**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/5621-1/2020.

Ü.int.: Ronyecz Zsófia

Tárgy: Pilisszentlászló Község
településrendezési eszközeinek átfogó
felülvizsgálata

Hiv.sz.: 03/404/2020.

Tóth Attila
polgármester

Pilisszentlászló Község Önkormányzat

Pilisszentlászló

Szabadság tér 1.

2009

Tisztelt Polgármester Úr!

Pilisszentlászló Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatban a megküldött tervdokumentáció alapján az alábbi állásfoglalást adjuk:

A község területén az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatók:

- országos jelentőségű védett természeti terület, a Duna-Ipoly Nemzeti Park;
- európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek (Natura 2000 területek) a Pilis és Visegrádi-hegység elnevezésű, HUDI 20039 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület és a Börzsöny és Visegrádi-hegység elnevezésű, HUDI 10002 jelű különleges marárvédelmi terület;
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: MATrT) megjelent országos ökológiai hálózat magterületének övezete;
- az MATrT-ben és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben (továbbiakban: MvM rendelet) megjelent tájképvédelmi terület övezete.

Ezen táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területeket lehatárolását a településrendezési eszközök felülvizsgálatának előzetes tájékoztatási szakaszában megküldtük. A megküldött településszerkezeti terven és a szabályozási terven a táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek, értékek – egy eset kivételével – Igazgatóságunk adatszolgáltatásának megfelelően kerültek feltüntetésre. A magterület tekintetében történt korrekció a Petőfi Sándor utcától északra fekvő, belterületbe vonásra tervezett területen. A magterület határának módosításához Igazgatóságunk hozzájárul.

Pilisszentlászló teljes közigazgatási területe országos jelentőségű védett természeti terület, így véleményünket a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 7. § (2) bekezdés c) pontja, 8. § (1) bekezdése, 31. §-a és 35. § (1) bekezdése alapján adjuk.

Megalapozó vizsgálat:

Az MvM rendelet 4. § (1) bekezdése előírja, hogy „A tájképvédelmi terület övezete területére (...) a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.” A megalapozó vizsgálat a fenti előírásnak nem tesz eleget, nem tartalmazza a tájjelleg megőrzendő elemeit és a tájhasználat helyi jellemzőit Pilisszentlászlóra vonatkozóan. Kérjük e hiányosság pótlását!

Településrendezési eszközök:

Településszerkezeti terv:

- 2. ssz. változás: E területet általános mezőgazdasági területből falusias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv. A terület részét képezi a Natura 2000 hálózathoz, valamint az MATrT alapján az ökológiai hálózat magterület övezetének. Igazgatóságunk a magterület övezet határának módosításához hozzájárul, tekintettel arra, hogy a szabályozási terv telek be nem építhető részét jelöl ki a területen, így annak beépítetlen állapota megőrizhető. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy e területrészt a Natura 2000 hálózathoz továbbra is része marad telekalakítás esetén is.
- 3. ssz. változás: E területen általános mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó területet jelöl ki a településszerkezeti terv. A terület részét képezi a Natura 2000 hálózathoz. Igazgatóságunk a településközpont tehermentesítésének elvével egyetért, az új fogadóközpont e területre telepítése ellen táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk, tekintettel a terület jellegére (felhagyott szántó, parlagterület). A terület nem kapcsolódik szervesen a község beépített részeihez, hanem a külterületen természetszerű terület szélén helyezkedik el. E jellegre való tekintettel a terület beépítése esetén az épületek tájba illesztésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani, a településképhez nem illeszkedő, attól stílusában és léptékében eltérő épületek megjelenése nem kívánatos.
- 4. ssz. változás: E területen általános mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó területet jelöl ki a településszerkezeti terv. A területen kálvária kialakítása tervezett, amely ellen Igazgatóságunk kifogást nem emel. Véleményünk szerint azonban e területnek a 3. ssz.-ú területtel azonos építési jogokat biztosítani szükségtelen, mivel egy kálvária kialakításához 10%-os beépítettségre nem lehet szükség, valamint a helyi építési szabályzat tervezetének 27. § (2) bekezdésében felsorolt rendeltetések (turisztikai, rekreációs, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállásjellegű, igazgatási, iroda) elhelyezésének lehetővé tétele sem lehet igény. Kérjük a tervezett kálvária területét eltérő területfelhasználási egységbe sorolni, és kizárólag a kálvária elhelyezésére lehetőséget biztosítani. Kérjük továbbá a beépítési intenzitás csökkentését is, mivel a 10%-ot túlnak találjuk.

A településszerkezeti terv további változásai ellen Igazgatóságunk kifogást nem emel.

Helyi építési szabályzat:

A helyi építési szabályzat felülvizsgálata az általános mezőgazdasági területek építési paramétereit jelentősen átalakította. A hatályos helyi építési szabályzat 8. § (3) és (4) bekezdése az alábbiakat írja elő:

„(3) Az általános mezőgazdasági övezet elsődlegesen az intenzív kultúrás 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.”

A hatályos szabályozás tehát az általános mezőgazdasági területeket elsősorban beépítéstől szabadon hagyandó területként kezeli, ahol csupán a mezőgazdasági használattal összefüggésben helyezhető el épület.

Jelen felülvizsgálat során azonban az Má-1 jelű övezetben jelentősen kibővült az elhelyezhető rendeltetések köre (látogató központ, turisztikai célú hasznosítás építményei, szállás jellegű épület, lakóépület is elhelyezhető). Véleményünk szerint e rendeltetések túllépnek a mezőgazdasági használaton, megjelenésük az Má-1 jelű övezetbe tartozó területeken nem kívánatos. Az Má-1 jelű övezetbe sorolt területen sok védett növényfajról áll rendelkezésünkre adat, amelyeknek megőrzése kiemelkedően fontos. Az építési paraméterek ellen Igazgatóságunk kifogást nem emel, azonban a mezőgazdasági övezetekben kizárólag mezőgazdasághoz kapcsolódó rendeltetések elhelyezéséhez járulunk hozzá.

A helyi építési szabályzat tervezetének további előírásai ellen Igazgatóságunk kifogást nem emel.

Környezeti értékelés:

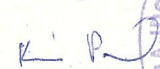
A környezeti értékelés felépítését elfogadhatónak tartjuk. A 12. oldalon szerepel az alábbi megállapítás: „Az újonnan javasolt fejlesztési területek nem lépik túl a települési térséget, beépített területet.” Véleményünk szerint e kijelentés nem helyes, mivel az újonnan kijelölt fejlesztési területek nagy része (3., 4., 5. ssz. területek) jelenleg beépítetlen területek, a térségi területrendezési terv mezőgazdasági térségként jelöli őket.

Állásfoglalásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § d) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2020. december 17.

Üdvözléssel:

Füri András
igazgató megbízásából


dr. Kézdy Pál
általános igazgatóhelyettes



Kapják: 1. Címzett („HKP” – PSZLOONK; Krid. azon.: 430848908)

2. Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály („HKP” – KDVKTVF, Krid. azon.: 201436115) – tájékoztatásul

3. Irattár

