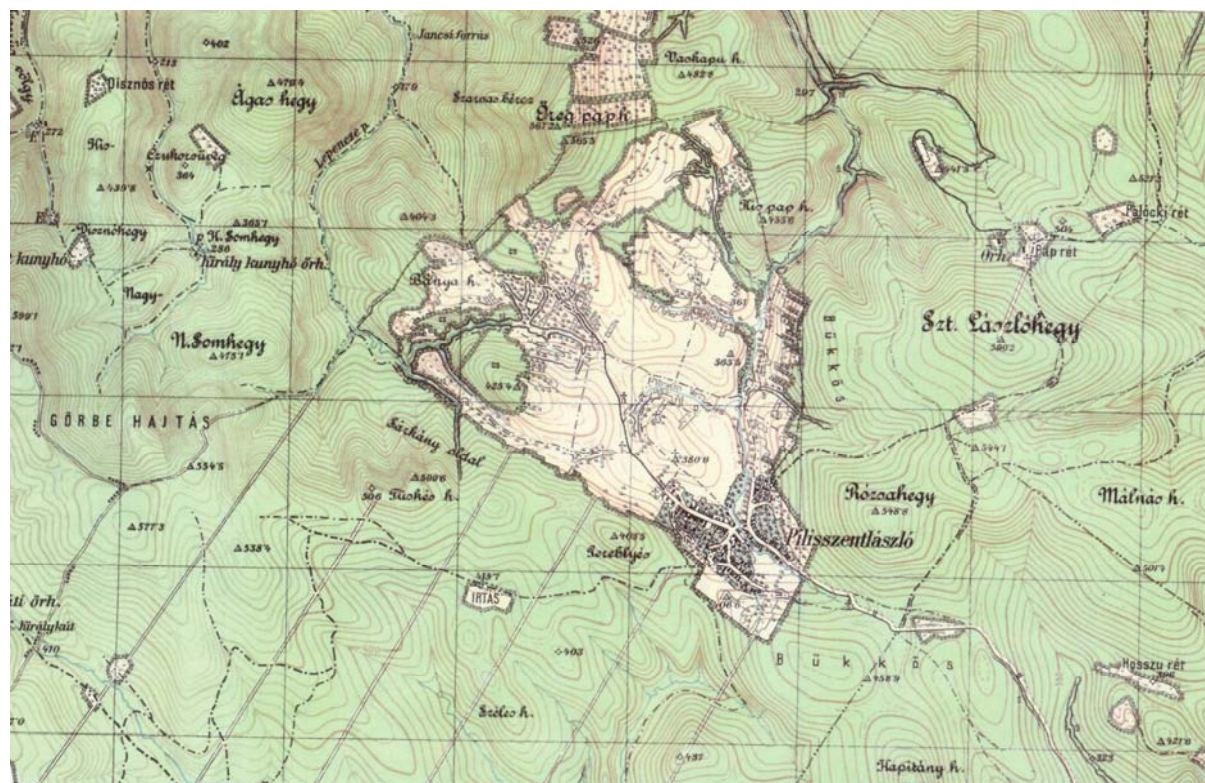
Az 1841-es térkép tanúsága szerint a két felmérés között eltelt több mint fél évszázadban a betelepülések lelassulásából következően a belterület utca-szerkezete, beépítése alig változott. Jól látható azonban, hogy a községben már szőlőművelés, jelentős gyümölcsstermelés folyik, a szőlők, a gyümölcsösök dűlőútjainak vonalai a falu északkeleti és délnyugati oldalán egyaránt leolvashatók az ekkor is még nagyon vázlatos térképről. E dűlőutak belső szakaszai a szőlők, gyümölcsösök későbbi szabályozásai, felparcellázása számára kiinduló irányokat jelentettek, elsősorban ezzel függ össze, hogy a keskeny utcák kifelé haladva több helyen is hirtelen kiszélesednek. A külterületen a szántók kiterjedése a mainál nagyobb. Az erdőségben világosan kirajzolódnak a nagyléptékű, tervszerű erdőgazdaságra utaló egyenes irtások. A már javarészt erdőgazdasággal foglalkozó lakosságú községben ekkor 67 házat és 23 istállót írtak össze.



Pilisszántó katonai térképe 1882-84-ből

**Településszerkezeti változások a 20. században.** A belsőség településszerkezete a huszadik század első évtizedeiig sem változik sokat. Egy 1923-as térkép szerint a fő megközelítő út továbbra is a Kossuth Lajos utca vonalában érkezik Szentendréről. Már világosan kirajzolódik a templomhoz vezető Petőfi utca "kezdeménye". A mainál sűrűbbnek érzékelhető beépítést jelez a térkép a Kossuth utca déli oldalán, de a pataktól délre nincs jele kertgazdasági felhasználásnak, csak a Kápolna-köz magasságától délnyugatra láthatók kertek a mély telkek hátsó részeiben. Már felfedezhetők a Honvéd utca elágazásai - mai Úttörő utca -, néhány máig létező keskeny, sikátor-szerű zsákutca, átkötő utca. A belsőség délnyugati részén bizonytalanul ábrázolva, de jól felismerhetően kirajzolódik a jelenlegi belterületi határ vonalában futó útszakasz, ami a ma már alig járható, vízmosta mélyútban köt be a Béke utcába. A központ három kis teresedésből álló környezetét és a hozzá kapcsolódó halmazos lakóterületeket már a mai formájában mutatja a térkép.

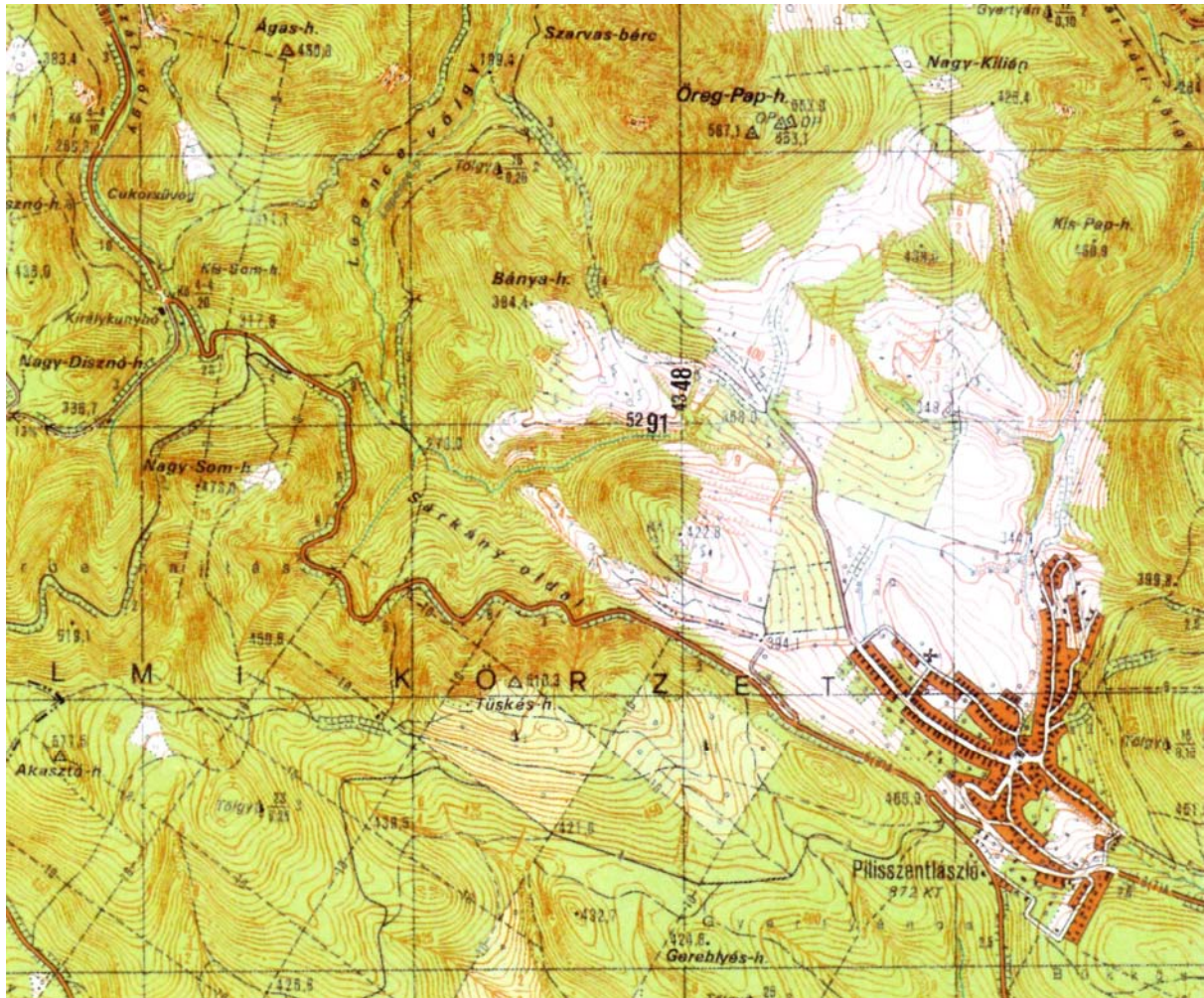
Legalább ennyire fontosak a külterületek átalakulását jelző változások, mert azok már a második világháború utáni lakó- és üdülőterületi növekedést vetítik előre. Két helyen különösen feltűnőek az ábrázolt módosulások. A Bükkös aljában lévő telkeken már jórészt kipusztultak a szőlők és gyümölcsösök, amit a telkek vonalában szaggatottan jelentkező "vissza-erdősülés" ábrázolása is igazol. Jól mutatja a térkép a Gereblyés és Bükkös hegyek között akkora már kialakulóban lévő kert-jellegű használatot is. E kertek a 2. világháború után majd fokozatosan lakó- és üdülőterületté alakulnak. A Bánya hegyi szőlők még valószínűleg megvannak. Ott később szórta zártkert jellegű beépülés történt. A középkori halastót e térkép is ábrázolja.



**Pilisszentlászló térképe 1927-ből**

A húszas évekig lezajlott és a 2. világháború közötti változásokat mutatja be egy 1942-ből származó térkép is. A község szerkezetében alapvető változást, javulást hozott a még a világháború előtt kiépült új, a községközpontba serpentin jelleggel leérkező megközelítő út, amit a vizsgált térkép már a kialakított részsívi feltüntetésével ábrázol. A korábban elsődleges Kossuth utcai megközelítés ezzel jelentőségét veszítette.

A húszas évekhez képest egyébként kevés változást mutat a térkép. Megjelenik a beépítés az Apátkúti patak keleti oldalán, és jól elkülönül a térképen a patak túloldalán lévő szabad terület (a régi sportpálya). Már a háború előtt elkezdődött, de majd a hetvenes évektől válik igazán jellegzetessé a lakó- és üdülőterületek északi irányú növekedése a korábbi szőlők, kertek helyén. A mai Honvéd utca patak felé eső oldala már az utca - mai Kankalin köztől északra kezdődő - jellegzetes kanyarjáig beépült. E házsor telkei a később beépült szakasz telkeihez hasonlóan meglehetősen rendezetlenek. Megkezdődtek az építkezések az Úttörő utca - akkor még erdei útban folytatódó - belső szakaszán is. A Petőfi Sándor utca a templomig félúton eddigre ugyancsak beépült már, a telekrendszer az említett Honvéd utcaihoz hasonlóan itt is meglehetősen rendezetlen. A külterületeken jelentősebb változás nem fedezhető fel.



**Pilisszentlászló térképe 1942-ből – 1987 évi kiadás**

**A településszerkezet átalakulásai a 2. világháború után.** A község méretéhez viszonyítva jelentős, de a település karakterét alapvetően nem megváltoztató beavatkozások a hetvenes években történnek Pilisszentlászlón. Ezek jelentős része egyszerűsített rendezési tervek alapján valósult meg úgy, hogy a geodéziai munkálatok egy jó részét is azonnal elvégezték. A cél újabb lakó- és üdülőterületek, telkek kialakítása volt, amit a tervezők a kialakult utcahálózat - mondhatni "szerves" - továbbvezetésével értek el.

Egy a nyolcvanas évek közepén kiegészített térkép e beavatkozások közül csak az északi irányú fejlesztési területet mutatja be teljes részletességgel. Megtörtént a már felhagyott gyümölcsösöket átszelő és a Honvéd utcába visszakötő, 10 méter széles Úttörő utca szabályozása, kisajátítása, a hosszú tömbök lerövidítésére keskeny, meredek "sikátorokat" alakítottak ki, általában a meglévő telkek mezsgyéinek vonalában. A terület mára jórészt beépült, lejjebb nagyrészt lakóházakkal, az Úttörő utca felett még zömmel kicsiny hétvégi házakkal. A rendezési terv minden eleme - a kevésbé lényegesek is - megvalósult, ugyanakkor nem történt meg az Úttörő utca igen keskeny belső szakaszának szélesítése. (Ahogyan leírtuk, általában is jellemző Pilisszentlászlóra, hogy a szélesebb külső fekvésű utcák zöme csak a keskeny belső szakaszaikon keresztül közelíthető meg.)

Nem tartalmazza még a vizsgált térkép a Kossuth és Béke utca közötti "tömbbelső feltárás" eredményét, de vázlatosan ábrázolja az új megközelítő úttól délre kialakuló üdülő- (mára már kisebb részben lakó-) terület úthálózatát. E terület tervei az Úttörő utcai új utcanyitásokkal és parcellázásokkal egy időben készültek el, megvalósításuk késett, máig nem történt meg néhány nagy telkek felosztása. A telkek mérete

általában jelentősen meghaladja a korábban kialakított telkekét. Az eredeti tervek szerint a tömböt feltáró utca a Kápolna közbe kötött volna be, de ennek lehetősége egy telek beépítése miatt megszűnt. Az így kialakult zsákutca jelleg nem előnyös (gyalogos kapcsolat hiánya a központ felé), de még elfogadható.

Az új bekötőúttól délre fekvő, jelenleg még részben üdülőterület használatú településrészen nem valósult meg a tervezett, a főúttal párhuzamos útszabályozás. (A szabályozást elkezdték: három elzárt telek között jelzését a földhivatali térkép is tartalmazza, e helyzet változtatása a már megtörtént beépítések miatt lehetetlen.) Főként e szabályozások elmaradása miatt itt nem történt meg a korábbi telkek "átosztása" sem, aminek eredményeként szokatlan alakú (pl. 25 m széles, 14 m mély telkek két útról is megközelítve), aránytalanul mély, vagy nyeles telkek jöttek létre.

A legutolsó másfél évtizedben a település beépített területeinek további északnyugati irányú növekedése és a lakóépületek arányának határozott növekedése jelentette a fő változást. Északnyugaton egy korábban meglévő út továbbvezetése, illetve a hosszú telkeknek egy újabb utcával való megosztása történt, azaz a településszerkezet "természetes" bővítése valósult meg. Településképi szempontból azonban kedvezőtlen itt néhány, magasabban terepszinten álló lakóépület túlzott mérete, illetve túlformált, a tájba nem illő építészeti karaktere.

Fontos, a település belsőségének fejlődésére is kiható, fejlesztések történtek az erdőterületeken is, amiket a hetvenes évekbeli térkép is határozottan jelez. Kiepültek a nagyüzemi erdőgazdaság üzemi útjai, korábbi vonalvezetésüket több helyen módosították, a terepalakulatokhoz igazították. E hálózatban kiemelt jelentőségű a beépített terület délnyugati oldalán haladó korábbi erdőgazdasági használatú országút, mert lehetőséget adhat az északnyugati fejlesztési terület másodlagos kapcsolatának biztosítására.

#### **1.d) TELEPÜLÉSSZERKEZET ÖRÖKSÉGVÉDELMI SZEMPONTÚ ÉRTÉKELÉSE**

A településszerkezet történeti kialakulását megismerve nagy pontossággal rendszerezhetők Pilisszentlászló településszerkezetének örökségvédelmi szempontú értékei. Ezek:

- a település beépült területeinek a táji környezettel szerves kapcsolatot tartó elrendeződése, viszonylagos kompaktsága – a templom alatti, az elmúlt évtizedben történt parcellázások ellenére;
- az utcahálózatnak a szerves történeti fejlődés során kialakult rendszere, vonalvezetése, amit az elmúlt évtizedek új utcanyitásai megfelelően egészítettek ki – kivéve az utcák szélességében emiatt előállt töréseket, egyes újonnan nyitott utcák kapcsolati hiányait;
- a településközpont környezetében a hármas térrendszer – annak nem kedvező közterületi kialakítása, különösen a felhagyott „ABC” állapota és környezete ellenére.

A község telekrendszere a leírt településfejlődési folyamat eredményeként igen különböző elemekből áll. Emiatt örökségvédelmi szempontból a telekrendszer csak a központból kivezető utcák belső szakaszain tekinthető értéknek, ott, ahol azok a 18. századi telepítés során alakultak ki. A település belterületén jelentkező visszafogottabb építési igények miatt nem várható a kialakult telekrendszer számottevő átalakulása, néhány helyen ugyanakkor kimondottan szükséges is a telekrendezés; részben egyes telkek beépítésre alkalmatlan keskenysége miatt, részben, mert több helyen az építés idején nem valósult meg a telekrendezés (pl. házak két telken állnak).

## 1.e) TELEPÜLÉSKÉPI, UTCAKÉPI ÉS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK

Pilisszántó legfontosabb - megőrzendő - morfológiai, településképi értéke a tájban való igen előnyös elhelyezkedése. Kiemelkedő érték, hogy északon, északnyugaton az erdőterületek alján húzódó beépített területek nagyrészt fátlan korábbi szántóterületeket fognak közre. Így a település számos magasabban fekvő pontjáról a teljes település áttekinthető. Kiemelten kezelendő „kilátó” jellegű pontot azonban – éppen a nagyszámú lehetőség miatt – nem lehet megállapítani, kiemelni.

Ugyanakkor az utcaképek, a beépítés, az épületek közvetlen látványai örökségi szempontból kevésbé hordoznak értékeket. Ennek oka kettős:

- egyrészt a legrégebbi, megmaradt épületállományban a község erdőgazdasági múltjából, korábbi elszigeteltségéből, lakossága viszonylagos szegénységéből fakadóan nem találhatók magas értékű népi építészeti emlékek,
- másrészt a legutolsó évtizedek új építkezései és átépítései eredményeként a község épületállománya rendkívül vegyes jellegűvé vált, összefüggően azonos karakterű, védelemre érdemes folytonos utcaképek már nem fedezhetők fel Pilisszentlászlón.

Egyébként a község épületállománya, a házak karaktere Pilisszentlászlón meglehetősen vegyes, ami egyaránt összefügg a telekrendszer vegyességével, az építés korával, az üdülő- és lakóépületek keveredésével, nem utolsósorban pedig a házak igen különböző építészeti színvonalával. A következőkben bemutatásra kerülő, általában a központhoz közelebbi utcaszakaszok keskenyebb telkein található *hagyományos falusi porták* mellett az alábbi egyéb jellegzetes típusok találhatóak a községben:

- *hatvanas években épült sátozott "kockaépületek"* - a település belsőbb területein mindenütt fellelhetők, a településkép szerves részeivé váltak;
- *utcavonalra merőleges tetőgerincű újabb házak* - a külsőbb részeken található inkább, de a belső utcaszakaszokon is állnak - szélesebb traktussal épültek, esetenként a településképben méreteikkel kisebb-nagyobb mértékben zavaróak, különösen, ha tetőtér-beépítéssel épültek;
- *a legutolsó évek "divatos" épületei* - szerencsére csak viszonylag kis számban lelhetők fel túlformált, túldíszített házak, de számuk növekedése várható.

Az építészeti heterogenitás ellenére a község épületállománya jól illeszkedik a tájba, ami elsősorban a magastetős hagyománynak, a település sajátos morfológiáját tiszteletben tartó korábbi településrendezésnek és az épületek többségére jellemző visszafogott méreteknél és arányoknál köszönhető. Végül soron a község kiegyensúlyozottan heterogén beépítési-építészeti karaktere is hordoz értéket.

Sajátos jellemzője a község beépítésének, hogy úgyszólván mindenütt van előkert, csak a Kossuth utca északi, belső szakaszán lelhető fel néhány közvetlenül az utcai telekhatárra épült, igen régi épület. Bár várhatóan lecserélik majd ezeket a gyengébb minőségű házakat, a beépítés előkert nélküli jellege itt őrzésre érdemes.

A község belső területein ugyanakkor még – helyenkénti torzulásokkal – érvényesül egy hagyományos léptékrend, ami elsősorban a régebbi épületek tömegeiben érvényesül, függetlenül azok egyedi minőségétől. Az alábbiakban a régebbi építésű házak fő jellemzőit adjuk meg.

A település lakóépületeinek többsége oldalhatárra épült, nyeregvetős. Az egyszerűbb házak oromfalasak, a bejárati oldalon nagy kiülésű eresszel. (pl. Béke u. 23., 53., 66.) Az igényesebb, tornácos házak tetőszerkezetét faoszlopok (pl.

Petőfi u. 13.), vagy fejezet és lábazat nélküli egyszerű téglapillérek tartják. A településen több esetben nyomon követhető a tetőszerkezet átalakítása, a kiugró ereszes ház bővítése téglapilléres tornáccal. (Petőfi u. 4., Béke u. 55, 57.) A tornácos házak többsége az utcai oldalon kontyolt, vagy csonkakontyos.

A lakóházak falazata vegyes, téglá, kő, vályog, a falfelületek vakoltak. A terepadottságok miatt magas lábazatok jelennek meg, terméskő burkolattal. Az utcai homlokzatokat esetenként terméskő saroklizénák díszítik. Az oldalhatáron álló falazat is sok esetben terméskőből, vagy terméskő burkolattal készült.

Az utcai traktusok bővítése, a tornácok beépítése a 20. sz. első felére tehető. A bővítés az utcaképet nem változtatta meg jelentősen, utcavonallal párhuzamos gerinc csak kevés helyen, pl. a Honvéd utca nyugati oldalán, illetőleg a Kossuth Lajos utca déli oldalán található. Az 50-es években elterjedt négyzetes alaprajzú, sátortetős épülettípusnak kevés példája van.

A hagyományos lakóépületek sorából beépítésével, tagolt tömegével és igényes részleteivel kitűnik a Béke u. 60. szám alatti volt Erdésház.

A hagyományos településképben kedvezőtlen változást hoztak az 1970-es éveket követő építkezések: a kialakult fésűs telekstruktúrában jellemzően kéttraktusos házak épültek, amelyek mérete, tömege, magassága jelentősen meghaladta a kialakult beépítést. A régi épületeket bővítették, korszerűsítették, megjelentek a településen a tájidegen anyagok, szerkezetek, pl. nagyméretű nyílászárók, hullámlemez tetőfedések. Jó példák találhatóak emellett a régi parasztházak értékőrző felújítására is.

Az előzőekben részletezett változások következtében megőrzésre érdemes utcakép – a településközponton kívül – nem maradt fenn. A településközpont hármas térszerkezete, a Szabadság tér, Petőfi tér és a Petőfi u. Apátkúti patak menti szakasza őrzi a terepadottságokat követő eredeti úthálózatot, beépítést. A település középületei őrzik az építéskori állapot tömegét, arányait, anyagait. A kerítések, támfalak nagy része a megmaradt részletek alapján rekonstruálható. A turista útvonalak mentén fekvő, hangulatos Petőfi tér a kialakított pihenőhelyekkel és a felújítandó ivókúttal kiváló pihenőhely lehetne. A hagyományos településkép érvényesülése érdekében kívánatos lenne a területen a látványt rontó elektromos vezetéktartó oszlopokat megszüntetni, és a vezetékeket földkábelbe helyezni.

Béke utca



a Kápolna a Béke utcából



2. (hrsz: 2)



8. (hrsz:7)



19. (153/2)



21. (152)



18. (hrsz:17)



20. (hrsz:18)



23. (151/4)



26. (hrsz: 23)



27. (hrsz:149/2)



29. (hrsz: 148/2)



35-41.



37. (hrsz: 144)



36. (hrsz:37.)



29-33. (hrsz: 148/2, 147/2, 146/2)



37-41. (hrsz: 144,142, 141/1)



51. (hrsz: 134/5)



53. (hrsz: 133/1)



55. (hrsz: 131)



57. (hrsz: 130)



51-55.



kereszt és trafóoszlop a felhagyott temetőben (hrsz:128)



56. (hrsz:74)



60. (hrsz: 77/1)



69. (hrsz: 119/4)



66. (hrsz: 82/1)



68. (hrsz:84)



71. (hrsz: 116/3)



80. (hrsz: 93)





**Dózsa György utca**



**1. (hrsz: 361)**



**2. (hrsz: 326)**



**2. (hrsz: 326) és 331. hrsz**



**11. (hrsz: 334)**



**11. (hrsz: 334)**



**13. (hrsz: 335)**

## Honvéd utca



1. (hrsz:601 és 597)



2. (hrsz:425)



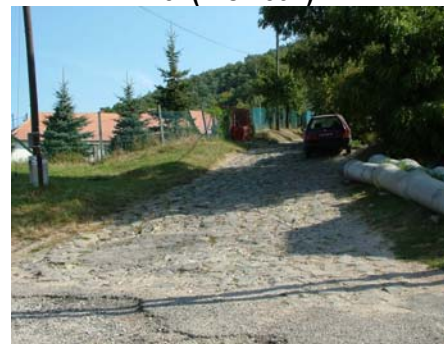
5. (hrsz:591)



10. (hrsz:430)



11-13.



a 8-12. sz. előtti közterület terméskő burkolata

## Kossuth Lajos utca



1. (hrsz: 419)



3. (hrsz: 418)



4. (hrsz: 370)



7. (hrsz: 416)



10. (hrsz: 376/1)



11. (hrsz: 415)



11. (hrsz: 415)



15. (hrsz: 413)



19. (hrsz:411)

Petőfi Sándor utca



2. (hrsz:599)



2. (hrsz:599)



4. (hrsz:598)



6. (hrsz:595)



11. (hrsz: 25/1, 25/2)



13. (hrsz: 28/1, 28/2)



13. (hrsz: 28/1, 28/2)



15. (23?)(hrsz: 32.)



17. (25?) (hrsz: 33)



18-22. (hrsz:620,621,622)

22. (hrsz: 622)

34-30. (hrsz: 632/1, 631, 630)



42. (hrsz:638)

Petőfi tér



elektromos oszlopok a  
pihenőpadok mellett



nyomókút



a plébánia kerítésfala és a  
melléképület terméskő falazata

Szabadság tér



**kápolna és iskola**



**iskola, hrsz: 1**



**Községháza, kápolna és iskola**



**kápolna**



**kápolna, szentély**



**plébánia melléképülete(hrsz:367)**



**plébánia, kerítés**



**plébánia (hrs:367)**



**Kápolna köz**



**Községháza (hrs:363)**



**Községháza (hrs:363)**



**Községháza (hrs:363)**



**Béke u. 2. (hrs:2)**



**Vendéglő (hrs:169/3)**



**üzlet (hrs: 169/4)**

**Üdülő utca**

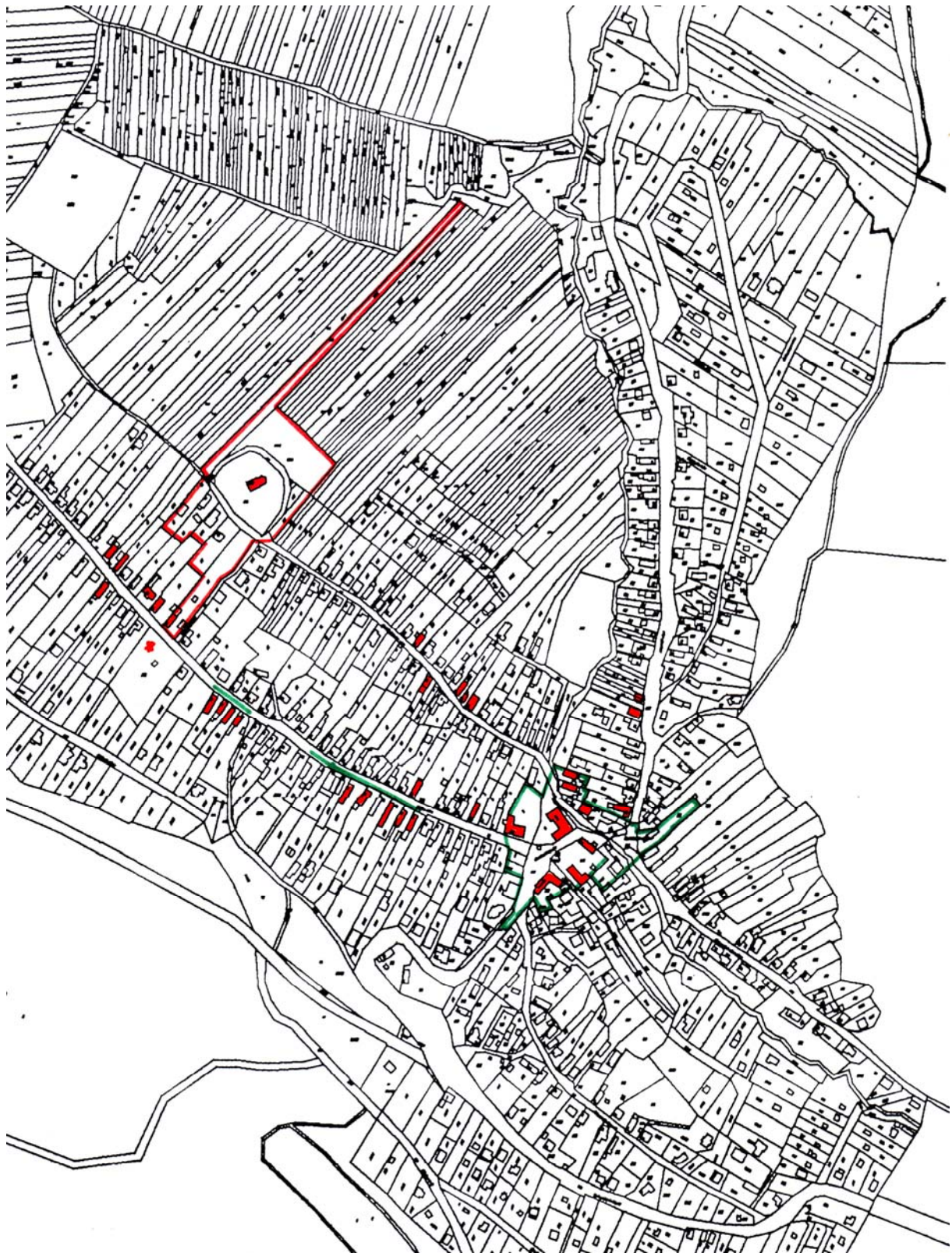


### **1.f) MŰEMLÉKI VÉDETTÉG, HELYI VÉDELMERE ÉRDEMES EGYEDI ELEMEK**

Műemléki védelem alatt áll a Szent László templom (Petőfi utca, a műemlékjegyzékben 667 hrsz. amely a temető ingatlana, valójában a templom az alaptérképen a 668-as önálló helyrajzi számon szerepel ). A templom a középkori pálos kolostor helyén, köveinek felhasználásával épült, 1770 és 1772 között, tornya 1805-ben. Műemléki törzsszáma: 7201. A műemléki védelem a temető területére is kiterjed, amely terület az egykori pálos kolostor maradványait őrzi.

A Kövt. 40. §-a értelmében műemléki környezetnek minősülnek a védetté nyilvánított műemlékkel közvetlenül határos ingatlanok, a közterületrészek és a közterületrészekkel határos ingatlanok. A műemléki környezetből adódó területi védelem az alábbi ingatlanokra terjed ki: a belterület 74, 76, 77/2, 78, 81, 863, 864, 864, és a külterület 04/20 hrsz-ú ingatlanra.

A település nem alkotott rendeletet az épített örökség helyi védelméről. Helyi védelemre, megőrzésre a központ hármastérrendszerét alkotó épületek érdeemesek, valamint a Béke u. 60. szám alatti volt Erdésház, amely a 30-as években készült, valószínűleg tőpusterv alapján. Helyi védelmét tömegformálása, igényes építészeti részletei, és a helyi hagyományos erdőművelésben betöltött szerepe indokolják. Helyi védelem biztosíthatja a település történetét őrző emlékművek, vallási jelképek fennmaradását, továbbörökítését is.



**A műemléki és az épített környezet értékvédelmi vizsgálatait összefoglaló térkép  
Jelmagyarázat**

**A műemlék épületet piros színezés, a műemléki terület határát piros vonal jelzi  
A településközpont térrendszere és beépítési karaktere helyi védelmének kiterjedését  
kékeszöld vonal jelzi.**

**Kékeszöld vonal jelzi a még egységesnek tekinthető hagyományos falusias utcaképeket.  
Narancssárga színezés jelzi a fotósorozaton bemutatott épületeket.**

## 1.g) AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ELEMZÉSE,

A település központjának kialakult beépítése, térfalai megőrzésre érdemesek. A helyi védelemre javasolt terület a Szabadság tér, Petőfi Sándor tér menti ingatlanokat, valamint az Apátkúti patak belső szakasza mentén a Petőfi u. 2., 4., 6. számú (595, 598 és 599 hrsz-ú) ingatlanokat foglalja magába.

### A településközpont helyi védelemre javasolt épületei, építményei:

megnevezése	<b>Szűz Mária bemutatása kápolna, klasszicista</b>	
címe	Szabadság tér	hrsz: 366
jellemzői	Négyszögletes alaprajzú hajó, sokszögű szentélyzáródás. Oromzatos homlokzatán egyenes záródású kő kapuzat, Vakolt homlokzat és lábazat, vakolatkeretelések. Pala fedésű tető, függőleges deszkázattal borított harangtorony. Új nyílászárók. Mellette részben közterületen Szent László szobor és kereszt	
értékei	településképi szerepe, tömege, homlokzati részletei.	
datálása	1825	
datálás forrása	kapu feletti felirat, Pest Megye műemléki topográfiája, Bp. 1958, 659. old.	
megjegyzés	A kápolnát 1966-68-között helyi mesterek kívül-belül újravakolták. A legutolsó felújítás 2002-ben készült. A belsőt egykor Jeges Ernő secco festményei díszítették.	

megnevezése	<b>plébánia és melléképülete</b>	
címe	Szabadság tér, Kápolna köz	hrsz: 367
jellemzői	Plébánia: L alaprajz, nyeregtető, hornyolt cserépfedés, vakolt homlokzatok, terméskő lábazat, téglatornácipillérek. Új nyílászárók. Kívül-belül felújították. Melléképület, volt istálló: kontyolt nyeregtető, palafedés, szénaledobó nyílással, a telekhatáron terméskő falazat, az udvar felől vakolt, Kerítés: A Szabadság tér felől terméskő támfal, benne másodlagosan beépített faragott kövek, a Kápolna köz felől terméskő pillérek között idomacél kerítésmezők.	
értékei	Kerítések, támfalak, a melléképület tömege, anyaga, arányai, településképi szerepe, a plébánia tömege, beépítése.	
datálása	Az első plébániát 1753-ban emelték Pilisszentlászlón a pesti pálosok.	
datálás forrása	Pest Megye műemléki topográfiája, Bp. 1958, 659. old.	

megnevezése	<b>Iskola</b>	
címe	Szabadság tér	hrsz:1
jellemzői	A régi épület L alaprajzú, földszintes, kontyolt nyeregtető, hornyolt cserépfedés, vakolt homlokzatok és lábazat, deszkázott párkány. Kapcsolt gerébtokos ablakok. Kerítés: terméskő pillérek között drótfonatos mezők, idomacél kapu új.	
értékei	A régi épület tömege, homlokzati nyílásrendszer, ablakok, kerítés.	
datálása	1910 körül épült, 1968-70-ben emeletes szárnnyal bővítették	
datálás forrása	Franyó Rudolf: Pilisszentlászló népi építésze, Pilisszentlászló, 2005.	
megjegyzés	az udvaron növényzettel sűrűn benőtt hősi emlékmű, áthelyezése vagy környezetének rendezése javasolt	



megnevezése	<b>volt óvoda</b>	
címe	Béke u. 2.	hrsz: 2
jellemzői	L alaprajz, udvari oldalon toldalékok. A homlokzatok vakoltak, terméskő lábazattal, az utcai oldalon terméskő saroklizenákkal. Újabb kapcsolt gerébtokos hármasablakok. Kontyolt nyeregtető, hornyolt cserépfedés. Kerítés: a nagykapu eredeti, két terméskő pillér között idomacél keretben drótfonatos betétes szárnyak. A kerítés további részét elbontották, ideiglenes acéloszlopokkal és drótfonattal pótolták.	
értékei	tömeg, utcafép szerep, kerítés	
datálása	1930 körül	
datálás forrása	szerkezetek, anyagok,	

megnevezése	<b>Községháza</b>	
címe	Szabadság tér	hrsz: 363
jellemzői	L alaprajz, vakolt homlokzat, terméskő lábazat a Kápolna köz felőli homlokzaton lépcsőzve, kiemelt oromzatos középrizalit, kapcsolt gerébtokos ablakok, új kapu. Deszkázott párkány, nyeregtető, hornyolt cserép A homlokzaton emléktábla.	
értékei	tömege, nyílászárórendszere, homlokzati részletek-lépcsős lábazat, oromzat - eredeti nyílászárók	
datálása	1930 körül	
datálás forrása	szerkezetek, anyagok	

megnevezése	<b>Egészségház, Patika</b>	
címe	Petőfi Sándor utca 2.	hrsz: 599
jellemzői	előkertes, oldalhatáron álló, utcával párhuzamos gerinc, vakolt homlokzat és lábazat, deszkázott eres, hármasablakok, kontyolt nyeregtető, hornyolt cserép. Többször átalakított	
értékei	településképi szerep	
datálása	20. század első fele	
datálás forrása	szerkezetek, anyagok. A térképi ábrázolások szerint egy korábbi épület helyén emelték.	

megnevezése	<b>lakóház</b>	
címe	Petőfi Sándor utca 4.	hrsz: 598
jellemzői	Oromfalas, vakolt homlokzatok, terméskő lábazat és könyöklőpárkány, hármasablak	
értékei	településképi szerepe, tömege	
datálása	1900 körül	
datálás forrása	térképi ábrázolás	

megnevezése	<b>lakóház</b>	
címe	Petőfi Sándor utca 6.	hrsz: 595
jellemzői	Az egykori lakóház homlokzata vakolt, terméskő lábazattal és terméskő lizenákkal. Az utólagos tornác nyerstégla pilléres, részben beépítve. Az oromfali hármasablak szintén téglakeretelést kapott. Új nyílászárók. Deszkázott eres, kontyolt nyeregtető, hornyolt cserépfedés.	
értékei	településképi szerepe, tömege	
datálása	1900 körül	
datálás forrása	térképi ábrázolás	

megnevezése	<b>nyomókút</b>	
címe	Petőfi tér	hrsz: 603
jellemzői	öntöttvas	
értékei	ipartörténeti érték	
datálása	20. század első fele	
megjegyzés	a turistaútvonalak és pihenőhely mellett lévő ivókút felújítása indokolt	

megnevezése	<b>támfalak a vízmosások mentén</b>	
címe	Az Apátkúti patak Petőfi tér és Petőfi u. menti szakasza	
jellemzői	terméskő támfalak	
értékei	helyi építőanyag felhasználása	
datálása	a patakmedrek településközponti szakaszának támfalai valószínűleg az újratelepítéssel egyidősek	
megjegyzés	a vízfolyások medrének karbantartása az értékvédelem mellett környezetvédelmi szempontból is elengedhetetlen	



**kereszt a temetőben, 1850**



**a templom az egykori halastó felől**



kálvária



Szent Vendel kegyképoszlop



Kálvária



Szent Vendel kegyképoszlop



Kereszt, Szentendrei út



Kereszt, Béke u.

## **2. A RENDEZÉSI TERV VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKAINAK BEMUTATÁSA**

### **2.a) TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁSOK**

A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat ilyen változtatást nem irányoz elő. Pilisszentlászló Szentendréhez való kötődése tovább fog növekedni, ha a legutolsó szakhatósági állásfoglalás alapján szennyvizet a város tisztítójába kell vezetnie. Az intézmény-ellátás terén együttműködik Szentendrével (ld. a Waldorf rendszerű iskola újabb terveiről később). A táj használatában a mezőgazdasági művelés további visszaszorulása várható a beerdősülést a szerkezeti terv leírása szerint korlátozni szükséges.

### **2.b) TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETHASZNÁLATI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁSOK**

Már Pilisszentlászló 2003-ban elkészült, településfejlesztési koncepcióval megalapozott településszerkezeti terve, szabályozási terve és helyi építési szabályzata sem tartalmazott jelentős változtatásokat a korábbi helyzethez képest. Nem növelte a település belterületét, illetve a beépítésre szánt területét, azokon a helyeken irányzott elő új elemeket, pontosításokat, ahol a már korábban elkezdődött építési folyamat. A településben a folyó építkezések alapján – és a jelenleg érvényes szabályozás szerint – a területek komolyabb mértékű besűrűsödésével sem kell számolni.

**A Waldorf rendszerű iskola terve.** Pilisszentlászlón a 2003/04-es tanévben kezdte meg működését a Pilis Dunakanyar Waldorf Egyesület által működtetett Kékvölgy Pilisszentlászlói Waldorf Iskola. A település a község központjában lévő régi iskola és óvodaépületet bocsátotta az intézmény rendelkezésére, amely - a Szentendrével kötött megállapodás segítségével - a település alapfokú oktatási kötelezettségének eleget tesz. Az iskola felmenő rendszerben kezdte meg az oktatást. Terv a gyermekintézmények teljes vertikumának – óvoda, általános iskola alsó- és felsőtagozat, gimnázium – kiépítése új helyen. A meglévő iskolaépület telke, épülete sem nagyságánál, sem elhelyezkedésénél, sem műszaki állapotánál fogva nem alkalmas a további fejlesztésre.

A módosított településszerkezeti terv új helyszínt jelölt ki az gyermekintézmények elhelyezésére a Lepencére vezető út és a Béke utca vége közötti területen, aminek egy részét az iskola megvásárolta. A domboldal természeti környezete az iskola profilját támogatja. A településképpen elfoglalt helyzete különösen hangsúlyossá teszi a tájba és településképpbe illesztés követelményeit. Az Egyesület részéről az intézmények ütemezett megvalósításának és funkcionális egységenként való üzemeltethetőségének igénye merült fel, aminek rendezési, hatósági vonatkozásait megfelelően kezelni kell.

**Kisebb tartalékterületek.** A módosított tervi eszközök annak érdekében, hogy a település központjához közel hosszabb távon felmerülő területigényes fejlesztésekre terület álljon rendelkezésre a 2004-es tervhez képest a volt sportpálya területét központi vegyes kategóriába sorolta. A területre alacsony beépítési sűrűség került előírásra.

**Összefoglalva:** A terv a településszerkezetben nem irányoz elő változást. Két területen jelöl ki „Településközpont vegyes terület” építési övezetet: 1168 hrsz-ú ingatlan területén, amelyen a Waldorf iskola tervez új épületet, és a 613-614 hrsz-ú ingatlanok területén, ahol közösségi rendeltetésű épületek létesíthetők. Mindkét területen a beépítési paraméterek meghaladják a lakóterületen megengedett

mértéket, a legnagyobb megengedett beépítettség 40 %, az építménymagasság legfeljebb 7,5 m. Az engedélyezhető fejlesztések a területek fekvése miatt nem befolyásolják a település hagyományos látványát, nem gátolják az értékek érvényesülését.

Az 1888-ban megnyitott, de már felhagyott Béke utcai temető területén a terv lakóterületet jelöl ki. A megőrzésre méltó síremlékek áttelepítése, a régi temető területén emlékkert kialakítása megoldható.

## **2.c) INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁSOK**

A település infrastrukturális és közterületi helyzete akkor változhat meg alapvetően, ha a szennyvízkezelés megoldódik. A 2004-es, most módosításra kerülő terv a település kis méretéből fakadóan szakértők bevonásával több változatban javasolt speciális helyi szennyvíztisztítási megoldásokat, amelyek számára a helyet is – alternatív módon – kijelölte. Mivel azonban az illetékes szakhatóság környezeti okokból egyedül a szennyvizeknek a szentendrei tisztítóba való elszállítását tartotta elfogadhatónak, jelen terv nem jelöl ki területet helyi szennyvíztisztító számára. Ez azt is jelenti, hogy az örökségi értékű tájelem, a volt apátsági halastó területe gátjával együtt a források csekély vízhozama miatt jelenlegi állapotában marad. A szennyvízcsatornázás majdani kiépítésével párhuzamosan a közterületek állapotának jelentős javítása lesz elérhető.

A terv hosszú távon a látványt zavaró elektromos oszlopok kiváltását, a vezetékek földkábelbe történő áthelyezését irányozza elő. Ennek megvalósulása örökségvédelmi szempontból elsősorban a Petőfi téren lenne kívánatos.

## **2.d) NÉPESSÉGI, ÉLETMÓDBELI ÉS HELYI KULTURÁLIS VÁLTOZÁSOK**

Pilisszentlászló társadalma az elmúlt fél-háromnegyed évszázadban alapvető mértékben átalakult. A korábban jelentős arányban szlovák nemzetiségű lakosság fő foglalkozása az erdőművelés volt, ami mellett az egyéb mezőgazdasági tevékenységeik elsődlegesen az önellátást szolgálták. A lakosság képzettségi szintje is ennek a foglalkozási szerkezetnek felelt meg. Az államszocialista korszakban is részben fennmaradt ez a helyzet, de a lakosság mobilabbá vált, fokozódó arányban kezdett ingázni a közeli Szentendrére, de Budapestre is. A 20. század utolsó évtizedeiben a település jelentős részén a hétvégi házas területhasználat terjedt el, aminek eredményeként a községben új, városias életformát követő népességi csoportok jelentek meg. A legutolsó évtizedek jelentős hatású döntő változása volt a korábbi üdülőterületek fokozatos lakóterületté minősítése, lakóépületekkel való beépülése, aminek a nagyságrendje azonban egyelőre mind társadalmi mind területi szempontból kezelhető.

Pilisszentlászló társadalma mindezeknek megfelelően jelenleg átmeneti állapotban van. Jelentős arányban megnőtt a magasabban képzett népesség aránya (1990. és 2001. között a középiskolát végzettek 21 %-ról 34 %-ra, felsőfokú intézményekben végzettek 2 %-ról 10 %-ra). E változások a település kulturális életében még nem jelentkeznek látványosan, Pilisszentlászló még nem vált kimondottan „szuburbánus” településsé, de a hagyományos gazdálkodás és életforma fokozatosan visszaszorulóban van. Jól érzékelhető a növekvő arányú értelmiségi foglalkozású lakosság helyi aktivitásának növekedése is. A társadalmi kohézió erősödése szempontjából kimondottan előnyös, hogy – szemben más pilisi településekkel, mint például Pilisszántó – nem válnak el térben határozottan a kertség-üdülőterület jellegű területek és a lakóterületek.

### **3. HATÁSELEMZÉS, HATÁSTERÜLETEK**

#### **3.a) TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KÖVETKEZMÉNYEK**

A módosításra kerülő településrendezési terveknek és a helyi építési szabályzatnak számottevő hatása regionális szinten nincsen. Építésre szánt területként a község azon területeit jelöli ki, amelyek a megye területrendezési tervében „települési területként” szerepelnek. A község településhálózati rendszerben betöltött szerepe, beleértve ebbe a „bázis” jellegű központi szerepeket is (ld. Waldorf iskola), kissé növekszik. Ez előnyös, de e folyamatra a módosításra kerülő tervi dokumentumoknak csak annyiban van hatásuk, hogy helykijelöléssel támogatják az iskola fejlődését.

#### **3.b) TERMÉSZETI ÉS TÁJI HATÁSOK**

A rendezési tervi dokumentumok természetvédelemmel és tájrendezéssel foglalkozó fejezeteiben foglalt előirányzatok, előírások elsődlegesen azt célozzák, hogy a település jelenlegi igen előnyös természeti környezeti, táji kapcsolatai a további fejlesztések, beépülés és kis mértékű besűrűsödés ellenére érzékelhetően ne változzanak. Mivel azonban a kötelező jellegű tervi előirányzatok főként csak a belterületi területhasználat és építés feltételeinek szabályozására irányulhatnak, a település külterületein zajló gazdasági folyamatokkal kapcsolatban (a szántóföldi művelés, a kerteségekben a korábbi használatok visszaszorulása, a beerdősülés, illetve annak visszaszorítása, a körülzárt szabad térség tájrendezési értékének fenntartása stb.) csak határozott, de kötelező szabályként nem érvényesíthető javaslatok fogalmazhatók meg.

#### **3. c) A TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI**

A módosuló településrendezési dokumentumok e témában – részben a korábbi, 2004-es terv előirányzatait követve – két helyen fogalmazzák meg a településkép jelenlegi igen előnyös feltárulásának fennmaradását biztosító előirányzatokat, szabályokat:

- A település északnyugati, erdő alatti hosszú telkein épületek csak azok alsó, 25 méter mélységű részein építhetők. Emellett a lejtős területen az építménymagasság számítási szabályából következően esetenként kialakítható túlzott utcai homlokzatmagasságot a helyi építési szabályzat egyedi megoldással korlátozza. E szabályok célja, hogy a település úgyszólván minden magasabban fekvő területéről való rálátások a legkevésbé torzuljanak, az erdőkkel „körülölelt” falu sajátos „táji öröksége” fennmaradjon.
- Az új helyen, a település beépítésre szánt területének északnyugati végén létesülő új iskola esetében a nagyobb épülettömegek településképre gyakorolt kedvezőtlen hatásának veszélye ténylegesen fennáll. Ennek elkerülése érdekében a – főként az iskola építés érdekében módosuló – szabályozási terv jelentős méretű területet jelöl ki „központi vegyes” építési övezetként, ami (az iskola által már birtokolt telkek mellett továbbiak megvásárlása után) elegendő az intézménynek a tájba illeszkedő, nagyobb tömegével nem zavaró hatású elhelyezésére. A helyi építési szabályzat emellett viszonylag magas beépítési mértéket enged meg annak érdekében, hogy az alacsonyabb épületek mintegy „szétteríthetők” legyenek a telken. A szabályzat elvi építési engedély kérelem kötelezettségét is előírja.

Ugyanakkor az iskola megfelelő építészeti minőségének biztosítására a tervi dokumentumok csak tervtanács elé viteli kötelezettséget tartalmaznak, egyelőre még nem dőlt el, hogy – a törvényi felhatalmazást követve – előírásra kerüljön-e tervpályázat kiírására való kötelezés a tervező építész kiválasztása céljából.

Megállapítható, hogy a változatos terepviszonyok miatt a településkép több magaspontról is áttekinthető, pl. jó rálátás nyílik a templomra az Üdülő utca végéből, vagy a Honvéd utcából, a túristautak becsatlakozásánál. A kijelölt intézményi területek ezeket a kilátópontokat nem érintik. A helyi védelemre javasolt Kálvária és útszéli keresztek környezetének rendezéséről gondoskodni kell.

### **3.d) A TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA**

A település átalakulási folyamatai egyértelműen egy szuburbánus jellegű, csendes, a kellemes környezet előnyeit kihasználó lakótelepülés irányába mutatnak. Ez az átalakulási folyamat azonban viszonylag lassú. Mivel a település nem kívánt kijelölni új, a kialakult (ld. a korábbi leírtakat) történeti térbeli rendszereket kiegészítő további lakóterületeket, az új építkezések csak a meglévő, még beépítetlen, magántulajdonú belterületi telkek tulajdonosváltásai után, ezek ütemében történhetnek.

A történeti rendszerek előnytelen átalakulásai csak abban az esetben várhatók, ha Pilisszentlászló a jelenleginél jelentősen nagyobb vonzerőt gyakorol a betelepülésre. Ez várhatóan a település elzárt helyzete ellenére be fog következni, de bízni lehet abban, hogy a betelepülő új társadalmi csoportok (ld. a 2.d) pontot) kellő hatékonysággal fognak fellépni a torzító hatású beavatkozásokkal szemben.

### **3.e) MŰEMLÉKI EGYÜTTESEK, MŰEMLÉKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN**

A település egyetlen műemléke, a r.k. templom védett temető kertben áll. A Petőfi Sándor utcai környező ingatlanokon, a templom műemléki környezetében tervezett építési tevékenységet a KÖH szakhatóságként ellenőrzi, tehát biztosítható a templom tájban történő megjelenésének megőrzése, a műemléki értékek érvényesülése. A Béke utcai felhagyott temető síremlékeinek áttelepítése esetén a használatban lévő, szépen gondozott temetőben kialakítható egy külön parcella az áthelyezett síremlékek részére.

### **3.f) MŰEMLÉKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI**

A műemléket az egyház, mint tulajdonos, folyamatosan karbantartja. A legutóbbi teljes körű külső felújítás 1992 és 2004 között készült.

### **3.g) A TELEPÜLÉSKERAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI**

A rendezési dokumentumok, közöttük elsősorban a helyi építési szabályzat azzal a szemlélettel és céllal készültek, hogy a település karaktere – a mára már létrejött változatossága mellett – megtartsa a még általánosan érvényesülő egységességét. Mivel az építészeti karakter részleteivel kapcsolatban jogszabály csak korlátozottan képes befolyást gyakorolni, a szabályzat egyrészt főként az épületek tömegeivel kapcsolatban tartalmaz korlátozásokat (pl. az utca menti homlokzat szélessége, a tetők anyaga, formája), másrészt a mindenképpen kerülendő megoldásokat tiltja (pl. tiltott színhasználatok a homlokzatokon).



A beépítési paraméterek a lakóterületen biztosítják, hogy az új beépítés tömege, arányai ne haladják meg a kialakult hagyományos beépítés mértékét. A szabályzat előírja magastető létesítését, és hagyományos építőanyagok használatát, így idővel eltűnnek a tájidegen hullámpala és bitumenes zsindelek tetőfedések.

A helyi védelemre javasolt településközpont területén minden változást az értékek megőrzésének, érvényesülésének kell alárendelni. A még meglévő kőpilléres kerítéseket, támfalakat fel kell újítani. A hagyományos szerkezetektől eltérő tömör kerítések idegenek a hagyományos településképből, tehát nem engedhetők meg.

### **3.h) KÖRNYEZETI TERHELÉSEK ÉS AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK ÖSSZEFÜGGÉSEI**

Pilisszentlászlón ez a téma korábban a volt apátsági halastóval kapcsolatban (a tisztított szennyvíz által való visszaduzzasztása) merülhetett volna fel, de a helyi szennyvíztisztítás lehetőségének szakhatósági tiltásával nem releváns. A településben a jövőben sem várható olyan környezeti terhelés, ami az épített örökség műszaki állapotára érzékelhető hatással lenne.

Az építési előírások kizárják a környezetet terhelő funkciók létesítését, tekintettel arra, hogy a terület a Duna-Ipoly Nemzeti Park része, természeti védelem alatt áll. A terv a meglévő vízvezető árkok megtartásával számol, ezek rendszeres karbantartása, tisztítása szükséges. A támfalak, hidak karbantartásának hiánya az értékes épületállomány károsodásához vezethet.

### **3.i) A FOLYAMATOK IRÁNYA, VISSZAFORDÍTHATÓSÁGA**

A terv elősegíti a helyi építészeti értékek, építészeti hagyományok megőrzését, betartása esetén nem valósulhat meg az épített örökséget károsító építési folyamat. (Egyébként lásd a korábban leírtakat, különösen a Tanulmány 2.d) és 3.e) pontjait.

### **3.k) KÁRENYHÍTÉS, KÖLTSÉGEI, ELLENTÉTELEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI**

A téma a Tanulmányban eddig leírtak alapján Pilisszentlászlón nem merül fel.

## **4. ÖSSZEFOGLALÁS**

Általánosságban megállapítható, hogy a terv intézkedései figyelembe veszik a település épített örökségi értékeit, az építési övezetek előírásai elősegítik a hagyományos településképp megőrzését. A műemléki védelem alatt álló Szent László templom látványának védelméről a műemléki környezetben tervezett létesítmények engedélyezési eljárásában a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal gondoskodik.

Szükségesnek tartjuk az építészeti értékek helyi védelmére vonatkozó rendelet mielőbbi megalkotását, a településközpontban területi védelemre javasolt értékek és a védelemre javasolt egyedi értékek, keresztek, vallási jelképek megóvása érdekében.

A helyi védelemre javasolt területen, a Szabadság tér, Petőfi tér és az Apátkúti patak Petőfi tér és Petőfi u. melletti szakasza melletti ingatlanokon tervezett minden változtatás esetén elvi engedélyezési eljárás során kell tisztázni az örökségvédelmi követelményeket. A helyi építési szabályzat felhívja a figyelmet a helyi hagyományok figyelembe vételére, és az építésügyi hatóság előírhatja a helyi adottságokhoz történő illeszkedést, a helyi hagyományos építőanyagok alkalmazását.

A külterületi közlekedési fejlesztéseknél a keresztek, vallási jelképek megóvásáról gondoskodni kell.

## **Az áttanulmányozott történeti térképek**

1782-85	Hadtörténeti Múzeum Térképtár XIV-18.
1829-66	Hadtörténeti Múzeum Térképtár XXIII-48.
1872-84	Hadtörténeti Múzeum Térképtár 4962/1.
1927	Hadtörténeti Múzeum Térképtár 4962/1
1882-es felvétel 1951. évi kiadása	Hadtörténeti Múzeum Térképtár L-34-2-D-d11
1942-es felvétel 1987. évi kiadása	Hadtörténeti Múzeum Térképtár L-34-2-D-d11

## **NYILATKOZAT**

A hatástanulmány készítői kijelentik, hogy a tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet előírásainak, és a vonatkozó egyéb hatósági előírásoknak, továbbá, hogy a hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkeznek.

A Tanulmány e fejezeteinek készítői:<sup>3</sup>

dr. Locsmándi Gábor okl. építészmérnök .....

TT 1 01 0052/02

Lőrincze Zsuzsa okl. építészmérnök.....

SZÉSZ-5011462/04

---

<sup>3</sup> A Tanulmány régészeti fejezete készítőjének nyilatkozatát és aláírását ld. a régészeti munkarész után.

# **RÉGÉSZETI HATÁSTANULMÁNY PILISSZENTLÁSZLÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉHEZ**

**ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY  
RÉGÉSZETI SZAKÁGI MUNKARÉSZ**

**Megrendelő:**

Pilisszentlászló Önkormányzata

**Készítette:** az ARCHEOSZTRÁDA Kft. megbízásából:

dr. Tankó Károly

(2060 Bicske, Munkácsy M. u.31. szakértői engedély sz.: OKM 289-5/2008)

Budapest, 2008. szeptember 18.

# TARTALOM

## I. A tanulmány tárgya

## II. Törvényi környezet

II.1. A régészeti lelőhelyekre, a régészeti kutatásra és a régészeti leletekre vonatkozó főbb jogszabályok

II.2. A régészeti lelőhellyel érintett területeken követendő eljárások, jogok és kötelezettségek

## III. Az örökségvédelmi értékek állapota és a változtatási szándékok hatáselemzése (4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet melléklete szerinti tartalmi követelmények)

### 1. Vizsgálat

a) Történeti leírás és a régészeti örökség

b) Természeti táj és tájhasználat

c, e, f) *Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti szakterületi résznek*

f) Védettségek

g) Az örökségi értékek elemzése

h) Területhasználat és terület állapota a kulturális örökség összefüggésrendszerében.

### 2. Változtatási szándékok

a) Településhálózati és tájhasználati változás

b) Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás

c) Infrastrukturális változás

d) Népeség, életmód, társadalom, kultúra változása

### 3. Hatáselemzés

a, b, c) *Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti szakterületi résznek*

d) Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

e, f, g, h, i) *Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti szakterületi résznek*

j) Folyamatok iránya és visszafordíthatósága

k) Kárenyhítés lehetősége és költsége

### 4. Összefoglalás

### 5. Nyilatkozat

## IV. Térképek

## V. Fényképek

## I. A tanulmány tárgya

Pilisszentlászló Község Önkormányzata a jogszabályi előírásoknak megfelelően hosszú távra szóló Településrendezési Tervet készített. Ehhez a 2001. évi LXIV. tv. 66. § (2) bekezdés alapján kulturális örökségvédelmi hatástanulmány szükséges, mely a 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet 5. § (2) bekezdés értelmében az 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (3) bekezdése alapján véleményezésre megküldendő tervek kötelező alátámasztó munkarésze. A jelen régészeti hatástanulmány, a kulturális örökségvédelmi hatástanulmány szakági munkarészeként **Pilisszentlászló település teljes közigazgatási területéről készült.**

A jelen munkát (azaz a jelen tanulmány részét és egészét) a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. alapján szerzői jogvédelem illeti meg. A tanulmány sokszorosítása, átdolgozása, az abból való idézés, vagy bármely más formában történő felhasználása csak az Archeosztráda kft. és a szerző előzetes írásbeli hozzájárulásával történhet. A szerzői jog megsértése büntetőjogi és kártérítési következményekkel járhat. A vagyoni jogok kizárólagos jogosultja az Archeosztráda Kft. A tanulmányt annak megrendelője csak a szerződésben meghatározott célra jogosult felhasználni. A tanulmányt a szerződéstől eltérő szolgáltatás, vagy újabb hatásvizsgálat részeként való felhasználása csak a szerzői jogok birtokosainak írásos hozzájárulásával lehetséges. A közölt adatok szerződéstől eltérő célra való felhasználása, a régészeti lelőhelyekre és a régészeti érdekű területekre vonatkozó adatok nyilvánosságra hozása vagy harmadik fél számára való továbbadása csak a 17/2002. (VI.21.) NKÖM rendelet 7. §, valamint a 47/2001. (III.27.) Kormányrendeletben szabályozott módon az Archeosztráda kft., továbbá a szerző előzetes írásbeli hozzájárulásával történhet.

A hatástanulmány a készítés időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján készült!

## II. Törvényi környezet

### II.1. A régészeti lelőhelyekre, a régészeti kutatásra és a régészeti leletekre vonatkozó főbb jogszabályok:

**2005. évi LXXXIX. törvény** a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény módosításáról

**2001. évi LXIV. törvény** a kulturális örökség védelméről

**2001. évi LXXX. törvény** a jogellenesen kivitt kulturális javak visszaszolgáltatásáról

**2001. évi XXVIII. törvény** a lopott vagy jogellenesen külföldre vitt kulturális javak nemzetközi visszaadásáról szóló, Rómában, 1995. év június hó 24. napján aláírt UNIDROIT Egyezmény kihirdetéséről

**1997. évi CXL. törvény (különösen a 38-49. §)** a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről

**1996. évi LIII. törvény** a természet védelméről (különös tekintettel a földvárak és kunhalmok néven itt védett tájlelmeként szereplő lelőhelyekre)

**1985. évi 21. törvényerejű rendelet** a világ kulturális és természeti örökségének védelméről szóló, az Egyesült Nemzetek Oktatási, Tudományos és Kulturális Szervezete Általános Konferenciájának ülészakán Párizsban, 1972. november 16-án elfogadott Egyezmény kihirdetéséről

**1979. évi 2. törvényerejű rendelet** a kulturális javak jogtalan behozatalának, kivitelének és tulajdona jogtalan átruházásának megakadályozását és megelőzését szolgáló eszközökről szóló, az Egyesült Nemzetek Nevelésügyi, Tudományos és Kulturális Szervezetének Közgyűlése által Párizsban az 1970. évi november hó 14. napján elfogadott Egyezmény kihirdetéséről

**1957. évi 14. törvényerejű rendelet** a kulturális javak fegyveres összeütközés esetén való védelme tárgyában Hágában, 1954. évi május hó 14. napján kelt nemzetközi Egyezmény, valamint az ahhoz csatolt jegyzőkönyv (a kulturális javak háború idején megszállott területről való kivitelének tilalma tárgyában) kihirdetéséről

**191/2001. (X. 18.) Kormányrendelet** az örökségvédelmi bírságról

**47/2001. (III. 27.) Kormányrendelet** a muzeális intézményekben folytatható kutatásról

**149/2000. (VIII. 31.) Kormányrendelet** a Magyar Köztársaság Kormánya és az Európa Tanács tagállamai között, 1992. január 16-án kelt, Valettában aláírt, a régészeti örökség védelméről szóló Európai Egyezmény kihirdetéséről

**196/1996. (XII. 22.) Kormányrendelet** a mentésben való részvétel szabályairól, a polgári védelmi szakhatósági jogköréről és a miniszterek polgári védelmi feladatairól

**161/1998.(IX.30.) Kormányrendelet** a nemzeti kulturális örökség miniszterének feladat- és hatásköréről

**21/2007. (III. 26.) OKM rendelet** a Kulturális Örökségvédelmi Szakszolgálat létrehozásáról és működéséről; továbbá a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójára anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet módosításáról

**4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet** örökségvédelmi hatástanulmányról

**17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet** kulturális örökség hatósági nyilvántartásáról

**3/2002. (II. 15.) NKÖM rendelet** a kulturális örökség védetté nyilvánításának részletes szabályairól

**18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet** a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójára anyagi elismerésének részletes szabályairól

**17/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet** a kulturális javak kiviteli engedélyezésének részletes szabályairól

**18/2000. (XII. 18.) NKÖM rendelet** a kulturális szakértők működésének engedélyezéséről és a szakértői névjegyzékek vezetéséről

**1/2000. (I. 14.) NKÖM rendelet** a kulturális szakemberek szervezett képzési rendszeréről, követelményeiről és a képzés finanszírozásáról (módosította a **13/2000 (VII. 11.) NKÖM rendelet**)

**20/1999. (XII. 26.) NKÖM rendelet** a muzeális intézményekre vonatkozó szakfelügyelet rendjéről

**5/1999. (III. 26.) NKÖM rendelet** a közművelődési feladatellátás országos szakfelügyeletéről

**15/1998. (III. 31.) MKM rendelet** a helyi önkormányzatok könyvtári és közművelődési érdekeltség-növelő támogatásáról

**BTK (az 1978. évi IV. törvény a Büntető Törvénykönyvről)** vonatkozó paragrafusai:

159.§ - háborús fosztogatás

160.§ bűnös hadviselés

216.§ a műemlékek megrongálása

216/A.§ a kulturális javak megrongálása

216/B.§ visszaélés kulturális javakkal

312.§ csempészet és vámorgazdaság

316.§ lopás

317.§ sikkasztás

324.§ rongálás

325.§ jogtalan eltulajdonítás

326.§ orgazdaság.

**218/1999. (XII. 28.) Kormányrendelet** az egyes szabálysértésekről vonatkozó paragrafusai:

144.§ régészeti szabálysértés

145.§ kulturális javak engedély nélküli másolása

146.§ kulturális javakkal kapcsolatos köteleességek elmulasztása

Általában a 2001. évi LXIV. törvény és végrehajtási rendeletei, illetve mindezek utóbbi években történt módosításai alapján kell eljárni. Mindezek alapján a régészeti területeket három kategóriába lehet besorolni:

1. fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyek
2. nyilvántartott régészeti lelőhelyek
3. régészeti érdekű területek.

## II.2. A régészeti lelőhellyel érintett területeken követendő eljárások, jogok és kötelezettségek

1.) Védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek esetében:

2005. évi LXXXIX. tv. 26. § (1)-(2) bekezdés

A KÖH hatósági engedélye szükséges védett régészeti területen bármilyen, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató, vagy a terület jellegét megváltoztató, más hatósági engedélyhez nem kötött tevékenység végzéséhez. A KÖH határozatának hiányában semmilyen munka nem végezhető. Egyebekben mindenben az adott területre a régészeti védelmet elrendelő miniszteri rendeletben (a korábbiak esetében határozatban) foglaltakat kell követni és betartani.

2.) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében:

2001. évi LXIV. tv. 11. §

A régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

2005. évi LXXXIX. tv. 26. § (3)-(4) bekezdés

Régészeti lelőhelyek és régészeti védőövezetek esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el az alábbi kivételekkel. A 2005. évi LXXXIX. tv. 26. § (1)-(2) bekezdés értelmében a 30 cm mélységet meghaladó tereprendezési munkálatokhoz, illetve minden egyéb, az örökségi elemek jellegét és megjelenését érintő munkavégzéshez – amennyiben más hatóság engedélyéhez ez nincs kötve – a KÖH hatósági engedélye szükséges.

2005. évi LXXXIX. tv. 28. §

Kérelemre a KÖH köteles a majdani a hatósági vagy szakhatósági engedélyének feltételeiről előzetesen nyilatkozni. Az engedélyezési eljárás miatt célszerű már a tervezés előtt, vagy annak megkezdésekor a Hivatal előzetes nyilatkozatát kérni, hogy az adott beruházáshoz, hasznosításhoz (pl. építkezés, művelési ág változtatása, halastó kialakítása, stb.) hozzá fognak-e járulni, s ha igen, akkor milyen feltételekkel. Így a később megvalósíthatatlannak minősülő fölösleges tervezés, illetve a feltárás miatt történő nem várt időbeli csúszás és költségnövekedés kiküszöbölhető vagy előre kalkulálható lesz.

2005. évi LXXXIX. tv. 8. § (1)-(2)

A földmunkával járó fejlesztésekkel a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni. Ha a lelőhely földmunkával való elkerülése a fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás máshol nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett terület előzetesen fel kell tárni. Ennek részeként – ha a KÖH nem rendelkezik másként – a lelőhelyen először próbafeltárást kell végezni. A régészeti érintettség mértékétől függően, bizonyos esetekben, a KÖH régészeti megfigyelést írhat elő.

2001. évi LXIV. tv. 22. és 23. §; 27/2001 NKÖM rendelet 14. §, 21/2007 OKM rendelet 14/B §

A beruházás feltételeként adott esetben előírt régészeti feltárás költségei mindig a beruházót terhelik, mivel az ő érdeke a már ismert lelőhely megbolygatása. A beruházó nyilatkozni köteles, hogy a beruházás nagyberuházásnak számít-e (minden nettó 500 millió forintot meghaladó, továbbá a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt., valamint a Vásárhelyi Terv koordinátor szerveinek kezelésében a nettó 100 millió forintos értékhatárt meghaladó beruházás). Ez a nyilatkozat valamint az örökségvédelmi hatástanulmány az építésügyi hatósági, illetve az örökségvédelmi hatósági eljárásban a Hivatalhoz benyújtott kérelem hivatalos melléklete.



A 21/2007 OKM rendeletben meghatározott nagyberuházások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Szakszolgálat országos illetékességgel és feladatellátási kötelezettséggel működő intézmény. Egyéb esetben a régészeti feltáráshoz szükséges szerződést a beruházónak a területileg illetékes múzeummal kell megkötnie. Ez a régészeti gyűjtőkörrel rendelkező megyei múzeum, **amely Pilisszentlászló esetében a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága**. A szerződés érvényességéhez a KÖH jóváhagyása szükséges. Magát a feltárást bármelyik, a régészeti feltárások végzésére jogosult intézmény elvégezheti, amennyiben a szerződő felek ebben megállapodnak. A feltáráshoz jogosult intézményeket a 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet 2. § sorolja fel.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyen a lelőhely jelenlegi használati módját csak akkor kell korlátozni, ha annak folytatásától a lelőhely súlyosan károsodhat, vagy fennáll a megsemmisülés veszélye. Ugyanez vonatkozik az ott a Hivatal hozzájárulásával végzett tevékenységekre is: amennyiben ennek során előre nem kalkulálható örökségvédelmi érdek merül fel, vagy nem várt jelenség mutatkozik, a végzett tevékenységet korlátozni kell. A Hivatalnak a munka felfüggesztése esetén lehetősége van régészeti védelem megindítására, illetve annak megvalósulása esetén kisajátítás kezdeményezésére. A 2005. évi LXXXIX. tv. 9. § értelmében a régészeti lelőhelyen kívül végzett földmunka során előkerülő régészeti jelenségek feltáráshoz a 2001. évi LXIV. tv. 22. § (3) bekezdésében foglalt feltételekkel szerződés köthető (vagyis a beruházás mentő feltárással történő szükségszerű ideiglenes fennakadása elkerülhető, illetve annak ideje csökkenthető, ha a beruházó a feltárást önszántából megfinanszírozza).

2001. évi LXIV. tv. 82-85. §; 191/2001 Kormányrendelet, ill. 2005. évi LXXXIX. tv. 37. § (1)

A védelem alatt álló kulturális örökségi elemekben (védett vagy nyilvántartott régészeti lelőhelyek) vagy a leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése, megrongálása, vagy veszélyeztetése büntetendő cselekmény: örökségvédelmi bírság kiszabásával jár, ill. bizonyos esetekben e cselekedet a BTK hatálya alá esik. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a III. kategóriába tartoznak, vagyis a bírság a kötelezettségszegés vagy a károkozás mértéke szerint 10 ezer forinttól 25 millió forintig terjedhet, míg védett lelőhelyek esetében e tétel elérheti a 250 millió forintot is. BTK-ba ütköző cselekedet pénzbírsággal, vagy legfeljebb 5 évig terjedő szabadságvesztéssel sújtható.

3.) Régészeti érdekű területek, továbbá valamely tevékenység során bárhol újonnan észlelt régészeti lelőhely előkerülése esetében:

2005. évi LXXXIX. tv. 7. § 17. pont

Régészeti érdekű területnek számít minden olyan területrész, ahol régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető. Így ide kell sorolni minden talajbolygatással járó tevékenység végzésére kiszemelt területet is. E területekre ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint a beruházás során nem várt módon előkerülő régészeti leletekkel és objektumokkal fedett területekre. Az ilyenkor követendő eljárásban a helyi önkormányzat is feladatot kaphat.

2001. évi LXIV. tv. 24. és 25. §; 18/2001 NKÖM rendelet 15. §

Amennyiben ezeken a nem ismert és így hivatalosan nyilván nem tartott régészeti lelőhelyeken régészeti jelenség vagy lelet kerül elő, a végzett tevékenységet abba kell hagyni, és a helyszín vagy lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt, aki a területileg illetékes múzeum és a KÖH szakmai bevonásáról köteles gondoskodni. A bejelentési kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli! A múzeum 24 órán belül írásban köteles nyilatkozni a munka folytathatóságáról. A szükséges beavatkozás költségeit (amennyiben időközben a KÖH nem regisztrált lelőhelyet a helyszínen) a feltáráshoz jogosult intézmény köteles állni.

2001. évi LXIV. tv. 26. §; 18/2001 NKÖM rendelet 16. §

A lelet, illetve a lelőhely bejelentőjét jutalom illeti meg, amely nemesfémek esetében nem lehet kisebb a beszolgáltatott lelet nemesfémtartalmának piaci értékénél. A nyilvántartásban nem szereplő régészeti lelőhelyben vagy az onnan származó leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése ugyancsak büntetendő cselekmény (BTK hatálya alá esik).

4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet

A Hivatal a rendeletben foglalt esetekben és tartalommal örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséhez kötheti szakhatósági állásfoglalásának megadását. Ez lényegében a már ismert lelőhelyek esetében a nagyobb felületet érintő, 1ha területet vagy 500m<sup>2</sup> épület-alapterületet meghaladó méretű, illetve bizonyos nyomvonalas létesítményekre, vízügyi létesítményekre, bányatelkekre és tereprendezésre vonatkozó beruházásokra érvényes bármely területen. A tanulmány elkészítése a beruházót terheli, készítésére a nevezett rendeletben feljogosítottak vállalkozhatnak.

A 2001. évi LXIV. törvény 66. § (2) bekezdés alapján készítendő hatástanulmányok tartalmi követelményeit részletesen tartalmazza a 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet melléklete. Ugyanezen rendelet értelmében a hatástanulmány régészeti szakterületi részét csak felsőfokú szakirányú végzettséggel rendelkező személy készítheti. A hatástanulmány készítője jogosultságán túl egyben nyilatkozik arról is, hogy a tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.

### **III. Az örökségvédelmi értékek állapota és a változtatási szándékok hatáselemzése**

(A 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet melléklete szerinti tartalmi követelmények)

#### **1. Vizsgálat**

##### **1.a. Történeti leírás és régészeti örökség**

Pilisszentlászló (korábban Kékes) korai története összefonódik a XIII. század végén, a pálosok által épített és Szent-Lászlóról elnevezett kolostoréval. A középkori település létére utaló első írásos említés 1291-ből származik. Ebben Kékes (másutt: Kekus, Hekus) község monostora a veszprémi püspök által elismert pálos egyházak között szerepel ("...Sancti Ladislai in Kekes"). A kolostor alapítását a pálos Inventárium igen korai időre, I. Endre idejére, míg Gyöngyössy Gergely a rend történetéről szóló munkájában, írásos említésekkel is alátámaszthatóan IV. Béla idejére teszi. 1301-ben arról értesülhetünk, hogy a visegrádi ispán, az egykori várnagy által a veszprémi püspök birtokára jogtalanul Kékesieket telepített be, akiket a kalocsai érsek ezért kiközösített. Az 1308. évben a feljegyzések szerint az ország történetének szempontjából fontos történeti esemény színtere volt a kékesi (pilisszentlászlói) monostor. Gentilis pápai követ folytatott tárgyalást Csák Mátéval, amelynek során a felek megállapodtak Károly Róbert királyként való elismeréséről és Visegrád várának visszaadásáról. Ezt követően Károly Róbert támogatásával kibővítették a monostort és megújították a középkori templomot. Futó Mihály fráter itt végzett irodalmi munkásságára utal, hogy 1488-ban Aranyszájú Szent János lemásolt beszédeit hagyja a kolostorra. A Pilisben vadászó, illetve a Visegrád - Buda útvonalain gyakran megjelenő magas rangú személyek és kíséretük számára gyakran szállásként szolgálhatott a kolostor. Például oklevelek bizonyítják (1493, 1515), hogy Mátyás király többször is megszállt a monostorban. 1526 után valószínűleg a kolostor és a környező település is elpusztulhatott, mivel a török források egyáltalán nem említik. A török kiűzését követően ismét a pálosok vették birtokukba a területet, de a kolostort már nem építették újjá. 1725-ben összeírták a templom és a kolostor romjait. 1776-ben ugyancsak romként ábrázolja az I. katonai felmérés térképe. Az 1715. évi összeírás szerint 11, majd 1720-ban 10 magyar és 15 tót adóköteles háztartás volt a községben. A pálos-rend fölösztatása után (1786) a helységet a pilismaróti vallásalapítványi uradalomhoz csatolták és 1790-ben barokk stílusú római katolikus templom építettek a korábbi kolostorromok helyén.

Az 1986-ban megjelent Magyar Régészeti Topográfia 7. kötete részletesen tárgyalja a Pilisszentlászló területéről ismert régészeti emlékeket [Dinnyés István – Kővári Klára – Lovag Zsuzsa – Tettamanti Sarolta – Topál Judit – Torma István: Pest megye régészeti topográfiája. A budai és szentendrei járás 7. (Szerk.: Torma István) Bp. 1986. (továbbiakban MRT)]. A kötet megjelenése óta a település közigazgatási területén nem volt átfogó régészeti kutatás - újabb lelőhely nem ismert - ezért ma is elsősorban erre a munkára támaszkodhatunk. A jelen tanulmány az MRT, a KÖH lelőhely-nyilvántartásában szereplő adatok és a helyszíni bejárás megfigyelései alapján készült. Az MRT kötete felment bennünket a település általános régészeti ismertetése alól, azonban azt meg kell jegyezni, hogy a jó földrajzi adottságokkal rendelkező település régészeti szempontból kevés lelőhellyel rendelkező helységek közé tartozik. Az eddig nyilvántartott régészeti lelőhelyek a településre alkalmas Apátkúti-patak völgyében, egymáshoz viszonylag közel helyezkednek el. A már ismert lelőhelyek mellett a jövőben továbbiak napvilágra kerülése is számítani lehet, illetve a már nyilvántartott lelőhelyek kiterjedése az újabb adatok tükrében módosulhat. Tekintve például, hogy a temetők helyét a terepbejárásos lelőhelylokalizációval általában nem lehet kimutatni, ezért felfedezésük csak a jövőbeni földmunkáktól várható.

##### **1.b. Természeti táj és tájhasználat**

Pilisszentlászló község, a Visegrádi hegység közepén, Szentendrétől északnyugatra, a Szentlászló-hegy alatt, az Apátkúti-patak völgyében, 360-380 m tszf. magasságon található. A települést 400-550 m magas tölgyerdőkkel borított erdők veszik körül. Pilisszentlászló a Pilis vízválasztóján fekszik, mivel a völgyben eredő Lepence- és Apátkúti-patak észak felé, a Bükkös-patak pedig dél felé éri el a Dunát. A település körül ma említésre méltó mezőgazdasági művelés már nem folyik. A korábbi szántott domboldalak szinte kivétel nélkül parlagon hevernek.

### **1.c-e. Településkép és utcaképek, Településszerkezet és területhasználat, Településkarakter**

Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti hatáselemzésének.

### **1.f. Védettségek (régészeti)**

Pilisszentlászló területén nincs fokozottan vagy kiemelten védetté nyilvánított régészeti lelőhely.

### **1.g. Az örökségi értékek elemzése**

A település közigazgatási területe a bronzkor óta szinte folyamatosan lakott volt. Jelenleg az alábbi korú és jellegű lelőhelyekről van ismeretünk.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek kora és jellege:

<b>Kor</b>	<b>Jelleg</b>
Bronzkor	Telepnyomok
Késő-vaskor	Telepnyom
Római kor	Telepnyomok
Népvándorlás kor	Telepnyom
Árpádkor és középkor	Település, temető, kolostor és templom

A régészeti lelőhelyek jellegéből adódóan a pontos lokalizáció, vagyis a pontos kiterjedés általában nem határozható meg pusztán a felszíni jelenségek alapján. Az adattári és szakirodalmi adatok, valamint az elvégzett helyszíni beazonosítások alapján jelenleg az azonosított lelőhelyekkel érintett területek az alábbiak (lelőhelyenként a helyrajzi számok).

(Lényeges kiemelni, hogy az itt megadott helyrajzi számok azonosítása a rendelkezésünkre bocsátott térképek alapján történt. Ezért a helyrajzi számok meglétét, aktualitását, változását minden hivatalos eljárás esetén ellenőrizni javasolt, mivel ennek elmaradása veszélyeztetheti a régészeti örökség elemeinek megőrzését.)

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek listája:

<b>sorszám</b>	<b>Azonosító</b>	<b>MRT száma</b>	<b>Hrsz.</b>
1.	11179	(MRT 7. 20/1)	04/28, 04/29, 04/83, 04/86, 04/42-48, 04/205, 42, 50, 51, 53-61, 68, 69, 70/2, 73, 74, 76, 77/2, 78, 81, 82/2, 605, 642, 643, 645/1, 646-648, 650-652, 654-678, 1109-1129
2.	11180	(MRT 7. 20/2)	04/4-9, 04/12-13, 011/2-3, 013/13-14, 013/16, 013/18-19, 013/21, 013/72, 013/74, 013/76
3.	11181	(MRT 7. 20/3)	04/19-24, 04/26, 04/28-33, 04/35-36, 04/80, 04/94, 04/96
4.	11182	(MRT 7. 20/4)	013/1-14, 013/17-19, 013/21, 013/23-51,

			013/53-65, 013/71-72, 013/74-76, 018, 019/7-8, 020/1, 048/1-9, 048/11-14, 048/84, 074/3, 077/1-22, 078/8
5.	11183	(MRT 7. 20/5)	04/31-33, 04/35, 04/79, 04/82, 04/94-96, 012, 013/62-67
6.	11184	(MRT 7. 20/6)	019/8, 019/10-13, 021, 022/5-11

## A nyilvántartott régészeti lelőhelyek ismertetése:

### 1) Pilisszentlászló, Szent László-hegy

KÖH azonosító: **11179**

MRT azonosító: **7. 20/1**

Hrsz: 04/28, 04/29, 04/83, 04/86, 04/42-48, 04/205, 42, 50, 51, 53-61, 68, 69, 70/2, 73, 74, 76, 77/2, 78, 81, 82/2, 605, 642, 643, 645/1, 646-648, 650-652, 654-678, 1109-1129

Jelenlegi állapot: A régészeti lelőhely belterületen van, ahol családi házas, valamint üres építési telkek, templom és temető található.

Tervezett beavatkozás:

- 1) A középkori kolostor régészeti területét a rendezési terv nem érinti, de a temető a templomtól északkeletre bővíthető lesz.
- 2) Közműhálózat (földgázellátás, szennyvízelvezetés) fejlesztése.

Hatáselemzés:

- 1) A temetőnek a templomtól északkeletre való bővítése súlyosan, akár megsemmisüléssel is veszélyezteti az ott található régészeti értékeket. Mivel ez a folyamat visszafordíthatatlan károkat okozhat a fontos lelőhelyen, ezért a temető bővítése csak megelőző régészeti kutatás (próbafeltárás, megelőző feltárás) után lehetséges.
- 2) A tervezett közműfejlesztés jövőbeni megvalósulása esetén, a lelőhellyel érintett nyomvonalszakaszon és bekötési pontokon megelőző régészeti kutatás (próbafeltárás, megelőző feltárás) szükséges. Ezért célszerű a régészeti kutatás időbeli és pénzügyi vonzataival már a tervezés szakaszában számolni.

### 2) Pilisszentlászló, Krizsne-rolé

KÖH azonosító: **11180**

MRT azonosító: **7. 20/2**

Hrsz: **04/4-9, 04/12-13, 011/2-3, 013/13-14, 013/16, 013/18-19, 013/21, 013/72, 013/74, 013/76**

Jelenlegi állapot: Ugaron hagyott általános mezőgazdasági terület és vízmű.

Tervezett beavatkozás: Nincs tervezett változtatás

Hatáselemzés: A régészeti lelőhely területének jelenlegi, füves gyepként való hasznosítása megfelelően biztosítja a régészeti értékek jelenlegi állapotában való megőrzését.

### 3) Pilisszentlászló, Tabacsniczka

KÖH azonosító: **11181**

MRT azonosító: **7. 20/3**

Hrsz: **04/19-24, 04/26, 04/28-33, 04/35-36, 04/80, 04/94, 04/96**

Jelenlegi állapot: Ugaron hagyott általános mezőgazdasági terület és vízmű.

Tervezett beavatkozás: Nincs tervezett változtatás

Hatáselemzés: A régészeti lelőhely területének jelenlegi, füves gyepként való hasznosítása megfelelően biztosítja a régészeti értékek jelenlegi állapotában való megőrzését.

#### 4) Pilisszentlászló, Dluhe-role

KÖH azonosító: **11182**

MRT azonosító: **7. 20/4**

Hrsz: **013/1-14, 013/17-19, 013/21, 013/23-51, 013/53-65, 013/71-72, 013/74-76, 018, 019/7-8, 020/1, 048/1-9, 048/11-14, 048/84, 074/3, 077/1-22, 078/8**

Jelenlegi állapot: Ugaron hagyott általános mezőgazdasági terület és vízmű.

Tervezett beavatkozás: Nincs tervezett változtatás

Hatáselemzés: A régészeti lelőhely területének jelenlegi, füves gyepeként való hasznosítása megfelelően biztosítja a régészeti értékek jelenlegi állapotában való megőrzését.

#### 5) Pilisszentlászló, Ribnicska

KÖH azonosító: **11183**

MRT azonosító: **7. 20/5**

Hrsz: **04/31-33, 04/35, 04/79, 04/82, 04/94-96, 012, 013/62-67**

Jelenlegi állapot: Ugaron hagyott általános mezőgazdasági terület és vízmű.

Tervezett beavatkozás: Nincs tervezett változtatás

Hatáselemzés: A régészeti lelőhely területének jelenlegi, füves gyepeként való hasznosítása megfelelően biztosítja a régészeti értékek jelenlegi állapotában való megőrzését.

#### 6) Pilisszentlászló, Uszke-role

KÖH azonosító: **11184**

MRT azonosító: **7. 20/6**

Hrsz: **019/8, 019/10-13, 021, 022/5-11**

Jelenlegi állapot: Erősen szétszántott, fűvel és bokrokkal fedett töltések.

Tervezett beavatkozás: Vizes élőhely rekonstrukciója, vízfelület bővítése.

Hatáselemzés: Az ökológiai szempontból indokolt vizes élőhely rekonstrukciója és a vízfelület bővítése súlyosan, akár megsemmisüléssel is veszélyeztetheti a régészeti lelőhelyet. Mivel a medermélyítés és a gát megerősítésének földmunkái visszafordíthatatlan károkat okozhatnak a fontos ipartörténeti emlékekben, ezért a tó medrének helyreállítása csak a középkori gátak jelen állapotában való megőrzésével lehetséges. A vízfelület bővítése a régi gátak megóvása érdekében, csak az azok előterében felépített új gáttal valósítható meg. A középkori gátak felújítása, átfúrása, átvágása, megtámasztása, azokon műtárgy (zsilip) elhelyezése nem javasolt. A régi gátakon földmunka lehetőség szerint egyáltalán nem, vagy csak különösen indokolt esetben és a lehető legkisebb felületen végezhető. Ilyen esetben elkerülhetetlen az érintett gátszakasz megelőző régészeti feltárása, vagyis annak időbeli és pénzbeli vonzataival már a tervezés szakaszában számolni kell. Mivel az érintett lelőhely a tómeder egy részére kiterjed ezért a medertisztítás, új gát építése előtt megelőző régészeti kutatás (próbafeltárás), illetve a földmunkák során folyamatos régészeti szakfelügyelet szükséges. A tó helyreállításával párhuzamosan javasolt a középkori gátak bozótostól való megtisztítása és informáló táblával való ellátása, bemutatása.

Pilisszentlászló területéről két ismeretlen lokalizációjú régészeti lelőhely szerepel a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartásában (KÖH 11177 és 11178). Ez a tény azt jelzi, hogy a jövőben számolni kell további, jelenleg még ismeretlen lelőhelyek előkerülésével.

### 1.h.) Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében

A jelenlegi területhasználat és területi állapot (szántás, földkitermelés, szemétkerakás, belterületen a fokozott emberi tevékenység, stb.) a kulturális örökség régészeti elemeit csak kis mértékben érinti.

A lelőhelyek megoszlása a kül- illetve belterületi besorolás szerint:

	Lelőhelyek száma	%
Külterület	5	83 %
Belterület	1	17 %

A külterületen lévő lelőhelyek megoszlása a jelenlegi valamint a tervezett hasznosítás szerint:

	Jelenlegi		Tervezett	
	db.	%	db.	%
Mezőgazdasági terület (zárójelben: a jelenleg nem művelt területek; ugar, legelő, gyepek)	5	100 % (100 %)	4	80 %
Vizes élőhely rekonstrukciója			1	20%

A régészeti lelőhelyeket belterületen a fokozott antropogén hatások (temetőhasználat, beépítés, elfedés, stb) veszélyeztetik. Külterületen, a mezőgazdasági területeken megszűnt talajművelés, ugarként, legelőként vagy gyepeként való hasznosítás megfelelően biztosítja a régészeti lelőhelyek jelenlegi állapotukban való megőrzését. A 6. számú lelőhelyen tervezett vizes élőhely rekonstrukciója súlyosan, akár megsemmisüléssel is veszélyezteti a régészeti lelőhelyet.

## **2. Változtatási szándékok**

### **2.a. Településhálózati és tájhasználati változás**

Az erre vonatkozó részletes elemzést a hatástanulmány településszerkezeti és műemléki első rsze tartalmazza.

### **2.b-d. Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás, Infrastrukturális változás, Népeség, életmód, társadalom, kultúra változása**

Az erre vonatkozó részletes elemzést a hatástanulmány településszerkezeti és műemléki első rsze tartalmazza.

A változtatási szándékok közül a régészeti lelőhellyel való érintettség okán kiemelendő az Apátkúti-patak völgyében található, a középkorban gáttal létesített tó vízfelületének helyreállítása, a középkori kolostor területén található jelenkori temetőnek a templomtól északkeletre való bővítése és a település közműhálózatának (földgázellátás, szennyvízelvezetés) jövőbeni fejlesztése.

## **3. Hatáselemzés**

### **A különböző hatásterületek kijelölésével (hatásvizsgálat és javaslatok)**

### **3.c.) Történeti településhálózati következmények, Természeti és táji hatások, Településkép feltárulásának változásai**

Az erre vonatkozó részletes elemzést a hatástanulmány településszerkezeti és műemléki első rsze tartalmazza.

### **3.d.) Régészeti emlékek megmaradásának, feltárhatóságának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei**

A Pilisszentlászló közigazgatási területén található nyilvántartott régészeti lelőhelyek, a Pilis csúcsainak lábánál medenceszerűen kiszélesedő Apátkúti völgy alacsony és közép magas dombjain, egy jól körülhatárolható területen helyezkednek el. Ezen a területen a már ismert régészeti lelőhelyek (településnyomok) mellett, még nyilvántartásba nem vett régészeti lelőhelyek (temetők) váratlan előkerülésével is számolni kell.

Az 1. számú beépített belterületen található lelőhely a fokozott emberi tevékenységek károsító következményeinek vannak kitéve. A lakott vagy más módon beépített területeken az emberi tevékenység az átlagosnál is jobban veszélyezteti a földben rejlő régészeti emlékményt, ezért külön figyelmet kell fordítani a területhasználattal kapcsolatos bármilyen, akár minimális változtatásra is. A belterületi, vagy egyéb beépített területrészekben az építési munkálatok (pl. ház-, pince-, vagy kerítésalap ásása, közművek vezetése, tereprendezés, stb.) ugyancsak veszélyeztető forrásnak minősülnek, ezért az ilyen jellegű beavatkozásokat a KÖH előzetes engedélyéhez kötik a jogszabályok. Az település belterületén tervezett közműfejlesztés jövőbeni megvalósulása esetén, a lelőhellyel érintett nyomvonalszakaszon és bekötési pontokon megelőző régészeti kutatás (próbafeltárás, megelőző feltárás) szükséges. Az 1. számú lelőhely északi részén található temetőnek a templomtól északkeletre való bővítése súlyosan, akár megsemmisüléssel is veszélyezteti az ott található régészeti értékeket. Mivel ez a folyamat visszafordíthatatlan károkat okozhat a fontos lelőhelyen, ezért a temető bővítése csak megelőző régészeti kutatás (próbafeltárás, megelőző feltárás) után lehetséges.

Az eddig ismert régészeti lelőhelyek többsége (hatból öt) külterületre esik. Ezek közül szántóföldi művelés ma már lényegében egyikben sem folyik, gyeppel, gaz, bozót található rajtuk (2-6. lelőhelyek). Ezekben a lelőhelyeken a jelenlegi állapot megfelelően védi a régészeti örökség elemeit, de egy újbóli művelés alá vonás veszélyeztető tényező lehet. A régészeti



lelőhely területén végzett mezőgazdasági talajművelés és az ebből fakadó talajerózió a régészeti értékek lassú pusztulását eredményezheti. A gyepek, rétek, legelő művelések a régészeti lelőhelyek állapotának háborítatlan megőrzése szempontjából kedvezőbbek.

Az 5. számú lelőhelyen, a 2., 3., és 4. számú lelőhelyek szomszédságában tervezett, ökológiai szempontból indokolt vizes élőhely rekonstrukciója és a vízfelület bővítése súlyosan, akár megsemmisüléssel is veszélyeztetheti az 5. számú régészeti lelőhelyet. Mivel a medermélyítés és a gát megerősítésének folyamata visszafordíthatatlan károkat okozhat a fontos ipartörténeti emlékekben, ezért a tó medrének helyreállítása csak a középkori gátak jelen állapotában való megőrzésével lehetséges. A vízfelület bővítése csak egy a régi gátak előterében felépített új gáttal valósítható meg. A középkori gátak felújítása, átfúrása, átvágása, megtámasztása, azokon műtárgy (zsilip) elhelyezése nem javasolt. A régi gátakon földmunka lehetőség szerint egyáltalán nem, vagy csak különösen indokolt esetben és a lehető legkisebb felületen végezhető. Ilyen esetben elkerülhetetlen az érintett gátszakasz megelőző régészeti feltárása. Mivel az érintett lelőhely a tómeder egy részére kiterjed ezért a medertisztítás, új gát építése előtt megelőző régészeti kutatás (próbafeltárás), illetve a földmunkák során folyamatos régészeti szakfelügyelet szükséges. A tó helyreállításával párhuzamosan javasolt a középkori gátak bozótostól való megtisztítása és informáló táblával való ellátása, bemutatása.

### **3.e-i) Történeti térbeli rendszerek alakulása, Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében, Műemlékek megújításának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei, Műemlékek megújításának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei, Településkarakter változásának hatásai, Településkarakter változásának hatásai**

Az erre vonatkozó részletes elemzést a hatástanulmány településszerkezeti és műemléki első része tartalmazza.

### **3.j.) Folyamatok iránya, visszafordíthatósága**

A jelenleg károsan ható folyamatok (belterületen a fokozott emberi tevékenységekből adódó hatások, külterületen a mezőgazdasági művelés) a lelőhelyek fokozatos állagromlását okozhatják. Ezeknek a károsan ható folyamatoknak a csökkentéséhez, megállításához a helyi önkormányzat, a szakemberek (KÖH, Megyei Múzeum) és az érintett magánszemélyek vagy vállalkozások konstruktív együttműködése szükséges. Ellenkező esetben a folyamat visszafordíthatatlanul a lelőhelyek teljes megsemmisüléséhez vezethet.

### **3.k.) Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei**

A régészeti lelőhelyek fokozatos állagromlásának lassítása, megállítása csak a helyi önkormányzat, a szakemberek (KÖH, Megyei Múzeum) és az érintett magánszemélyek vagy vállalkozások együttműködésével lehetséges. A fejlesztési övezetben található régészeti lelőhelyen a tervezett beruházás megvalósulása esetén a régészeti emlékekben keletkező károk enyhítésére nincs, csupán megelőzésre van lehetőség. Ennek a törvény által előírt módja a beruházást megelőző régészeti feltárás.

## 4. Összefoglaló

### Általános irányelvek:

A Pilisszentlászló közigazgatási területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek az emberiség és a magyarság történetének, települési viszonyainak, életmódjának fontos bizonyítékai, ezért mindenki részéről elvárható a törvények tiszteletben tartása és a nemzeti kulturális örökség iránti megfelelő megbecsülés. Bármilyen településszerkezeti, területhasználati változtatás, infrastrukturális vagy egyéb beruházás tervezése esetében kiemelt figyelmet kell fordítani a földben rejlő régészeti emlékanyagra, legyen szó nyilvántartott régészeti lelőhelyről vagy váratlanul előbukkanó régészeti leletről.

### Változtatási szándékok és veszélyeztetettség:

Az 1. számú beépített belterületen található lelőhely a fokozott emberi tevékenységek károsító következményeinek van kitéve. A belterületi, vagy egyéb beépített területrészek az építési munkálatok (pl. ház-, pince-, vagy kerítésalap ásása, közművek vezetése, tereprendezés, stb.) ugyancsak veszélyeztető forrásnak minősülnek, ezért az ilyen jellegű beavatkozásokat a KÖH előzetes engedélyéhez kötik a jogszabályok. Fontos kiemelni, hogy a település belterületén tervezett közműfejlesztés (gázellátás, szennyvízelvezetés) jövőbeni megvalósulása esetén, a lelőhellyel érintett nyomvonalszakaszon és bekötési pontokon megelőző régészeti kutatás (próbafeltárás, megelőző feltárás) szükséges. Lényeges továbbá, hogy az 1. számú lelőhely északi részén található temetőnek a templomtól északkeletre való bővítése súlyosan, akár megsemmisüléssel is veszélyezteti az ott található régészeti értékeket. Mivel ez a folyamat visszafordíthatatlan károkat okozhat a fontos lelőhelyen, ezért a temető bővítése csak megelőző régészeti kutatás (próbafeltárás, megelőző feltárás) után lehetséges.

A 2-6. lelőhelyek jelenleg művelés nélküli a gyepes, füves, gazos, bozótos területen találhatók. Ezek a lelőhelyek a jelenlegi állapot védi a régészeti örökség elemeit, de bármilyen változtatás azonban súlyos veszélyeztető tényezőt jelenthet. A régészeti lelőhelyek területén a jövőben esetlegesen újból meginduló mezőgazdasági talajművelés és az ebből fakadó talajerózió a régészeti értékek lassú pusztulását eredményezheti. Ennek elkerülése és a régészeti értékek megóvása érdekében a jövőben is javasolt a régészeti lelőhelyek területének legelőként, vagy gyepeként való hasznosítása.

Az 5. számú lelőhelyen, a 2., 3., és 4. számú lelőhelyek szomszédságában tervezett, ökológiai szempontból indokolt vizes élőhely rekonstrukciója és a vízfelület bővítése súlyosan, akár megsemmisüléssel is veszélyeztetheti az 5. számú régészeti lelőhelyet. Mivel a medermélyítés és a gátépítés folyamata visszafordíthatatlan károkat okozhat a fontos ipartörténeti emlékekben, ezért a tó medrének helyreállítása csak a középkori gátak jelen állapotában való megőrzésével lehetséges. A vízfelület bővítése csak a régi gátak előterében felépített új gáttal valósítható meg. A középkori gátak felújítása, átfúrása, átvágása, megtámasztása, azokon műtárgy (zsilip) elhelyezése nem javasolt. A régi gátakon földmunka lehetőség szerint egyáltalán nem, vagy csak különösen indokolt esetben és a lehető legkisebb felületen végezhető. Ilyen esetben elkerülhetetlen a földmunkával érintett gátszakasz megelőző régészeti feltárása. Mivel a lelőhely a tómeder egy részére kiterjed ezért a medertisztítás, új gát építése előtt megelőző régészeti kutatás (próbafeltárás), illetve a földmunkák során folyamatos régészeti szakfelügyelet szükséges. A tó helyreállításával párhuzamosan javasolt a középkori gátak bozótostól való megtisztítása és informáló táblával való ellátása, bemutatása.

### Régészeti érintettség és a tervezés:

Régészeti szempontból alapvetően fontos, hogy minden egyes nyilvántartott lelőhelyet érintő munkálat (pl. alagsövezés, meliorizáció, talajlazítás, csatornaásás, homok-, agyag-, vagy földbányászás, magas- vagy mélyépítés, útépítés, stb.) esetében, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt (KÖH) előzetesen értesíteni kell. Bármilyen beruházás jelentős károkat okozhat a lelőhelyeken, ezért ezek a tevékenységek minden esetben a Hivatal előzetes szakhatósági engedélyéhez kötöttek. A

Hivatal saját hatáskörében mérlegeli a tervezett beruházás és az általa a régészeti örökségben keletkező visszafordíthatatlan folyamatok arányát, viszonyát, majd a jogszabályokkal összhangban ezek alapján engedélyezi, kikötésekkel (pl. a beruházó költségére történő megelőző feltárás vagy régészeti felügyelet elrendelésével) engedélyezi, vagy elutasítja az engedélykérelmet. Mindezek alapján a lelőhelyekkel érintett területeket érdemes a gazdasági/ipari vagy építési területek kijelölésénél mellőzni. Tekintettel a törvényi szabályozásra, mely szerint a beruházások esetében a szükségessé váló régészeti feltárások költségét a beruházónak kell állnia, előrelátó tervezés szükséges, vagyis a régészeti munkák időbeli és pénzbeli vonzatával számolni kell. Már a tervezés legelején javasolt a Hivatal előzetes állásfoglalásának beszerzése. Ebben a Hivatal nyilatkozni tud arról, hogy az érintett területen időközben vett-e nyilvántartásba régészeti lelőhelyet, illetve hogy az adott beruházás megvalósításához hozzá fog-e járulni, és ha igen, akkor milyen feltételekkel. A Hivatal állásfoglalásának kialakításához a 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelettel összhangban elrendelheti örökségvédelmi hatástanulmány elkészíttetését.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken kívül, minden olyan esetben, amikor váratlanul régészeti lelet vagy jelenség kerül elő haladéktalanul értesíteni kell a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt (KÖH) és a területileg illetékes Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát. Ezt követően a fentebb részletesen ismertetett jogszabályban foglaltak szerint kell eljárni.

## A HÉSZ-be javasolt szövegrész:

“Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.

Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talaj bolygatásával járó tevékenység, továbbá művelési ág megváltoztatásának szándéka (különösen gyeperővelés vagy tuskózás) esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyre van szükség.

A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.

Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt. Ezt követően a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni.

Régészeti lelőhelyeken a nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.”

\* \* \*

*A jelen hatástanulmány a készítés időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján készült! A nyilvántartott lelőhelyekről a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal vezet közhiteles nyilvántartást. Minden tervezett beruházás előtt javasolt a lelőhellyel való érintettségről időben meggyőződni!*

*A hatástanulmány alapjául szolgáló tervek módosítása vagy a tervezési terület bővítése esetén új hatásvizsgálat szükséges!*

\* \* \*

## Nyilatkozat

Alulírott Tankó Károly régész nyilatkozom, hogy a 4/2003 (II. 20.) NKÖM rendelet 6. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a régészeti hatástanulmány készítéséhez szükséges régész szakirányú felsőfokú végzettséggel és tudományos fokozattal, továbbá a 21/2007. (III. 26.) OKM rendelet 1. § (j) pontja szerinti kulturális szakértői jogosultsággal rendelkezem.

Az általam **Pilisszentlászló** rendezési tervhez készített örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakági rész az összeállítás időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján, az örökségvédelmi jogszabályokkal és a hatósági előírásokkal összhangban készült, illetve a tanulmányban szereplő tervezett megoldásokra vonatkozó javaslatok azoknak mindenben megfelelnek.

Budapest, 2008 szeptember 18

Dr. Tankó Károly

régész

Szakértői engedély száma: OKM 289-5/2008

## **IV. Térképek**

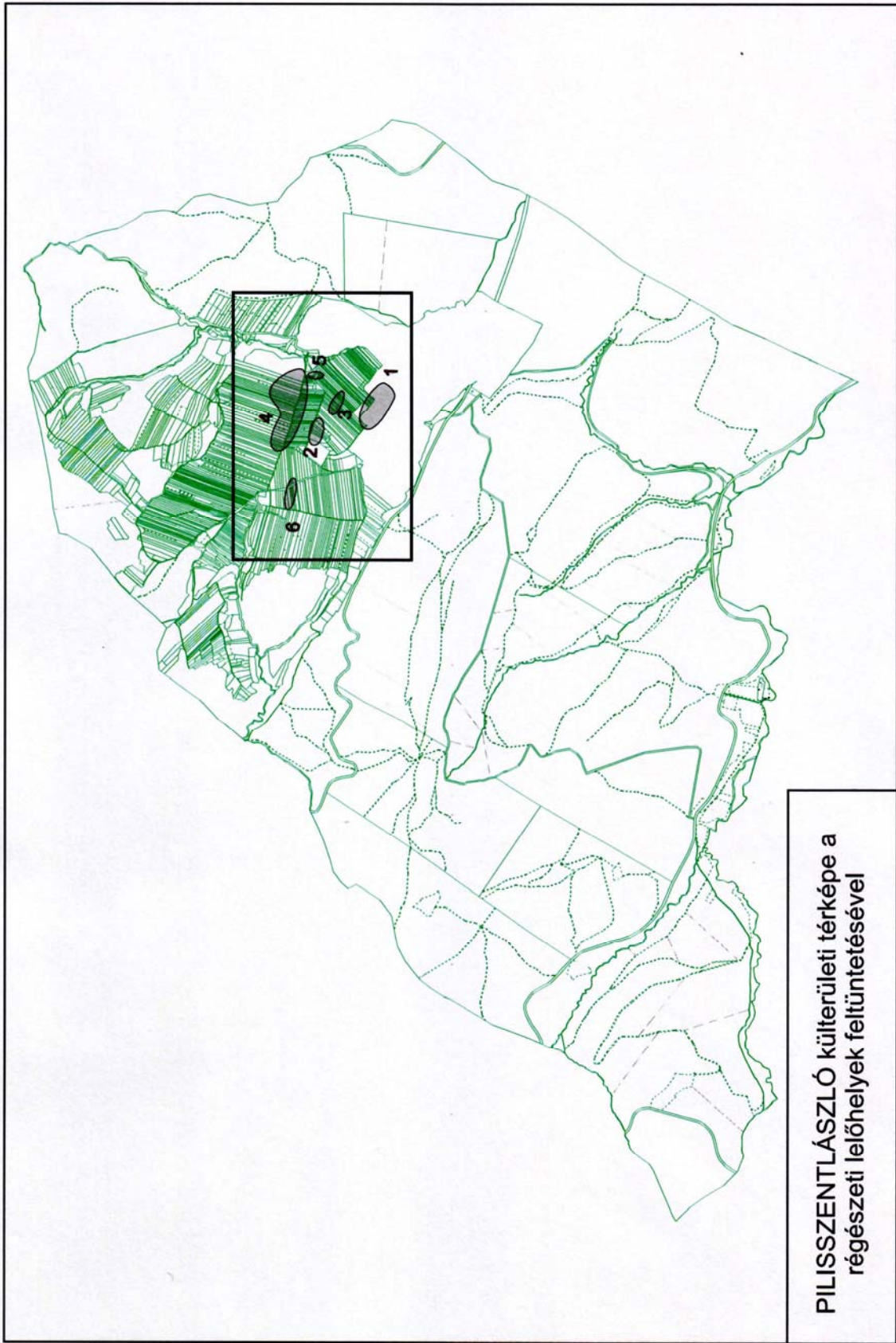
### **Térképek**

A csatolt térképek jegyzéke:

- 1) Az MRT térképe a lelőhelyek jelölésével
- 2) EOTR térkép a régészeti lelőhelyek jelölésével
- 3) Helyrajzi számos térkép a régészeti lelőhelyek jelölésével

## **V. Fényképek**

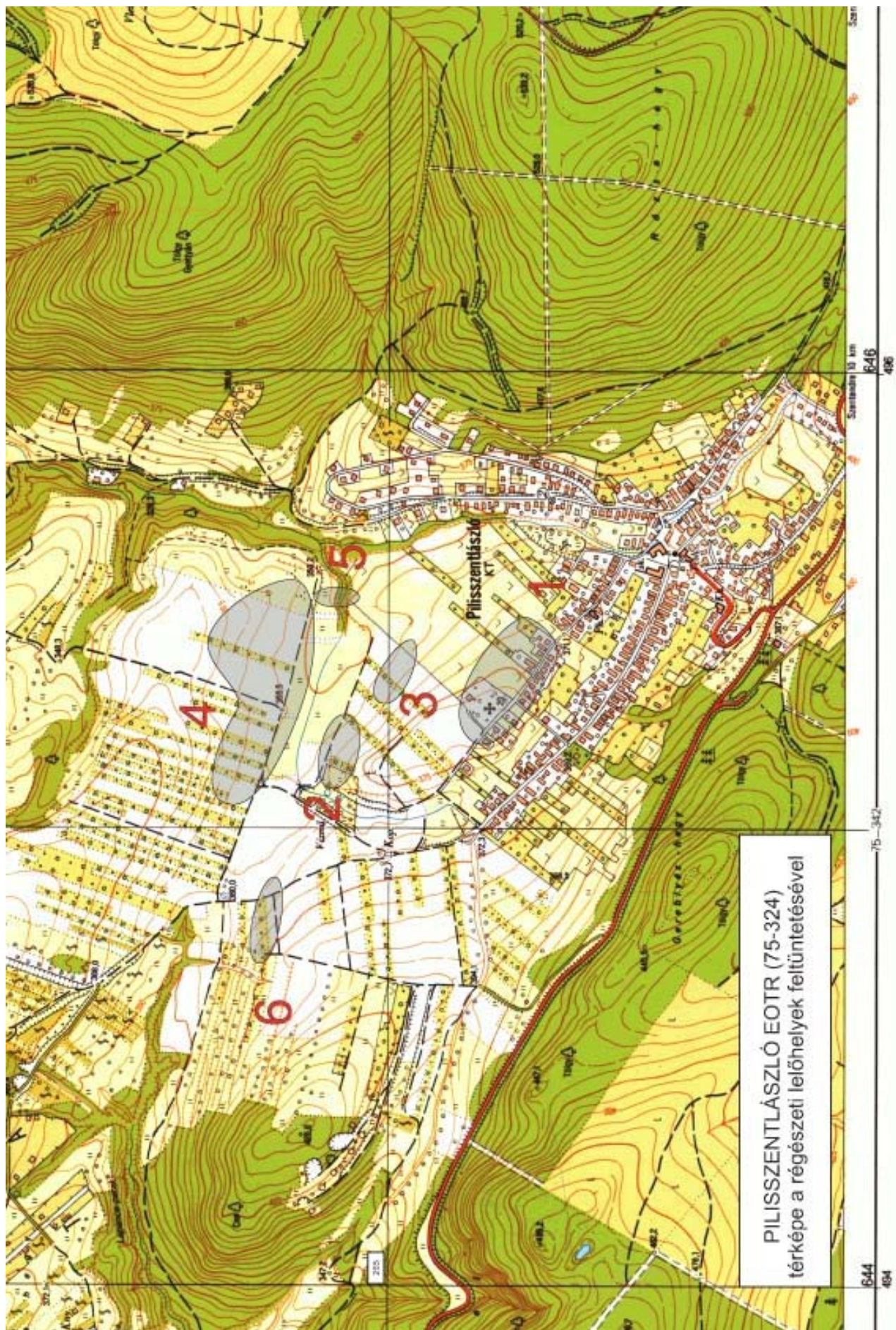
A helyszíni bejárás során készült fényképek.



PILISZENTLÁSZLÓ külterületi térképe a régészeti lelőhelyek feltüntetésével



PILISZENTLÁSZLÓ külterületi térképe a régészeti lefőhelyek feltüntetésével







1. Kép: 1. Lelőhely dél felől



2. Kép: 1, 2 és 3. Lelőhely észak felől



3. Kép: 5. Lelőhely kelet felől



4. Kép: 4. Lelöhely délnyugat felől



5. Kép: 6. Lelöhely kelet felől

## 2. melléklet

# A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI DÖNTÉSEK KÖRNYEZETI HATÁSVIZSGÁLATA

## ELŐZMÉNYEK

2007 tavaszán Pilisszentlászló településrendezési terveinek megújítása kapcsán került sor a község településrendezési eszközeinek tervi hatásvizsgálatára. A település önkormányzata 2003-ban elfogadta a település fejlesztési koncepcióját, 2004-ben pedig a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot. Az elmúlt években néhány korábbi koncepcionális fejlesztési szándék konkrét tervekkel pontosabbá, körvonalazhatóbbá vált, ami a település tervezett szerkezetében kisebb változtatásokat tett szükségessé. A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat ezek tükrében módosult. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1§ (3) pontja alapján a településszabályozási tervek módosítására készített el a településrendezési eszközök környezeti vizsgálatát. A hatástanulmány elkészítését a létesítendő iskola épületegyüttesének településhez viszonyítva számottevően eltérő arányai, valamint a természeti oltalom alatt álló település szennyvízkezelési problémáinak megoldási szándéka indokolta.

A tervi hatásvizsgálatot a szerkezeti és a szabályozási tervre készítettük el, de figyelembe vettünk számos más, a területre ható tervet, illetve vonatkozó jogszabályt. Az 1995. évi LIII. törvény előírja önálló települési környezetvédelmi program készítését, beleértve a környezet állapotának elemzését és értékelését. A környezetvédelmi tervezés alapja a hatévente megújítandó, az Országgyűlés által jóváhagyott Nemzeti Környezetvédelmi Program (NKP). Pest megye környezetvédelmi programja 2001-ben készült el. Pilisszentlászló 2004-2009 időszakra készített környezetvédelmi programja szintén megkerülhetetlen, mivel szervesen illeszkedik a települési koncepcióhoz, és elemzi a jelenlegi változathoz kötődő tervezett beruházások lehetőségeit, hatásait.

A tervek környezeti vizsgálata – a fent említett módosításokhoz igazodva – két beruházásra terjed ki:

### **1. a Waldorf iskola gyermekintézményeinek terve és ennek térbeli-területi-környezeti vonzatai**

### **2. a szennyvízkezelés megoldásának új módozatai és ennek térbeli-területi-környezeti vonzatai**

A vizsgálat során a fenntarthatóság elve alapján a tervet a fenntartható fejlesztés három pillére (környezeti, társadalmi, gazdasági) alapján vizsgáljuk.

A terv készítése során a környezeti értékelés a tervezővel és az önkormányzattal folyamatosan egyeztetve alakult ki. A környezeti értékelés során tett javaslatok így folyamatosan épültek be a tervbe. A végső tervben a jelen értékelés által megjelenített hiányosságok pótlása még szükséges lehet.

Fontos megjegyezni, hogy nagyobb beruházásoknál a környezeti hatásvizsgálatot (khv) jogszabály (20/2001. Kormányrendelet) írja elő. Jelen vizsgálat a khv-t nem válthatja ki.

## A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS JELENTŐSÉGE

A tervek és programok várható környezeti hatásának jelentőségét a vonatkozó jogszabály szerint az illetékes szakhatóságok véleménye segítségével kell megállapítani. Pilisszentlászló település település-rendezési eszközeinek készítése során a kidolgozó bekérte a szakhatóságok véleményét. Tekintettel arra, hogy új funkció, illetve jelentős területi módosítás nem történt a jelenlegi változtatások során, a szakhatóságok véleménye változatlanok tekinthető. Ezt erősíti meg azt St&S Mérnöki Iroda Bt. 2005-ben készült tanulmányterve, mely szintén tartalmaz, a korábbiakkal azonos szakhatósági véleményeket. Tekintettel arra, hogy időközben bizonyos hatóságokban átszervezések történtek, az új Környezet-védelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Hatóság illetékes hivatalával egyeztetünk.

A várható hatások települési szinten jelentősnek mondhatók, mert

- jelentős mértékben keretet szab a tevékenységek telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire
- a beavatkozás állandó, nem visszafordítható változásokat okoz
- az érintett lakosság számát tekintve a változtatás nagyságrendje számottevő
- olyan területet érintenek, melyek országos védettséget élveznek
- a környezeti rendszerek és a kulturális örökség szempontjából egyaránt különleges területen helyezkedik el
- fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különösen a fenntartható fejlesztés elősegítésére
- vonatkozik olyan területre és kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak
- jelentősége van a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.

Meg kell jegyezni, hogy az utóbbi három tényező közvetve, elsősorban a Waldorf iskola szellemiségén keresztül, nem pedig területi sajátosságok alapján érvényesül. Meghatározó ezért az iskola oktatáspolitikája, a környezeti nevelés integráltsága a tantárgyi programokba.

## FORRÁSOK VIZSGÁLATA - ADATFORRÁSOK ÉS KORLÁTOK

A környezeti értékelés forrásai:

- a településre készült korábbi tervek és környezetvédelmi program
- az érintett hatóságok,
- szennyvízkezeléssel foglalkozó cégek,
- helyi lakosok és civil szervezetek
- Pilisszentlászló Szennyvíztisztításának Tanulmányterve (St&S Mérnöki Iroda Bt., 2005)

A tervezést – és ezáltal a környezeti értékelést is – bizonyos mértékben korlátozta, hogy még nincs végleges terv az iskolaépületre, illetve a szennyvíztisztítás technológiájára és helyigényére. A terv így rugalmasabb a megszokottnál, a környezeti értékelés pedig általánosabb következtetéseket tud levonni, mivel a környezeti vizsgálatnak nem feladata változatok, alternatívák között választani.

## VÉLEMÉNYEK

### A környezet védelméért felelős szervek és az érintett lakosság véleményei

Az érintett szakhatóságok közül több jelezte, hogy részt kíván venni a tervezés folyamatában, és több elvárást, javaslatot fogalmaztak meg. A hatósági átszervezések során csak a hatóságok neve és szervezete változott, véleményük nem, ezért a korábbi elnevezéseket megtartottuk.

A helyi lakosság gazdaságilag és kulturálisan egyaránt változatos összetételű. A régen itt lakók és a betelepülők között némi feszültség volt tapasztalható. A települési lakossági fórumokon sikerült a helybeliek véleményét megtudni.

A sokféle véleményből csak a bevezetőben említett két témához köthető megjegyzéseket elemezzük. Általánosságban elmondható, hogy minden szereplő szorgalmazza a szennyvízkezelés megoldását, az iskolával kapcsolatban legtöbbször csak közvetett vélemények fogalmazódtak meg.

Szervezet	Vélemény	Válasz a tervben
Duna Menti Regionális Vízmű Rt.	Három változatot és tanulmánytervet javasol	A változatok kidolgoztatása, továbbgondolása, 7 változat kialakítása (St&S Mérnöki Iroda Bt. terve alapján)
	A szippantást nem javasolja	Zárt, gravitációs alapú csatornahálózat kialakítása
	A csapadékvíz külön, zárt gyűjtése, zárt aknafedlapok	Helyi (ingatlanonkénti) csapadékvízgyűjtés szorgalmazása, zárt gyűjtőrendszer kialakításának előírása
	Nehézséget okoz a szennyvíz-áttemelő	Helyi változatok
	Nincs kifogásuk a helyi tisztítás ellen, költségösszehasonlítást javasol	Változatok összevetése (St&S Mérnöki Iroda Bt. terve alapján)
ÁNTSZ	Teljes közművesítést javasol	
	Zárt szennyvízgyűjtő aknát nem javasolja	Csatornázást javasol
	Zajjal, levegőszennyezéssel járó vállalkozást nem javasol	Iskola kihelyezése a település szélére, alacsony zajterhelésű szennyvízkezelés preferálása
Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi Felügyelőség	A település „A” kategóriájú, fokozottan szennyezés-érzékeny	Szigorú értékhatárú megoldások preferálása
	A tisztított szennyvíz kisvízfolysba vezetését csak jól ellenőrizhető, korszerű utótisztítás kifogástalan megvalósítása esetén tudja elképzelni	Tárolótavak a helyi tisztítási változatoknál
	Zárt gyűjtést, csapadékvíz elkülönítést javasol	Helyi (ingatlanonkénti) csapadékvízgyűjtés szorgalmazása, zárt gyűjtőrendszer kialakításának előírása
	Zajvédelmi szempontok figyelembe vétele	Pótlás a környezetalakítási munkarészben, iskola áthelyezése, tisztító távolabbi változatainak preferálása
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	A szentendrei csatornahálózatra csatlakozást preferálja	Szentendrei változat megjelenítése
	Vizes élőhelyek védelme	Vizes élőhelyek bővítése egyes szennyvízkezelési változatokban, szentendrei változat
Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság	Sem szikkasztást, sem házi szennyvíztisztító kisberendezéseket nem javasol	Külterületi ingatlanok infrastrukturális lehetőségeinek felülvizsgálata

	Vízjogi engedélyhez kell kötni a vízi munkát, vízi létesítmények építését	A javaslat a HÉSZ-be beépült  A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. Törvény VIII. fejezet 28.§ (1) bekezdése alapján vízjogi engedély szükséges – a jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve – a vízi munka elvégzéséhez, illetve vízi létesítmények megépítéséhez, átalakításához és megszüntetéséhez (létesítményi engedély), továbbá annak használatbavételéhez, üzemeltetéséhez valamint minden vízhasználathoz (üzemeltetési engedély)
	Megvizsgálandó a forrásfoglalás újbóli hasznosítása, közműrendszerbe kötése	Megtörtént (a vízhozam igen alacsony mértéke miatt értelmetlen)
	A 14§ (9) f) pontját (szennyvíztisztító kisberendezés telepítése a távol eső üdülőterületeken) nem javasolja	Lásd tervezői vélemény
A Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság	A csatornahálózat kialakításában az „ejtőtartályos” rendszert javasolja	
	A gyökérmezős megoldást problémás üzemeltetésűnek tartja	Feltünteti a változatok között
	A „tavas” rendszert javasolja	Feltünteti a változatok között
Helyi lakosság	Az iskola létesítését, bővítését támogatják, de a település központjában nem szeretnék jelentős forgalmat.	Az iskolaépület kihelyezése a település szélére
	A lakosok egy része nem tulajdonít jelentőséget a szennyvízkezelési problémáknak, más részük szorgalmazza.	A környezeti nevelés szorgalmazása (iskola közvetett hatása)
	A turizmus fejlesztését és tó létesítését, visszaállítását szeretnék.	Helyi szennyvíztisztítási változatok
	A mezőgazdasági területek használatával több gond van: egyrészt nem gazdaságos a terület megművelése a piaci körülmények miatt, másrészt nem védhető a vadak miatt.	A mezőgazdasági területek hasznosítása tóként, tisztító zónaként (nád, fűz stb.)
	Többben hátrányként, az életfeltételek megnehezítéseként élik meg a település természeti oltalom alá helyezését.	A környezeti nevelés szorgalmazása (iskola közvetett hatása)

## **A környezet védelméért felelős szervek álláspontjától eltérő tervezői vélemények**

A terv kidolgozója a jogszabály alapján a szakhatóságok álláspontjától eltérő véleményt alakíthat ki. A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervező jelentős részben egyetért a szakhatósági álláspontokkal. Eltérő véleményei az alábbiak :

- Vitatja a szennyvízszállítás erős preferenciáját, mert ezt ökológiai okok csak részben indokolják, ugyanakkor káros szemléletformálásával a településfejlesztési koncepcióval ellentétes.
- Cáfolja, hogy a létesítendő helyi tisztító értékesebb vizes élőhely területén létesülne, tekintettel a keletkező új élőhelyek nagyobb diverzitására.
- Vitatja, hogy a megfelelően ellenőrzött és tárolt tisztított szennyvíz ártana az Apátkúti pataknak, tekintettel a nagyobb vízhozam előnyeire a globális klímaváltozás (csökkenő vízhozam, merdőkiszáradás) tükrében.
- Vitatja a vízbázis jelentőségét figyelembe véve annak jelentősen megváltozott vízhozamát (ezt a szakhatóság is vizsgálja).
- A 14§ (9) f) pontot szükségesnek tartja, mivel a településmagtól távol eső, már meglévő ingatlanok szennyvízcsatornára kötése túlzott anyagi terhet róhat a helyi lakosságra és a tulajdonosokra. A szennyeződés egyébként a jelenlegi szikkasztásnál sem mutatható ki, nem jelentős mértékű az alacsony laksűrűség és ideiglenes használat miatt, így a sokkal hatékonyabb módszer mellett sem valószínű a természetkárosodás bizonyíthatósága.

## **1. A WALDORF ISKOLA TERVE KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSE**

### **A VIZSGÁLT VÁLTOZATOK RÖVID JELLEMZÉSE**

#### **1.a) Iskolabővítés a meglévő területen**

A Waldorf iskola kialakítására korábban elképzelések születtek a meglévő iskolaingatlan területén, annak bővítésével. A korábbi tervben parkolóhelyek is kijelölésre kerültek. Környezeti értékelés szempontjából gondot okozott a bejáró iskolásokat szállító gépkocsik napi időszakos terhelése, a kialakítandó, a területi adottságokhoz viszonyítva nagy számú parkolóhely.

#### **1,b) Iskolafejlesztés új területen**

A település beépített területeinek dél-nyugati sarka mellett már a korábbi terv is kijelölt további bevonásra alkalmas, potenciális fejlesztésre szánt területeket. A bevonás szándéka nem csak a további terjeszkedés lehetőségének biztosítása volt a cél, hanem a zsákfalú jelleg megszüntetése is, ami a kijelölt területek végében feltárt új útszakasz létesítésével történne. Az újabb elképzelések e területre kívánják elhelyezni az iskola új épületeit.

#### **A változatok közötti választás indokai**

Pilisszentlászló településrendezési eszközei a „B” változatot támogatják, mert

- Az új épületek helyigénye jobban biztosítható
- Az iskola a távolról érkezők számára jobban megközelíthető
- Kisebb a faluközpont terhelése
- Lehetőség van a zsákfalú jelleg mérséklésére

### **KÖRNYEZETI HATÁSOK ELEMZÉSE**

#### **Célmegfelelőség**

Tekintettel arra, hogy a változtatások sem koncepcionálisan, sem funkcionálisan nem térnek el a korábbiakban készült tervektől és programtól, a tervek célja ugyanúgy megfelel a Településfejlesztési

Koncepció és a Környezetvédelmi Program céljainak, illetve az azokban vizsgált tervek és programok szándékainak.

Szempont	Feltétel	Megfelelőség	
Nemzetközi, országos céloknek megfelelés	Környezettudatos nevelés	A Waldorf iskola jellegéből adódóan biztosított (ökologikus szemlélet, iskolakert stb.)	+
	Részvétel elve	A Waldorf iskola jellegéből adódóan biztosított (nagy arányú gyakorlati képzés, készségfejlesztés)	+
	Diverzitás elve	A Waldorf iskola jellegéből adódóan biztosított (közvetlenül kulturális, közvetve biológiai)	+
Helyi céloknek megfelelés	Életminőség javítása	Közvetlen módon az óvoda valamint az általános- és középiskolák megmaradásával, illetve fejlesztésével közvetve az önkormányzati és egyéb (pl. helyi bolt) bevételekből fakadóan	+
	Pálos szellemi örökség	Az alternatív képzés a szigetszerű, de messze ható tudás szellemiségét viszi tovább	+
	Ökologikus mintafalu	A Waldorf iskola jellegéből adódóan biztosítható	+

#### Releváns környezeti állapotok és elemek vizsgálata a tervezési területen

Környezeti elem	Hatás, kockázat	Megfelelőség	
Alapkőzet	vulkáni andezittufa és konglomerátum alapkőzet	Az alapkőzet megfelelő az építkezéshez.	+
Talaj	agyagbemosódásos barna erdőtalajon mélységi eróziós formák kialakulhatnak, visszafordíthatatlan károk keletkezhetnek	A talajtípus érzékeny, az új helyszín a korábnál kedvezőtlenebb.	-
Relief	Az erősen tagolt domborzat magas, mintegy 130 m/km <sup>2</sup> átlagos relieffel rendelkezik. A talajpusztulás a meredek lejtőkön intenzív lehet, mélyeróziós formákat alakíthat ki.	A magasabb relief miatt az új helyszín a korábnál kedvezőtlenebb.	-
Tájkép	A magas relief miatt a tájba illesztés nehézségeket okozhat, a tájkép károsodhat: - a településképbe nem illő, túl magas épület - magas támfalak	A terv korlátozza az épületmagasságot és –tömeget, tagolt-ságot, anyaghasználatot, nagy lombkoronájú fákat ír elő. A terv ügyel a terepalakítás szabályozására (maximális támfal-magasságok)	+
Víz	A csapadékvízből vízmosások kialakulhatnak, ami talajpusztuláshoz vagy az épületek megrongálódásához vezethet	A terv ügyel a terepalakítás szabályozására (maximális tereplejtés 10%, e fölött a talaj megfogása burkolattal vagy növényzettel)	+



Levegő, zaj	Gépjárműforgalom növekedése, életminőség romlása a közvetlen környezetben	Az iskola több irányú megközelítésének biztosítása	+
	Központ terhelésének csökkenése		+
Élővilág	Állatvilág zavarása. Mivel jelentősebb út mellett van, nem számottevő.	Natura 2000 terület érintettsége esetén közösségi érdeket szolgáló létesítmény engedélyezett	0
	Növényzet kipusztulása a helyszínen	Növényzet több szintes pótlását, fatelepitést ír elő	+
	Kumulatív hatás: taposás, szennyezés a környező természeti területeken	Nem szabályozható, az iskola szellemisége mérsékelheti	-
Térségi szerkezet	Ingázás a település irányába nő, de a helyben tanulók miatt csökkenés is jelentkezik. Számottevő térségi változás nem várható		0
Településszerkezet	Súlyponteltolódás, terhelés növekedése: a szolgáltatások térbeli elhelyezkedése átalakulhat	Övezeti szabályozás, pl. „garázs-boltok” tiltása	+
	Súlyponteltolódás, ingatlanok értékváltozása: az ingatlanárak növekedése		0
	A régi iskola használatának megszűnése, az ingatlan leromlása, a településközpont további minőségromlása (lásd bezárt üzlethelység)		
Terhelhetőség	A közművek igénye megnő (víz-, fűtés-, áramellátás, szennyvíz- és hulladékkezelés)	Csak biztosított teljes közmű esetén lehet fejlesztés	+
	Egyéb infrastruktúra igénye megnő (élelmezés, tanszer, papír-írószer stb.)	Csak megfelelően biztosított alapellátás esetén lehet fejlesztés	+
Eltartóképesség	Családok, oktatók kiköltözése a településre, népességnövekedés	Újabb belterületbe vonások. Meglévő ingatlanok hasznosításának preferenciája	-
	A fogyasztási igény megnő	Újabb belterületbe vonások Meglévő ingatlanok hasznosításának preferenciája (szolgáltatások)	-
Megvalósíthatóság	Az épület terve engedélyköteles	Pályázat kiírását javasolja	+
	Pénzügyi források bizonytalansága	Fokozatos, ütemezett fejlesztés előírása	+
Működtethetőség	Források vagy diákok hiányában az iskola bezár	Nem tervezhető	0
Fenntarthatóság	Kumulatív hatás: a környezettudatosság növekedésével a tájvédelem erősödhet		+

	Kumulatív hatás: a település ismertsége nő, az erős ökológiai arculat tartása esetén a táj értékei megőrizhetőek, növelhetőek		+
	Kumulatív hatás: a területre számított „laksűrűség” jelentősen növekszik, ami az infrastruktúra-fejlesztés gazdaságosságát javítja		+

#### **A fentiek alapján megállapítható, hogy nem várható számottevő hatás:**

- az építészeti és régészeti örökségre
- a környezeti elemek nagyobb rendszereire és folyamataira
- az emberek egészségi állapotára
- a táj eltartóképességéhez alkalmazkodó helyi hagyományok megőrzésére
- a természeti erőforrások megújulóképességére
- a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára

#### **A fejlesztés elmaradásának következményei**

Amennyiben a fejlesztés nem valósul meg

- az iskolai alapellátás kevésbé biztosítható
- az ökológikus szemlélet nehezebben fenntartható
- az alapellátás felborítja a helyi költségvetést, semmi másra nem marad forrás
- a település hírnevének erősítésére kicsi az esély
- nem születnek új munkahelyek, vállalkozói bevételi lehetőségek
- növekvő elvándorlás, csökkenő bevándorlás
- a település elsovadásának nagyobb a lehetősége
- a természeti területek károsodásának kisebb az esélye
- az alacsony laksűrűség miatt a szennyvízkezelés megoldása gazdaságtalan

#### **Elfogadhatóság megállapítása**

A környezeti következmények alapján a Waldorf iskola elfogadása két részből áll:

- az iskola, mint intézmény mindenképp a település ökológikus fejlesztését szolgálja, így támogatandó létrehozása. A Waldorf oktatás a település ökológikus szemléletét és arculatát erősíti, és szemléletformáló erejével közvetve segíti a táj- és természetvédelmet.
- az iskola, mint objektum több környezeti konfliktust is okoz. Egy iskola a településfejlesztési beruházások közül a kevésbé környezetterhelők közé tartozik. Létrehozása természeti oltalom alatt álló területen azonban csak azért javasolt, mert az imént említett speciális képzés zajlik benne. Az építésnél és működtetésnél maximális körültekintéssel kell eljárni.

#### **Javaslatok a káros hatások elkerülésére**

A káros hatások elkerülése érdekében

- javasolt a buszjárat megállóit átgondolni úgy, hogy a legkisebb környezetterhelést jelentse

- az iskola parkolóit úgy kialakítani, hogy azok nagyrészt a főútról megközelíthetők legyenek (a kiszolgáló tehergépkocsi és ingázó személygépkocsi forgalom ne a községen keresztül történjen)
- a régi iskola kapacitását továbbra is a lehető legnagyobb mértékben ki kell használni, vagy más funkciót kell keresni a lepusztulás elkerülése érdekében
- az épületek megfelelő tájba illesztése érdekében az iskola építészeti pályázata kiírást csak annak környezetrendezésével együtt szabad kiírni, a terv csak tájépítész szakember közreműködésével készülhet el

### **Monitorozás**

A hatások folyamatos ellenőrzését a település környezetvédelmi programjában előírt TEKIR-be kell integrálni.

## 2. A SZENNYVÍZKEZELÉS MÓDOZATAINAK KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSE

### KONFLIKTUSOK, KORLÁTOK

A szennyvízkezelés Pilisszentlászlón jelenleg a legfontosabb, egyben legnehezebben megoldható környezeti probléma. A tervezés során számos változat merült föl. Fontos megjegyezni, hogy a változatok csak a településfejlesztési koncepció és a környezetvédelmi program által felállított rendszerben, tágra értelmezett településökológiai (környezeti-társadalmi-gazdasági) összefüggésekben értelmezhetők és értékelhetők.

A szennyvízkezelés megoldásának fontosságával mindenki egyetért, de annak módja számos vitát váltott ki. A téma alapos feldolgozása érdekében az St&S Mérnöki Iroda Bt. hét változatot állított fel, ehhez csatlakozik a korábbi tervből egy változat. Alapvető kérdés, hogy helyi tisztítással oldják meg a szennyvízkezelést, vagy regionális szinten végezzék el a feladatot. A helyi tisztításnál a települési szintű tisztítók a szakhatóságok által elfogadható megfelelő paraméterek biztosításával. Mindkét alternatíva mellett és ellen is szólnak érvek.

A kidolgozó nem döntött végleges megoldás mellett, ezért a változatok környezeti vizsgálata indokolt. Mivel azonban a szennyvíztisztító hatásvizsgálat köteles, a végleges döntést annak elkészítésének ismeretében lehet meghozni.

A Duna Menti Regionális Vízmű (DMRV) megállapítása alapján a keletkező szennyvíz csúcsértéke napi 300 m<sup>3</sup>/nap, amit az ivóvízfogyasztásból kalkuláltak ki. Amennyiben az iskolában 400 fő egyidejű jelenlétére számítunk, akkor ez 40-50%-os időszakos populációnövekedést jelent, ami a köz-műterhelések kapacitástervezésénél is fontos. Nehézséget okoz, hogy a kalkuláció során a változatokat kidolgozó cégek az 1991-es adatok alapján 200 m<sup>3</sup>/nap fogyasztással számoltak, ami nem csak a tervezett iskolafejlesztés, de a jelenlegi lakosság igényeit is 50%-kal meghaladja a DMRV legújabb adatai szerint (igaz, figyelemre méltó, hogy több cég egymástól függetlenül tapasztalatai alapján a meglévő lakosságszámra ugyanazt a fogyasztást kalkulálta!).

Jelentős konfliktusforrást jelent, hogy a helyi tisztítás esetén szükséges területen vízbázisok helyezkednek el, melynek felmérését a DMRV 2005-2010 között tervezi, így a tervezés a hiteles információk hiányában szintén nehéz volt. A Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi Felügyelőség már 1991-ben nem javasolta a karsztvízfeltárást. A Ribniciski és Hidegkuti források vízhozamát elenyészőnek nevezte. A Halastavi forráscsoportban a Schubert János forrás vízhozamának 140 m<sup>3</sup>/nap értéket adtak meg (1979-es adat), megjegyezve, hogy az elmúlt bő évtizedben jelentősen csökkenhetett ez a mennyiség (a BAZ megyei Vízművek Vállalat kutatásai csak 30 m<sup>3</sup>/nap hozamot jeleztek azonos évben az egész Halastavi forráscsoportra!). A karsztvíz faluba vezetését ezért nem tartották ésszerűnek (az egyébként ivóvíz minőségű vízben ráadásul magas nitrát-mennyiséget mértek). Az andezit-andezittufa-agglomerátumban tárolt rétegvizek vízhozama csak 28 m<sup>3</sup>/nap.

Mindezek mellett a település elszigeteltsége miatt fontos a források védelme, a potenciális vízkivétel lehetősége a jövő generációk érdekében, de fontos látni, hogy ez a mennyiség szükség esetén csak a lakosság töredékét tudja ellátni.

A csatornázás szempontjából gondot okoz az alacsony laksűrűség. Gazdaságossági okok miatt a jelenlegi 10-15 fő/ha helyett legalább 30 fő/ha laksűrűség esetén javasolja és támogatná a 26/2002 Kormányrendelet a csatornázást.

Nem lehetséges a házi szennyvíztisztítók összevetése a többi megoldással, mert léptékében más, és csak egyes kisebb területekre javasolja a terv, így valós alternatívaként nem jelenik meg.

Az újabb vizsgálatok nem terjednek ki a csapadékvíz kezelésére, esetleges integrálási lehetőségeinek feltárására a szennyvízkezelési megoldásokban.

## **A VIZSGÁLT VÁLTOZATOK RÖVID JELLEMZÉSE**

### **A, Csatlakozás a Szentendrei rendszerhez**

Szentendrén működik a Pilisszentlászlóhoz legközelebb eső regionális szennyvíztisztító. A változatok kidolgozása során elsődlegesen a rácsatlakozás merült föl lehetőségként. A tisztító bővítése már 2003-ban szükségessé vált, a bővítéshez arányos anyagi hozzájárulás szükséges a csatlakozó településektől. A távvezeték hossza kb. 7800 méter, melyhez 2-3 db szennyvízátemelő szükséges.

### **A1, Csatlakozás a Visegrád-Váci rendszerhez**

A DMRV javaslata ez a változat. A pilisszentlászlói szennyvízelvezető csatornát a terv szerint Visegrád település rendszerére kötnék, majd innen szállítanák tovább Vácra. A váci tisztító 2003-ban még szabad kapacitással rendelkezett, így szorgalmazták más települések rákötését. Kérdéses, hogy az eltelt néhány év alatt ez a kapacitás mennyire telítődött, valamint várható-e a fogyasztás növekedése, ami újabb bővítést igényel, vagy a kapacitás végleges határát éri el. Ezt a változatot az St&S Mérnöki Iroda Bt. munkája nem vizsgálta tekintettel arra, hogy a megoldás a szentendreinél jóval költségesebb.

### **B, Zenon technológia**

A Zenon Systems Kft. Magyarország által alkalmazott módszer során a fizikai szűrés után az átemelőből szivattyúk juttatják a szennyvizet a bioreaktorba. A membrán bioreaktoros technológia a helyi adottságokhoz alkalmazkodó, egyedi kialakítású rendszer, a javasolt típusnál a szűrőmedencében elhelyezett Zee Weed Zero Gem membrán ultraszűrő választja szét az anyagokat az eleveniszapos szennyvíz fázisban. A szennyvíz és az iszap mozgatása szivattyúval és gravitációsan történik. Nincs szükség utőüleptőre, és igen kis lebegőanyag tartalmú tisztított szennyvizet kapunk. A tisztított szennyvizet egy medencében tárolja, innen kerül a Pálos tóba. A membránokat évente egyszer vegyszeres áztatással kell tisztítani. Az ajánlat 200 m<sup>3</sup>/nap, 20m<sup>3</sup>/óra csúcsmennyiséggel, egyben maximális kapacitással számol, két párhuzamosan kapcsolt egységgel. A kialakításhoz kétszintes építmény szükséges, ami részben földbe süllyeszthető. Az építmény alapterület igénye kb. 150 m<sup>2</sup> a fenti paraméterek esetén, építménymagasság kb. 7 m (süllyesztve). Opcionálisan nádgyökérszűrés utőtisztítás alkalmazható.

### **C, Teljes oxidációs technológia III. tisztítási fokozattal**

A Mélyépterv Komplex Kft. által javasolt teljes oxidációs, átfolyósos rendszer biológiai tisztítói fixágyas elmerített biofilm hordozó tömböket alkalmaz. Az 1-1,5 mm vastag biofilm felületén átlagosan négyzetméterenként 1-1,5 dm<sup>3</sup> aktív iszap térfogat jelenik meg, ami 90%-os ammónia nitrifikációs hatásfokot eredményez (6g BOI<sub>5</sub>/m<sup>2</sup>/d terhelés esetén – Pilisszentlászló esetében ez az érték max. 4-5g a cég szerint). Két intenzifikált, tömbösített műtárgysorral dolgozik, ezért a fokozatosan növekvő, illetve szezonális igényekhez két lépésben alkalmazkodhat, menet közben végezhető a javítás, karbantartás. A műtárgysor: fizikai szűrés, ülepítő-, anoxikus-, levegőztető, ismét ülepítő-, végül fertőtlenítő medence. A technológia automatizált. Az utőtisztítás zárt homokszűrővel történik. A területigény kb. 200 m<sup>2</sup>, építménymagasság kb. 8 m (süllyesztve – a földtöltés fontos a téli temperálás miatt.)

### **D, Szakasos átfolyású technológia III. tisztítási fokozattal**

Az Aqua Mérnökiroda által javasolt megoldás a gyakori szakasos üzemű (SBR) módszert alkalmazza. Az 1 db biológiai tisztító műtárgy 50-100% között tetszőleges vízmennyiséggel terhelhető. A szennyvíz a fizikai szűrés után az SBR medencébe kerül, ahol keverés, levegőztetés, ülepítés váltja egymást. Ezután fertőtlenítő medencébe jut a tisztított szennyvíz, majd az iszapsűrítő medencében tárolják az iszap részt, a vízfázis a gépi rácshoz kerül. Vegyszeres adagolásokkal tisztítják a szennyvizet, majd gyökérmezős utőtisztítóba jut. A kezelés automatikus, 1 ember jelenléte szükséges (összesen 3 fő ajánlott). Területigénye kb. 400 m<sup>2</sup>

### **K, Élőgép technológia**

A Körte Organica cég által kidolgozott világszabadalom. A tisztítás a gyökérszűrés tisztítás elvén működik. A növényállomány azonban télen is aktív, mivel egy üvegházban trópusi növényekkel

kialakított tisztítóberendezés egész éves aktív vegetációt biztosít. A fizikai szűrés után a szennyvíz rögtön a gyökérzónába kerül, ahol a nagy tömegű, és hatalmas felszínű gyökérszövet (egyfajta biofilm) végzi a tisztítás jelentős részét. Következő lépésben – még mindig az üvegházban – medencé(k)ben mikroorganizmusok tovább tisztítják a vizet (a biológiai egyensúlyt csigák és halak tartják fenn), majd végső fázisként kültéri nádasba kerül az egyébként már tiszta víz. A technológia automatizált, egy fő személyzet alkalmazása szükséges (felügyelet). A kikerülő víz minősége „A” kategóriájú. Az egyszintes építmény helyigénye csekély, megjelenése esztétikus, üvegfelületei miatt könnyen tájba illeszthető. Az energiaellátást sokszor napcellákkal oldják meg. Az üvegházakat gyakran használják a környezeti nevelés népszerűsítésére, turistacsoportok fogadására. A technológiát az St&S Mérnöki Iroda Bt. munkája nem vizsgálta.

## **T1, Faültetvényes természetközeli tisztítás**

Az St&S Mérnöki Iroda Bt. által javasolt természetközeli tisztítási módok kistelepüléseken, nagyobb szezonális szennyvíz mennyiség-ingadozás esetén és hosszú külterületi csatornavezeték szükségessége esetén javasolt. A mechanikai előkezelés (rácsszűrés, üleptetés) után a természeti elemek bontják le a nagymolekulákat. Befogadó lehet a talaj, a talajvíz, felszíni vizek. Alacsony bekerülési költségűek, olcsó, egyszerű (alacsony szakképesítés) fenntartásúak, hatásos tisztítóképeségűek. A mesterséges tisztítással kombinálhatók a jobb vízminőség érdekében. Helyigényük viszonylag nagy (2-3 ha/1000 lakos). Érzékeny területeken és magas vízállásnál korlátozottan alkalmazhatók, téli hatásfokuk alacsonyabb. Fontos megjegyezni, hogy az egyszerű kezelés ellenére is bizonyos szakértelem, hozzáértés szükséges a zökkenőmentes működtetéshez a biológiai rendszerek bonyolultsága miatt.

A leghatékonyabb megoldás a faültetvény. A mechanikai szűrés után szivattyús adagolással kétszintes üleptetőbe jut a szennyvíz. Az üleptetőre méretadatokat nem találtunk, az alaprajzi munkarészen nem szerepel. A módszer javaslattevője mélyárkos öntözést javasol. Az árkokban a szennyvíz lebomlik, a növények felveszik az ionokat és a vizet. A helyigény a helyi kisebb terhelési elvárások következtében 6,4 ha négy 180\*90 méteres területre elosztva.

Pilisszentlászlón a környezetvédelmi program a település fűtésére faelgázosítót javasol, aminek táplálását jól kiegészítené az itt termelt fűz. A fakitermelés által kivont tápanyag utánpótlása is megoldott a szennyvízből. A víz kiöntözése a patak – szakhatóság által kifogásolt – vízhozam-növekedését mérsékelné. A fák alkalmazása a tájkaraktert jelentősen megváltoztatná, a tájképet leszűkítené. Javasolt ezért alacsonyabb növekedésű fajok (*Salix viminalis*) ültetése, ezek gyakori vágása, vagy lassú növekedésű fajok (*Quercus robur*) telepítése. A *Salix viminalis* jó mézelő, vesszője kézműipari alapanyag is, így sokoldalúsága miatt a vidékfejlesztést is segítheti. A faültetéssel a mezőgazdasági területek hasznosítása részben megoldódna funkcióváltás nélkül. A faültetvényes módszer további előnye, hogy nem igényel olyan felszín alatti borítást, ami talajelhaláshoz vezet.

Kockázati tényezők:

- a lejtős domboldal mélyszántása az előkészítés során, ami talajleemosódást eredményezhet
- a szintvonalra merőleges ültetvények kialakítása, ami szintén talajpusztulást okoz
- kezdeti növekedésnél kockázatot jelent a gyomosodás. A gyomirtás a bevonni kívánt területen lehetséges (általános mezőgazdasági övezet), de ügyelni kell a mélyebb, érzékeny részek védelmére.

## **T2, Gyökérteretes természetközeli tisztítás**

A kétlépcsős nádgyökérmezős szennyvíztisztítás III. tisztítási fokozattal nagy hatásfokú szervesanyag lebontásúak, fokozatosan kiépíthetőek. A folyamat elején vegyszeresen távolítják el a foszfor jelentős részét (előkicsapás), majd a mechanikai szűrés-aprítás után kétszintes üleptetőben üleptetik az iszapot. Az első tisztítási lépcsőben adagoló tartállyal szakaszosan elárasztott gyökérmező végzi a biológiai tisztítást, a nitrifikációt. A függőleges áramlású gyökérmezős rendszer 4 db 25\*30 méteres egységből áll (3000m<sup>2</sup>), átlag mélysége 1,1 m, 0,5% fenéklejtéssel. A szennyvizet dréncsővel szállítják és osztják

szét. A denitrifikációs tisztítás vízszintes áramlású gyökérmezőn történik. A medence 20\*40\*0,7 méteres, 45 fokos lejtésű. A szűrőmező 800 m<sup>2</sup>. Minden műtárgy vasbeton alapú vagy HDPE fóliával burkolt felület.

### **T3, Tavasz természetközeli tisztítás**

A szabad vízfelületű nádtavas szennyvíztisztításnál rendszerint a talaj természetes szigetelő-képességének (agyagos talaj) kihasználásával hoznak létre tavakat. A vegyszeres foszfor-eltávolítás (előkicsapás) és a mechanikai tisztítás (kétszintes üleptető) után az üleptető, előtisztított szennyvizet elvezetik. Jelen esetben az utőtisztítás a Pálos tóban történne. A tórendszer helyigénye 2 ha.

A teljes működés 2-3 év után biztosítható, de a település jelenlegi állapotában ez nem okoz gondot, a rákötések folyamatosak lehetnek. A többi változatnál nagyobb, 500 méteres védőtávolság jelen esetben kizáró ok lehet, mert a beépítésre szánt vagy beépített terület a fejlesztésre kijelölt területtől 150-300 méter távolságra esik.

A javaslattevő tervén a jelenlegi lehetőségekhez illeszkedve tavak domboldalon lévő hosszúföldeken vannak, ezért a kialakítás lehetőségeit meg kell vizsgálni (tereprendezés tájképi-ökológiai hatásai), másrészt felül kell vizsgálni az övezeti lehatárolást. Meg kell tudni, hogy a zöldhatóság engedélyezi-e az általa támogatott változat egészének, vagy egyes elemeinek mélyebb területekre helyezését a természetesség hatásának jobb elérése, a kisebb terepi beavatkozások elkerülése érdekében. Meg kell vizsgálni a potenciális területeken a talaj vízzáró képességét a terepalakításhoz szükséges mélységben.

### **A változatok közötti választás indokai**

Pilisszentlászló településrendezési eszközei nem támogatnak egyetlen változatot sem. A preferencia-rendszer főbb elemei:

- a mezőgazdasági területek kihasználtsága alacsony, ami természetvédelmi-környezeti, társadalmi és gazdasági szempontból egyaránt kedvezőtlen
- a település célja az ökofalu jelleg erősítése
- a szennyvíztisztítás mesterséges létesítményeinek elhelyezésére kis terület alkalmas a védőterületek miatt
- a település távol van a regionális tisztítóktól, lakossága kis létszámú
- a megvalósíthatóság és működtethetőség (beleértve az anyagi és humán forrásokat, a természeti, jogi stb. környezetet)

## **KÖRNYEZETI HATÁSOK ELEMZÉSE**

### **Célmegfelelőség**

Általánosságban elmondható, hogy a korszerű elvárásoknak minden szinten a településen megoldott szennyvízkezelők felelnek meg. Egyetlen meggondolandó érv a természetvédelmi oltalom, ami országos érdek, ezért ebben az esetben át kellene gondolni az országos teherátvállalást a település terheiből.

Szempont	Feltétel	Megfelelőség
Nemzetközi, országos céloknak megfelelés	Környezettudatos nevelés	A helyben történő megoldások kedvezőek
	Részvétel elve	A helyben történő megoldások kedvezőek, különösen a K, T1, T2, T3 változatok
	Diverzitás elve	A helyben történő megoldások kedvezőek, különösen a T1 és a T3 változat
	Szubszidiaritás elve	A helyben történő megoldások kedvezőek
	Természetvédelem: nemzeti parki területek terhelésének csökkentése	Az „A” és az „A1” változat a legkedvezőbb, de a jelenlegi állapothoz viszonyítva mindegyik megoldás jó
helyi céloknak megfelelés	Élet- és környezetminőség javítása	Mindegyik változat kedvező
	Pálos szellemi örökség	A helyben történő megoldások kedvezőek, különösen a K, T1, T2, T3 változatok
	Ökológikus mintafalu	A helyben történő megoldások kedvezőek, különösen a K, T1, T2, T3 változatok

### Releváns környezeti állapotok és elemek vizsgálata a tervezési területen

Amellett, hogy a céloknak és koncepcióknak a regionális megoldások kis mértékben felelnek meg, helyi hatással kevésbé bírnak, így a környezeti állapot elemzését csak a lokális megoldásokra elemezzük.

Környezeti elem	Hatás, kockázat	Megfelelőség	
Alapkőzet	vulkáni andezittufa és konglomerátum alapkőzet	Az alapkőzet megfelelő az építkezéshez. Egyes technológiák építészeti megoldásai az alapkőzetig lehatolhatnak.	+
Talaj	agyagbemosódásos barna erdőtalajon mélységi eróziós formák kialakulhatnak, visszafordíthatatlan károk keletkezhetnek	A technológiák építészeti megoldásai jelentős terepmunkákkal járnak, ami a talaj pusztulásához vezethet. A hatás a termőtalaj külön kezelésével mérsékelhető. A „T1” és a „T3” megoldás talajerózióval járhat nem megfelelő kialakítás esetén	-
	A talaj borítása	A „T1” és a „T3” megoldás a legkedvezőbb, legrosszabb a „G” változat	
	A talaj tisztulása a település belterületén	A csatornázással (az egyedi tisztítókkal is!) minden változat megfelelő	+
Relief	Az erősen tagolt domborzat magas, mintegy 130 m/km <sup>2</sup> átlagos relieffel rendelkezik. A talajpusztulás a meredek lejtőkön intenzív lehet, mélyeróziós formákat alakíthat ki.	A magasabb relief miatt a domboldali megoldások kedvezőtlenebbek.	-



Tájkép	A magas relief miatt a tájba illesztés nehézségeket okozhat, a tájkép károsodhat: - a településképe nem illő, túl magas épület	A terv korlátozza az épületmagasságot és –tömeget, nagy lombkoronájú fákat ír elő.	+
	A magas relief miatt a tájba illesztés nehézségeket okozhat, a tájkép károsodhat: - magas támfalak	A terv ügyel a terepalakítás szabályozására (maximális támfalmagasságok)	

	A völgy átláthatósága csökken a fák betelepítésével, ami tájképi konfliktust, káros környezetpszichológiai hatást eredményezhet	A „T1” változatnál jelenthet gondot. A tervnek övezetileg szabályoznia kell a beültetést.	
Víz	A csapadékvízből vízmosások kialakulhatnak, ami talajpusztuláshoz vagy az épületek megrongálódásához vezethet	A terv ügyel a terepalakítás szabályozására (maximális tereplejtés 10%, növényzettel), a mérnökbiológiai módszerek támogatandók	+
Levegő, zaj	Gépjárműforgalom növekedése, életminőség romlása a közvetlen környezetben	Az iskola több irányú megközelítésének biztosítása	+
Élővilág	Állatvilág zavarása. A kis területigény miatt nem számottevő	Natura 2000 terület érintettsége esetén közösségi érdeket szolgáló létesítmény engedélyezett	0
	Állatvilág mozgásának korlátozása. Övezetileg nem jelent gondot, de a természetközeli jelleg miatt érdemes figyelembe venni	Természetes lehatárolás javasolt	
	Növényzet kipusztulása a helyszínen	Növényzet több szintes pótlását, faterelítést ír elő	+
	Kumulatív hatás: taposás, szennyezés a környező természeti területeken	Nem szabályozható, az iskola szellemisége mérsékelheti	-
Térségi szerkezet	Ingázás a település irányába nőhet, de a helyben tanulók miatt csökkenés is jelentkezhet. Számottevő térségi változás nem várható		0
Településszerkezet	Súlyponteltolódás, terhelés növekedése: az üzemeltetés és a szükséges infrastruktúra kialakítása és működtetése. A terület méreténél fogva mérsékelt változással és terheléssel számolhatunk.	A természetes módszereknél az emberi erőt igénylő, kézi technikák preferenciája.	+
	Súlyponteltolódás, ingatlanok értékváltozása: ingatlan elértéktelenedés a telep távolsága miatt nem számottevő	Természetes technikáknál akár érték-növekedés is lehetséges a funkcióbővülés és a tájképi okok miatt	0

Terhelhetőség	A közművek igénye megnő (víz-, fűtés-, áramellátás, szennyvíz- és hulladékkezelés)	Csak biztosított teljes közmű esetén lehet fejlesztés	+
	Egyéb infrastruktúra igénye megnő (élelmezés, tanszer, papír-írószer stb.)	Csak megfelelően biztosított alapellátás esetén lehet fejlesztés	+
Eltartóképesség	Családok, oktatók kiköltözése a településre, népességnövekedés	Újabb belterületbe vonások Meglévő ingatlanok hasznosításának preferenciája	-

	A fogyasztási igény megnő	Újabb belterületbe vonások Meglévő ingatlanok hasznosításának preferenciája (szolgáltatások)	-
Megvalósíthatóság	A nagy területigényű megoldásoknál sok tulajdonossal kell egyeztetni (kisajátítás, elzárkózás, nincs meg a tulajdonos stb.)	Erős lakossági marketing szükséges a területigény arányában, a földtulajdonosok érdekeltté tétele javasolt	+
	Pénzügyi források bizonytalansága	Fokozatos, ütemezett fejlesztés előírása	+
Működtethetőség	Kevés a szennyvíz: a tisztítási folyamat leáll, az élő szervezetek elpusztulnak,	Mindegyik változatnál előfordulhat, de a szerves, ökológikus rendszerek rugalmasabbak	+
	Sok a szennyvíz: nagyobb tisztítási igény, túlterhelés	Mindegyik változatnál előfordulhat, de a szerves, ökológikus rendszerek rugalmasabbak	+
	Helyi tisztítás esetén a szennyvíziszap elszállítása (90m <sup>3</sup> /év)	A „T1” változatnál nem jelentkezik	
Fenntarthatóság	Kumulatív hatás: a környezet-tudatosság növekedésével a tájvédelem erősödhet		+

#### Fentiek alapján megállapítható, hogy nem várható számottevő hatás:

- a környezeti elemek nagyobb rendszereire és folyamataira
- az építészeti és régészeti örökségre
- az emberek egészségi állapotára
- a táj eltartóképességéhez alkalmazkodó helyi hagyományok megőrzésére
- a természeti erőforrások megújulóképességére
- a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára

#### A fejlesztés elmaradásának következményei

Amennyiben a fejlesztés nem valósul meg

- a természeti területek károsodásának nagyobb az esélye
- a talajszennyeződés a belterületi részeken megmarad, fokozódik
- a vízszennyeződés megmarad, fokozódik
- az ökológikus szemlélet nehezebben fenntartható vagy alakítható ki

- a település hírnevének erősítésére kisebb az esély
- nem születnek új munkahelyek, vállalkozói bevételi lehetőségek
- az iskolafejlesztés és minden más beruházás elmarad
- növekvő elvándorlás, csökkenő bevándorlás
- a település elsorvadásának nagyobb a lehetősége

### Elfogadhatóság megállapítása

A sok változat miatt az elfogadhatóságot pontozásos táblázattal lehetséges megállapítani. Az St&S Mérnöki Iroda Bt. már készített egy táblázatot<sup>4</sup>, mely itt is felhasználható. Szükséges azonban más szempontok figyelembe vétele, és az említett értékelés kritikája.

Az említett értékelésnek nem volt feladata a települési és térségi szempontok figyelembe vétele, így ez kimaradt. A súlyozás erősen gazdasági-műszaki és nem környezeti szempontból történt. Néhány hiányosság környezeti téren – talán épp ezért – fellelhető. Mindezek mellett az értékelés jól használható, ezért a környezeti értékelésben az említett táblázat végső értékeit beépítjük. Az új pontozási rendszerbe újabb tíz szempont került be, melyek részben árnyalják a korábbi értékelést, részben kibővítik azt.

	<b>Értékelési szempont</b>	<b>Minősítő tényező</b>
1.	St&S érték	Az említett munkából átvett érték. Az említett munkában nem szereplő A1 és a K változatok a többi mesterséges változathoz viszonyított becsült pontértéket kapnak.
2.	célmegfelelőség	A fenti táblázat szempontjai
3.	súlyozott talajvédelem (talajfedés)	A burkolt, illetve olyan felületek nagysága, melyek korlátot jelentenek a talaj szabad anyagcseréjében (pl. fólia)
4.	talajvédelem (terepalakítás)	A talaj kiemelésével, mozgatásával járó munkák területnagysága
5.	súlyozott vízvédelem (haváriaveszély)	Mekkora az esélye, hogy hibás technológia, fizikai sérülés, áramkimaradás, vegyszer kiömlése stb. esetén a vizek károsodnak
6.	diverzitás	Mennyire segíti a változat a helyi biológiai sokféleséget és a változatosabb területhasználatot
7.	ütemezhetőség	Lehet-e két vagy több lépésben kialakítani a változatot, mennyire rugalmasan képes alkalmazkodni a változó (növekvő-csökkenő, szezonális) igényekhez
8.	külső függőség (rendszerbiztonság)	A rendszer annál stabilabban működik, minél kisebb a függőség külső tényezőktől. Figyelembe kell venni az anyag- és energiaforgalmat, valamint az esetleges tudás (információ) importját
9.	integráltság	Mennyire felel meg a helyi táji adottságokra alapozott gazdálkodási rendszernek?
10.	súlyozott levegővédelem (szag védőtávolság)	Védőtávolság nagysága
11.	tájkép, tájkarakter változás	A területnagyság, a mesterséges létesítmények, a tájelemek magassága, természetessége

<sup>4</sup> St&S Mérnöki Iroda Bt. (2005): Pilisszentlászló szennyvíztisztításának tanulmányterve az elvi vízjogi műszaki meghatározás beszerzéséhez. 99-103. oldal. Felhasználva a 10.1 Táblázat eredményeit.

	Értékelési szempont	Max. pont-érték	Változatok								
			A	A1	B	C	D	K	T1	T2	T3
1.	St&S érték	500	326	315	305	328	309	320	433	409	414
2.	célmegfelelőség	100	30	30	50	60	40	70	100	80	95
3.	súlyozott talajvédelem (talajfedés)	60	60	60	20	50	20	50	50	10	10
4.	Talajvédelem (terepalakítás)	50	50	50	30	30	20	40	40	10	10*
5.	súlyozott vízvédelem (havária-veszély)	50	50	50	30	35	30	40	20	30	20
6.	Diverzitás	50	0	0	10	10	10	15	35	40	50
7.	ütemezhetőség	50	10	10	30	30	30	30	50	30	40
8.	külső függőség (rendszerbiztonság)	40	0	0	25	25	25	30	40	40	50
9.	Integráltság	40	10	10	20	20	20	25	40	30	35
10.	súlyozott levegővédelem (szag védőtávolság)	30	30	30	20	30	20	25	30	15	0
11.	tájkép, tájkarakter változás	30	20	20	10	10	10	15	30	30	25
12.	Összpontszám	1010	586	575	550	628	534	660	868	724	739
	<b>Sorrend</b>		<b>6.</b>	<b>7.</b>	<b>8.</b>	<b>5.</b>	<b>9.</b>	<b>4.</b>	<b>1.</b>	<b>3.</b>	<b>2.</b>

\*amennyiben a teljes medret vízzáró fóliával kell burkolni

A legtöbb pontszámot a természet-közeli megoldások kapták, ezek közül a faültetvényes talajbiológiai tisztítás. A szabad vízfelületű tisztítás és nádtavas tisztításnál a védőtávolságok és a mederburkolás miatt meggondolandó a telepítés, esetleg a változatok kombinálása lehet a jó megoldás. A technológiai változatok közül a helyi élőgépes és biofilmes tisztítás kedvezőbbnek bizonyult a regionális változatnál. Mindent összevetve, a faültetvényes megoldás alkalmazása javasolható, esetlegesen kombinálva más természet-közeli módszerekkel később ez kiváltható technológiai módszerekkel.

#### Javaslatok a káros hatások elkerülésére

A forrásadatok ellentmondásossága, néhol hiánya miatt a felelős véleményalkotás nem teljesen lehetséges, szükséges ezért a hatósági hozzáállás és önkormányzati szándékok egyeztetése során/után néhány szempont újragondolása. A káros hatások elkerülése érdekében

- Meg kell vizsgálni annak a kockázatát, hogy a „T1” változatban alkalmazott tájidegen növényfaj milyen terjedő-, fertőzőképességgel bír az adott természeti területen. Ennek tükrében kell megállapítani a taxon kiválasztását, a telepítési területet, védőtávolságokat illetve a letermelési időszakokat.
- Fel kell tárnai az „T1” és a „T3” változat együttes alkalmazásának lehetőségeit, a védőtávolságok korlátait és együtthatásait
- Meg kell tudni a valós mennyiségek tükrében a keletkező szennyvíziszap mennyiségét a kiválasztott változatok esetében

- Fel kell tárnani az „T1” és különösen a „T3” változatok völgyfenéki elhelyezésének (elsősorban vízvédelem) lehetőségeit a jobb tájképi, talajvédelmi és gazdaságossági megfelelés érdekében
- Meg kell vizsgálni a tápanyag talajban terjedését, különös tekintettel a nitrogénmennyiségre. A mezőgazdaság alól kivont területeken létrehozott ültetvények védőtávolságát eszerint kell meghatározni (170 kgN/ha éves terhelés feletti területek tartoznak ide). A vízbázisok védőterületét szintén figyelembe kell venni.
- Meg kell vizsgálni, hogy a lejtős területeken ugyanúgy működik-e a talaj tisztítási mechanizmusa, mint sík terepen.
- Az „T1” változatnál fák telepítését területileg korlátozni kell a várható tápanyag utánpótlás mennyisége, valamint a tájkép-, tájkarakter-védelem szempontjainak tükrében. A szabályozásban ez egyébként már most is megvan, csak hozzá kell igazítani a változat területigényéhez.
- Az „T1” változatnál terepviszonyokra való tekintettel szintvonalat követő művelést kell alkalmazni, különösen a javasolt mélyárkos öntözésnél.
- A „T1” változatnál a drótfonat kerítés sövényfonat kerítéssel való kiváltása javasolt.
- A „T1” változatnál a talajvédelem érdekében az utakon egész éves növényborítás javasolt biztosítani.
- A természetes változatoknál törekedni kell a legmélyebb pontokon történő kialakításra.
- Meg kell vizsgálni, hogy az iskola létesítésével mekkora változás keletkezik a szennyvíz mennyiségében, ennek milyen a várható eloszlása, pl. a téli szennyvíztermelés valóban kisebb lesz-e.

### **Monitorozás**

A hatások folyamatos ellenőrzését a település környezetvédelmi programjában előírt TEKIR-be kell integrálni.

### **ÖSSZEGZÉS**

Pilisszentlászló településrendezési eszközeinek módosítása során két alapvető területhasználattal és építéssel kapcsolatos, számottevő környezeti hatással bíró változás történt, melyre környezeti vizsgálat készítése szükségeltetett.

- A településen kialakítandó Waldorf típusú óvoda, általános és középiskola mintegy 400 diák befogadására lesz képes. A kialakítás a település határában, a főút mellett kerülne kialakításra a korábbi belterület központjában, a régi iskola melletti ingatlanbővítés helyett.
- Környezeti szempontból az áthelyezés összességében kedvező, de sürgősen meg kell találni a régi iskola új funkcióját. Meg kell oldani az infrastrukturális igények legkisebb terheléssel járó módjait. Törekedni kell a megfelelő tájba illesztésre.
- Pilisszentlászló legjelentősebb környezeti problémája a szennyvízkezelés megoldatlansága, ami fokozott jelentőségű, tekintettel arra, hogy az egész település természeti oltalom alatt álló területen helyezkedik el. A felmerülő változatok közötti fő konfliktust is ez okozza.
- A változatok elemzése során több vizsgálat is a természetközeli megoldásokat részesítette előnyben. A legjobb megoldásnak a természetközeli megoldások közül a faültetvényes talajbiológiai tisztítás és a szabad vízfelületű tisztítás, a technológiai változatok közül az élőgépes és a biofilmes tisztítás bizonyult legkedvezőbbnek. Szükséges továbbá megvizsgálni a csapadékvíz-gazdálkodás és hasznosítási lehetőségeit.

- Figyelembe véve a község anyagi lehetőségeit javasolt tehát első lépésben a természet-közeli megoldás alkalmazása, majd szükség esetén később technológiai megoldásra váltás.

### 3. melléklet – Tervegyeztetési dokumentumok

#### Pilisszentlászló településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán a szakhatóságok és érintettek előzetes megkeresésre, illetve tervezgetetésre beérkezett válaszai

2007. november-december, 2008. január

Hatóság/intézmény	dátum	Megjegyzés (a táblázatban a kifogást nem emelő válaszokat külön nem részletezzük)	A további egyeztetésben részt kíván venni	
Pest Megyei Földhivatal, Földvédelmi és Földértékelési Osztály	2007.11.14. 2007.12.03.	A terv által érintett termőföldek övezeti átsorolása ellen kifogást nem emel.	+	
Kulturális Örökségvédelmi Hivatal, Budapest Környéki Iroda	2007.11.23. 2008.01.08.	A jelmagyarázatban „nyilvántartott régészeti lelőhely” szerepeltetését kéri. A HÉSZ 11.§ (8) módosítását kéri a jogszabályváltozások alapján. Az örökségvédelmi hatástanulmány csatolását kéri. A környezeti hatástanulmány nem veszi figyelembe a tervezett létesítmények (iskola és szennyvízkezelés) régészeti területekre tett hatását. A szennyvízkezelés azon megoldásai, amelyek a pálos halastó gátját érintik, különösen aggályosak, ennek a területnek a felhasználását nem rögzíti egyértelműen a terv.	+	
Országos Atomenergia Hivatal	2007.11.07. 2007.11.30.		-	
Pest Megyei Rendőr- főkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály	2007.11.27 2007.12.13.	Szentendrei Rendőrkapitányságnak továbbította		
Honvédelmi Minisztérium Hadművelési és Kiképzési Főosztály	2007.11.13. 2007.11.28.			
Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény és Talajvédelmi Igazgatóság	2007.11.27. 2007.12.18.	Kéri a 2007. 12. 10-én tartott megbeszélés jegyzőkönyvének eljuttatását.	+	
Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság	2007.11.19. 2007.12.10.	Az erdészeti hatóság az iskolaelhelyezéshez erdőterület igénybevétele nélkül járul hozzá. Ugyanezen okból a helybeni szennyvízkezelést támogatja. Erdőterület igénybevételét erdőtelepítéssel kell ellensúlyozni.	+	
Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Földművelésügyi Igazgatóság	2007.12.5.		-	
Pest Megye Közgyűlési Hivatala	2007.11.20	A megyei szerkezeti terv 21/2006./IX.8.) övezeteinek, ill az agglomeráció rendezési tervének figyelembevétele kötelező.	+	

Nemzeti Hírközlési Hatóság Általános Felügyeleti Igazgatóság	2007.11.22.  2007.12.06.	Az alátámasztó munkarészekben ismertetni kell a távközlés jelenlegi rendszereit. A hírközlési fejezetben ki kell térni az engedély nélküli antennatelepítés szabályozására. A szabályozásban a 6m alatti antenna telepítése nem lehet engedélyköteles (HÉSZ 14§ (17))	+	
Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Szentendre, Pilisvörösvári Kistérségi Intézete	2007.11.12.		+	
Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium Területrendezési és Településügyi Főosztály				
Budapesti Bányakapitányság Földtani és Adattári Osztály	2007.11.23 2007.12.13..		+	
Szentendre Város Önkormányzata	2007.11.19.		+	
Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság	2007.11.19.		-	
Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága	2007.11.16.  2007.12.12.	Kéri az érintett közútkezelők állásfoglalásának megküldését is. A közutakat érintően a Magyar Közút KHT Pest Megyei Igazgatóság hozzájárulását be kell szerezni. A szabályozási tervlapon az utak szabályozási szélességét fel kell tüntetni, az előírt szélességektől eltérni csak méretezés alapján lehetséges.	+	
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	2007.11.13. 2007.12.19.		+	
Dunabogdány Község Önkormányzat	2007.11.13.		+	
Győri Határőr Igazgatóság	2007.11.22.		-	
Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium Területrendezési és Településügyi Főosztály	2007.12.14.	A véleményezés jogköre az illetékes állami főépítésznél van.	-	
Szentendre Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály	2007.12.21.			
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	2008.01.14.	A Nemzeti Park a szennyvíztisztítás megoldására a Szentendrére való átvezetést támogatja, a helyi intenzív tisztítási technológiákat környezeti hatástanulmánytól függően tartja elfogadhatónak.		



2008.december – 2009. január-február

INTÉZMÉNY	DÁTUM	Megj.
Szentendre Város Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Iroda	2009.01.23.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Technikai észrevételeiket a szabályzat javításánál figyelembe vesszük.</li> <li>• A telekosztások gyakorlatára való tekintettel a szakhatósági egyeztetésen kialakult álláspontnak megfelelően <b>az egy telken létrehozható lakásszámot háromban maximáljuk.</b></li> <li>• A településközponti vegyes területen lakóépület elhelyezését településtervezési szempontból nem látjuk aggályosnak, a kérdésben a települési önkormányzat véleményét fogjuk figyelembe venni. (A jogszabályi hely szövegezését pontosítjuk.) A településközponti vegyes terület fejlesztési lehetőségeinek jobb települési ellenőrzése céljából <b>javasoljuk elővásárlási jog bejegyzését a településközponti vegyes területen lévő valamennyi telekre.</b></li> </ul>		
Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Közép-Magyarországi Iroda	2009.01.21.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Technikai észrevételeiket a szabályzat javításánál figyelembe vesszük.</li> <li>• A védendő értékek függelékbe kerülnek, a végleges értékvédelmi rendelet kialakításáról a települési önkormányzat döntését kérjük.</li> <li>• A temető bővítését a település lakosságának növekedése és a demográfiai szerkezet indokolja. Az északkeletre való bővítés, amely már a hatályos rendezési tervben is szerepel, használaton kívül lévő szántóterületeket venne igénybe. Ezzel szemben az északnyugati bővítés falusias lakóterületet érint, az utca menti, infrastruktúrával ellátott telkek kisajátítását teszi szükségessé, várhatóan a jelenleginél jelentősen magasabb áron. Az északnyugati bővítés az előírt védőtávolságok miatt csak a mostaninál jóval nagyobb területen lehetséges a lakóterületek közelsége miatt. Kérjük a KÖH-öt, hogy a felmerülő költségeket forrással támogassa. (A temető bővítése előtt a régészeti hatástanulmány előzetes feltárást javasol, amelynek eredményei alapján a bővítés iránya és kiterjedése pontosítható.) <b>A temető bővítése kérdésében a települési önkormányzat döntését követjük.</b></li> <li>• A pálos halastó esetleges rekonstrukciója esetén a víz elrekesztése a középkori gátak előtt, új gáttal szükséges, így ez a régi gátak maradványait nem károsítaná. A tó körüli földek ma részben szántóként hasznosulnak, részben parlagon hevernek. Legelő, rét felhasználás előírása részben földhivatali bejegyzések, részben a hiányzó mezőgazdasági aktivitás miatt nem reális. <b>A mezőgazdasági övezetben a Közigazgatási Hivatal határozata alapján építmények (szerszámtároló, horgászstég, stb.) elhelyezését a Természetvédelmi törvény idézett paragrafusával összhangban szabályozzuk.</b></li> <li>• A műemléki listán a katolikus plébániatemplom illetve a temető helyrajzi száma tévesen szerepel. A templom műemléki környezete véleményünk szerint a temető – közterülettel körülvett – parcellájára terjed ki. <b>Kérjük a KÖH-öt a hiba javítására.</b> Az idő rövidege miatt szabályozási tervben a mai nyilvántartás szerinti műemléki környezetet is szerepeltetjük, de az adminisztratív hiba javítása után az eredeti, ma is hatályos műemléki környezet lép életbe..</li> </ul>		
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	2009.01.21.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• A református templom helye az Igazgatóság által rendelkezésünkre bocsátott térképen nem szerepel az ökológiai hálózat magterületei között. A templom helye már a hatályos rendezési tervben szerepel, ellene az Igazgatóság nem emelt kifogást. Az építési jog visszavonása kártérítési követeléseket vonhat maga után, amely az azt kérő szervezet terheli. A Natura 2000 besorolás nem kötelez a beépítésre nem szánt terület fenntartására. A templom számára kijelölt területet három oldalról műút veszi körül, így véleményünk szerint élőhelyi értéke és az ökológiai kapcsolatok zavartalansága ma is kérdéses. Szükség esetén a települési önkormányzatnak javasoljuk a területrendezési hatóság eljárás lefolytatását.</li> <li>• A Kálvária-domb mögötti források védőidomának pontosítása az előző településrendezési terv óta sem készült el. A jelenlegi terv tartalmazza az 50 méteres védőzónát, amelyen belül épület, építmény elhelyezése nem lehetséges, azonban ez nem akadályozza az egész terület településközponti vegyes területként való kijelölését. (Az ingatlanon a korábbi vízmű épületeinek maradványai ma is megtalálhatók.)</li> <li>• <b>A mezőgazdasági területeken az épületek és építmények elhelyezését a Közigazgatási Hivatal határozatával és a Természetvédelmi törvény hivatkozott paragrafusával összhangban javítjuk.</b> (A temető feletti, még művelt mezőgazdasági területeken a szerszámtároló építmények hagyományosan a falukép részét képezik. Ezeknek a – bizonyonnyal engedély nélkül létesített – építményeknek fennmaradása a mezőgazdasági művelés fennmaradásáig várható. A pilisszentlászlói medence kultúrtáji karakterét leginkább éppen a mezőgazdasági művelés teljes felhagyása és ennek nyomán a beerdősülés fenyegeti.)</li> </ul>		
Közép-Magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész	2009.01.08.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Technikai észrevételeiket a szabályzat javításánál figyelembe vesszük.</li> <li>• Pilisszentlászló településrendezési eszközei tartalmi értelemben a jelenleg hatályos tervek módosításaként készülnek, a települési önkormányzat a településrendezési eszközöket azonban a jogi szabadság és a jobb felhasználhatóság érdekében egy önkormányzati határozattal, illetve rendelettel, egységes szerkezetben, az előző</li> </ul>		

<p>eszközöket hatályon kívül helyezve kívánja elfogadni.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tervezéstechnikai szempontból fenntartjuk azt az álláspontunkat, hogy a település beépítésre szánt területein a szabadonálló és az oldalhatáros beépítési mód párhuzamos – telekszélességtől függő – megengedése felel meg a települési szövet mai, telekméreteiben és beépítési módjában is heterogén városépítészeti jellegzetességeinek. A megfogalmazott szabályzat nem bővíti a hatósági jogkört, mert a beépítési mód eldöntése a telekszélesség függvényében az építető, és nem a hatóság döntésébe megy át. Az építési hatóság számára a szabályzat egyértelmű feltételeket ad adott telek adott beépítésének engedélyezhetőségét illetően. (A Szentendrei Építési Hatóság levelében nem kifogásolta az érintett szabályozási technikát, a szakhatósági egyeztetésen ezt a megoldást egyértelműnek, a gyakorlatban használhatónak és a települési helyzetnek megfelelőnek ítélte.) A „kialakult állapot” kategória a meglévő épület paramétereit (nagyságát, helyét, beépítési módját, stb.) konzerválva véleményünk szerint feleslegesen szigorúan kötné meg az építetők kezét, amikor ezt sem a településkép egységessége, sem pedig az épületek egyedi értéke nem indokolja. (A település hagyományos beépítési módja oldalhatáros, de a gyakori bonyolult morfológiai adottságú telkek, a mai telekalakítások és építési divat a szabadonálló beépítés terjedését okozzák.) Amennyiben a beépítési módra nem teszünk kikötést, ennek megítélésekor az engedélyezési eljárásban az eljáró hatóságnak az „illeszkedés” szabályait kell figyelembe vennie, ami éppen a heterogén településkép miatt nem egyértelmű. Ez a helyzet eredményezné a valóságban hatósági döntési kör kiszélesítését. <b>A települési építési szabályozás kialakításában a települési önkormányzat döntését követjük.</b></li> <li>• A települési infrastruktúra Pilisszentlászlón részben kiépült hálózatokat (víz, elektromos hálózat) tartalmaz, amelyeknek tervét csatoljuk. A szennyvízhálózat kiépítése a technológia függvénye, annak kidolgozása csak a technológia eldöntése után lehetséges.</li> </ul>		
ÁNTSZ Szentendrei, Pilisvörösvári Kistérségi Intézete	2008.12.17.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• A tervek kidolgozása során az út- és parkolófelületekre vonatkozó észrevételeiket figyelembe vesszük.</li> <li>• <b>A településrendezési eszközök a település szennyvíztisztításának megoldása után az épületek szennyvízelvezető rendszerre kötését, az azt megelőző időkből az OTÉK-nak megfelelő közműpótlók építését írják elő.</b> A gyermekintézmények építési és működési engedélyezése során az ÁNTSZ, mint bevont szakhatóság az OTÉK, a települési építési szabályzat és az egyéb szakmai rendeletek előírásait érvényesítheti.</li> </ul>		
Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség	2009.02.02.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Technikai észrevételeiket a szabályzat javításánál figyelembe vesszük.</li> <li>• A református templom helye az Igazgatóság által rendelkezésünkre bocsátott térképen nem szerepel az ökológiai hálózat magterületei között. A templom helye már a hatályos rendezési tervben szerepel, ellene az Igazgatóság nem emelt kifogást. Az építési jog visszavonása kártérítési követeléseket vonhat maga után, amely az azt kérő szervet terheli. A Natura 2000 besorolás nem kötelez a beépítésre nem szánt terület fenntartására. A templom számára kijelölt területet három oldalról műút veszi körül, így véleményünk szerint élőhelyi értéke és az ökológiai kapcsolatok zavartalansága ma is kérdéses. Szükség esetén a települési önkormányzatnak javasoljuk a területrendezési hatósági eljárás lefolytatását.</li> <li>• <b>A mezőgazdasági területeken az épületek és építmények elhelyezését a Közigazgatási Hivatal határozatával és a Természetvédelmi törvény hivatkozott paragrafusával összhangban javítjuk</b> (A tetető feletti, még művelt mezőgazdasági területeken a szerszámtároló építmények hagyományosan a falukép részét képezik. Ezeknek a – bizonytalanság nélkül létesített – építményeknek fennmaradása a mezőgazdasági művelés fennmaradásáig várható. A pilisszentlászlói medence kultúrtáji karakterét leginkább éppen a mezőgazdasági művelés teljes felhagyása és ennek nyomán a beerdősülés fenyegeti.)</li> <li>• Pilisszentlászló szennyvízelvezetésének a Felügyelőség által támogatott rendszerét a településrendezési eszközök nem akadályozzák.</li> </ul>		
Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép-Magyarországi Regionális Igazgatósága	2008.12.17.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• A tervek kidolgozása során észrevételeiket figyelembe vesszük.</li> </ul>		
Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság	2008.12.15.	Kifogással nem élt, az eljárásban nem kíván részt venni.
Nemzeti Hírközlési Hatóság Általános felügyeleti Igazgatóság	2008.12.18.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Az antennák telepítése épületek tetején 6 m magasságig nem engedélyköteles, ezért szabályozása a település építési szabályzatában nem szükséges.</li> </ul>		
Pest Megyei Földhivatal Földvédelmi és Földértékelési Osztály	2009.01.07.	Kifogással nem élt.
Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság	2008.12.11.	Az eljárásban nem kíván részt venni.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• A tervek kidolgozása során észrevételeiket figyelembe vesszük.</li> </ul>		
Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal	2009.01.21.	Az eljárásban nem

Földművelésügyi Igazgatóság		kíván részt venni.
<ul style="list-style-type: none"> <li>A tervek kidolgozása során észrevételeiket figyelembe vesszük.</li> </ul>		
Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság	2009.01.12.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>A Waldorf iskola számára kijelölt telkek a kivétel előtt szántó besorolásban álltak, a fejlesztés a hatályos földhivatali adatok alapján erdőterületet nem érint.</li> </ul>		
Honvédelmi Minisztérium Hadművelési és Kiképzési Főosztály	2008.12.10.	Kifogással nem élt.
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	2009.01.12.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>A tervek kidolgozása során észrevételeiket figyelembe vesszük.</li> </ul>		
Budapesti Bányakapitányság Földtani és Adattári Osztály	2009.01.16.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>A tervek kidolgozása során észrevételeiket figyelembe vesszük.</li> </ul>		
Pest Megyei Önkormányzata	2009.01.21.	Kifogással nem élt.
Dunabogdány Község Önkormányzat Polgármesteri Hivatal	2008.12.19.	Kifogással nem élt.
Dömös Község Önkormányzata jegyzője mint I. fokú építésügyi hatóság	2009.01.07.	Kifogással nem élt.
Tahitótfalu Község Önkormányzata	2009.02.03.	Kifogással nem élt.
Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala	2009.01.26.	Kifogással nem élt, az eljárásban nem kíván részt venni.
Pomáz Város Polgármesteri Hivatala Főépítési Iroda	2009.01.23.	Kifogással nem élt.
Szentendre Város Önkormányzata	2009.01.23.	Kifogással nem élt.
Pilisszentkereszt Község Polgármestere	2009.01.20.	Kifogással nem élt.

## **EMLÉKEZTETŐ**

### **Pilisszentlászló Község településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában megtartott megbeszélésről**

2009. április 1. 11.00 óra

jelen voltak: a mellékelt jelenléti ív szerint

A megbeszélést az állami főépítész javaslatára dr. Illés György polgármester hívta össze a fennálló véleménykülönbségek megbeszélésére. A megbeszélésre a település képviselőin kívül meghívást kaptak a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész Iroda, a Duna-Ipoly Nemzeti Park (Nemzeti Park), a Közép-Duna- völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (Zöldhatóság), a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal, a Waldorf Iskola képviselői, valamint a rendezési tervek tervezői.

#### **1., Református templom**

A Nemzeti Park és a Zöldhatóság képviselői elmondják, hogy a templom építéséhez szükséges területcseréhez szakértő által készített hatásbecslést is be kell nyújtani. A minisztériummal folytatott levelezés csatolása után véleményük szerint a területcsere nem fog problémát okozni. A védett magterületből kivonás a rendezési terv keretén belül a megengedett ökológiai terület pontosítása részeként lehetséges, ezzel elkerülhető a későbbi, bonyolultabb kivonási eljárás. A Nemzeti Park képviselője ígéretet tett a települést érintő Natura2000-es és természetvédelmi magterület pontos adatainak megküldésére a tervezők részére.

#### **2. Vízművek területe**

A Nemzeti Park és a Zöldhatóság képviselői elmondták, hogy a volt vízmű-terület településközponti vegyes területbe sorolásával nem tudnak egyetérteni, mivel a területen a források és a vízfolyás védendő vizes élőhely és védett növényfajok (pl.: turbánliliom) is találhatóak. Ezek 50 méteres védőtávolságán belül nincs lehetőség beépítésre.

A források a DMRV Zrt. vízminőség-vizsgálatai alapján a továbbiakban vízbázisként nem működnek. Ennek alapján a vízi létesítmények megszüntetéséhez Pilisszentlászló Önkormányzata, mint a vízhasználattal járó jogokat gyakorló, vízjogi engedélyt kérhet. (Zöldhatóság KTVF: 23616-1/2009 sz. levele) A vízbázis megszűnte nem befolyásolja azonban a természetvédelmi alapú védelmet.

A vízbázis megszűnte alátámasztja az Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Főfelügyelőség II. fokú állásfoglalását (14/4838/5/2008), melyben hozzájárult a pilisi kistérségi közbiztonsági kerékpárút pilisszentlászlói PL-6-os szakaszának engedélyezéséhez. Jegyző ígéretet tett tervezőknek, hogy a tervezett kerékpárút terveit átadja, hogy a pályázott pilisszentlászlói szakaszok a rendezési tervekben is szerepelhessenek. ( a tervek átadására a megbeszélésen sor került.)

Tervezők elmondják, hogy a vízbázis Szabályozási Tervben szereplő 100 méteres védőövezetén belül a szabályozás szerint nem lehetséges építés. A vízbázis megszűntével a Tervbe kerülő természetvédelmi 50 méteres védőövezet is véleményük szerint elégségesen védi a források területét.

Polgármester elmondja, hogy a volt vízmű területének, mint egyetlen önkormányzati forgalomképes ingatlanak a beépítési területbe sorolása elengedhetetlen a település szennyvízkezelésének megoldásához, ami ma Pilisszentlászló legsúlyosabb környezet-, természet- és vízvédelmi kérdése.

A Nemzeti Park és a Zöldhatóság Pilisszentlászló polgármesterével és jegyzőjével, valamint a tervezőkkel egyetértésben megállapítják, hogy a terület településközponti vegyes területbe sorolásának elkerülése a szakhatóságok szakmai véleményének tekinthető, amelyet jogi szabályozás nem támaszt alá.

#### **3. Mezőgazdasági területek építési lehetősége**

A Nemzeti Park és a Zöldhatóság képviselői a tervegyeztetések folyamán is megküldött véleményüknek megfelelően tiltakoznak a mezőgazdasági területeken lévő építési lehetőségek ellen, a fennálló családiház-építési nyomás miatt.

Tervezők elmondják, hogy a Közigazgatási Hivatal döntésének megfelelően a szerszámtárolók építésének lehetősége kikerült a Szabályzatból. Helyette a Zöldhatóság és a Közigazgatási Hivatal által is hivatkozott törvényi szabályozásnak szó szerint megfelelő korlátozást építették be.

A Nemzeti Park és a Zöldhatóság képviselői fenntartják a teljes tilalomra vonatkozó igényüket. A Waldorf Iskola képviselője elmondja, hogy a közelmúltban konkrét szándékok merültek fel a település határának legeltetési hasznosítására, amelyhez azonban a megfelelő állattartó épületek építésének lehetősége szükséges.

A hatóságok képviselői és a tervezők a legeltetési állattartás tájfenntartó szerepére tekintettel megállapodnak abban, hogy a szabályozásba a mezőgazdasági területeknél kiegészítés kerül be, amely kimondja az építés általános tilalmát, kivételt téve a legeltetési állattartáshoz közvetlenül szükséges épületek, építmények tekintetében.

Pilisszentlászló, 2009. április 1.

A jegyzőkönyvet összeállította: Szabó Julianna PhD tervező