

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATHOZ

TARTALOM:

1. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK	2
1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK	3
1.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER	3
1.2.1. A település szerkezete, helyi sajátosságok	3
1.2.2. Belterületi határ, belterületbe vonás	4
1.2.3. Területfelhasználás rendszere	5
1.2.4. Beépítésre szánt területek	5
1.2.5. Beépítésre nem szánt területek	6
1.3. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEL	7
1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEL	8
1.4.1. Védőterületek, védőtávolságok	8
1.4.2. Táj- és természetvédelmi elemek, területek	9
1.4.3. Kulturális örökségvédelmi elemek	10
1.4.4. Egyéb védelmi és korlátozó elemek	10
1.5. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA	11
1.6. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA	17
1.6.1. Országos területrendezési terv	17
1.6.2. Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve	23
1.6.3. Pest Megye Területrendezési Terve	29
2. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK	30
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK	30
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	30
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	31
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	31
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	32
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	32
2.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	33
2.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	35
2.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	38

1. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

A településrendezési eszközök, azaz a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat készítését megelőzően részletes **megalapozó vizsgálatok** készültek 2020-ban. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (5) bekezdése értelmében a településfejlesztési koncepcióhoz, a Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények szerint készült megalapozó vizsgálat – szükség szerint aktualizálva – a településszerkezeti tervhez is felhasználható.

Jelen alátámasztó munkarészek a megalapozó vizsgálatok figyelembevételével készültek, bizonyos elemzéseket, megállapításokat részletesen a külön kötetben dokumentált megalapozó vizsgálatok tartalmazzák.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11.§ (5) bekezdése lehetőséget ad arra, hogy a településszerkezeti tervhez készített megalapozó vizsgálat és **alátámasztó javaslat** szükség szerint aktualizálva és kiegészítve felhasználható a helyi építési szabályzathoz is. A megalapozó vizsgálatra és alátámasztó javaslatra vonatkozó, Korm. rendeletben meghatározott tartalom elemei összevonhatók, fejezeten belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az alátámasztó javaslat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklete tartalmi követelményei szerint készült.

A településszerkezeti terv határozza meg Pilisszentlászló térszerkezeti alakításának, védelmének lehetőségeit és a megőrzés, fejlesztés térbeli irányait. A településszerkezeti terv, jellemzően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges szerkezetet alakító infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését rögzíti, rajzi és szöveges formában, az országos és térségi érdek, a szomszédos települések rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása, vagy legalább szinten tartásának figyelembevételével. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények szerinti településszerkezeti tervet, annak leírását és egyéb mellékleteit a határozattal jóváhagyandó munkarész tartalmazza. Jelen alátámasztó munkarész az egyes területek területfelhasználásának, a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezésének és a védőterületek, korlátozások hely kijelölésének indoklását, hatásainak elemzését és szakági javaslatokat tartalmazza.

A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban megállapítja a táj-, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket. A helyi építési szabályzatról alkotott rendelet mellékletét képezi külön a külterületet és külön a belterületet lefedő szabályozási terv. A helyi építési szabályzat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 5. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények alapján készült. Az alátámasztó javaslat tartalmazza az egyes építési övezetek, az övezetek tagolásának, illetve az egyes szabályozási elemek kijelölésének indoklását.

1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Pilisszentlászló a Budapesti Agglomeráció északnyugati határán helyezkedik el, a fővárostól 30 km-re. A Szentendrei járáshoz tartozik több nagyobb, a főváros vonzáskörzetéhez tartozó településsel (Pomáz, Szentendre, Budakalász, Tahitótfalu) egyetemben, melyek a térség fő közlekedési tengelyét jelentő 11. sz. főút mentén helyezkednek el. A nagyobb településekkel ellentétben az agglomerációban jellemző negatív folyamatok – a beépítések nagymértékű növekedése, az értékes természeti környezet romlása, ipari tevékenységek megjelenése, a közösségek megváltozása, az identitás fokozatos elvesztése – Pilisszentlászlón nem jelentkeztek, köszönhetően a Duna-Ipoly Nemzeti Parkban való országos jelentőségű védett természeti területen való elhelyezkedésének, illetve a térségen belüli elzártságának.

Fekvése és földrajzi elhelyezkedése ennek ellenére kedvezőnek mondható: a térség főútját jelentő 11. sz. úttal közvetlen kapcsolatot teremt a lakóterülethez közel elhaladó 1116. j. Szentendre-Visegrád összekötő út, emellett hegyvidéki-medencei elhelyezkedése, kedvező klímája, természeti környezete és táji értékei népszerű kirándulóhelyé és lakóhelyé teszik. Turisztikai és rekreációs szempontból kapcsolatot jelent az Országos Kéktúra, több turistaútvonal és a Pilis Bike települést érintő Országos Kerékpáros Kéktúra szakasza, mely Visegráddal és Pilisszentkereszttel köti össze. Hétköznapi a közeli nagyvárosokban található munkahelyekre és iskolákba való ingázás, hétvégén a turisták miatt forgalmas a település. Területe 1775,29 ha, melyből a belterület 84,15, a külterület 1691,14 ha-t tesz ki.

Természeti földrajzi szempontból az Észak-magyarországi-középhegység nagytáján, a Visegrádi-hegység középtáján azonos nevű kistáján helyezkedik el. A Dunakanyarral ölelt Visegrádi-hegység legmagasabbán található kiszélesedő völgyében (360 m), a Szentlászlói-medencében kialakult irtványtelepülés. A hegység fő felépítő kőzete a vulkanikus eredetű andezit és a dácit, a lepusztult, gömbölyded középhegységi felszínformákat mély patakvölgyek tagolják. A talajviszonyok a domborzatnak megfelelően alakulnak: a magasabb térszíneken agyagbemosódásos barna erdőtalaj, a völgyekben, medencékben öntéstalaj, illetve a csapadék által lehordott üledékeknek köszönhetően termékenyebb erdőtalaj jellemző. Mindkettő jó termékenységű, közepes vízelvezető és jó víztartóképességű. Az északi kitérségű lejtők talaja vékonyabb, tápanyagban szegényebb, az eróziós folyamatok is jobban érvényesülnek. A tájat legfőképp erdők borítják, melyek természetes vagy természetközeli állapotúak.

Pilisszentlászló **térségi kapcsolatait** összességében Budapest közelsége és a környező nagyobb agglomerációs települések (Szentendre, Pomáz) határozzák meg. A települések irányába számottevő a munkahelyek, illetve az itt elérhető szolgáltatások miatti ingázás.

1.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

1.2.1. A település szerkezete, helyi sajátosságok

A településszerkezetét és területfelhasználását alapvetően meghatározzák a természeti, vízrajzi és domborzati adottságok, valamint település- és tájszerkezetét adó nyomvonalas műszaki létesítmények, a természetes határok, vízfolyások. Pilisszentlászló településszerkezetét leginkább a természetföldrajzi adottságok határozták meg, amelyekhez igazodott a helyi kulturális sajátosságoknak megfelelő emberi természetalkító tevékenység. A település a Szentlászlói-medencében helyezkedik el, keleti felén a lakóterületek, nyugati, északi részén a kedvező déli, keleti lejtőkön a mezőgazdasági területek húzódnak, melyek fentebb hegyi legelőkbe mennek át. A települési és mezőgazdasági területeket övező hegyeket erdők borítják.

A térségi kapcsolatokat és település szerkezetét meghatározó nyomvonalas műszaki létesítmény a lakóterületeket délről érintő, északnyugat-délkeleti irányú 1116 j. Szentendre-Visegrád összekötő út. A tágabb térség fő útja a Visegrádi-hegységet és a Pilist északról, a Duna mentén megkerülő 11. sz. főút. A hegyeken keresztül számos északnyugat-délkelet irányú átkötő út épült, érintve a térség településeit: a délnyugati, hegylábi részekben a 10. sz. főút, középen az 1111 j. Budapest-Esztergom összekötő út, északon pedig a Pilisszentlászlót is érintő összekötő út.

Az utcahálózat, a telekstruktúra és telekmorfológia a domborzati és vízrajzi viszonyoknak megfelelően alakult ki. Délkeleten a Szentendrei és Kossuth Lajos utcák által határolt területen keresztül folyó Apát-kúti-patakot kísérő

növényzetnek és különleges domborzati adottságoknak megfelelően szabálytalan, halmazos szerkezetű településrész jött létre. A település többi részén többé-kevésbé a szintvonalakkal párhuzamosan kialakult utcákra merőlegesen fűződnek fel a keskeny lakótelkek, szabályos hosszúutcás szerkezetű részt hozva létre. A település központja a sugárirányban szétágazó utcák kereszteződésében létrejött Petőfi tér és Szabadság tér, melyek széles közlekedési területek.

A mai **településszerkezetet meghatározó fontosabb elemek:**

- a délkelet-északnyugati irányú 1116 j. összekötő út, az erről leágazó 11111 j. Pilisszentlászló bekötőút, belterületen Szentendrei utca,
- a településközpontot jelentő Petőfi tér és Szabadság tér,
- a lakóterületeken keresztül folyó Apát-kúti-patak mellékága,
- medencei elhelyezkedés és változatos domborzati viszonyok.

A településszerkezeti terven megjelenő fontosabb **tervezett elemek és** kisebb módosítások érintik a települést:

- a tervezett turisztikai fogadóközpont környezetének területfelhasználási módosítása,
- a Kékes utca mentén kijelölt lakótelkek területi növelése,
- a Kálvária környezetének rendezése és területfelhasználásának módosítása,
- a jelenlegi elaprózódott telekstruktúra miatti településközponti területek kiterjesztése a Szabadság tér és Petőfi tér környezetében.

Pilisszentlászló területén három karakterében eltérő, utcahálózatában, telekstruktúrájában, beépítésében és portaelrendezésében különböző településrész található. A történeti településmag halmazos, illetve hosszúutcás szerkezetű részén többféle épülettípus váltja egymást, de jellemző a magas lábazatú, nyereg- vagy sátor tetős, földszintes házak utcavonalra merőleges tájolása. A portaelrendezés is hasonló: az utca felé gondozott előkertek néznek, az általában északi oldalhatárra épült ház mellett autóbeálló, gyepek találhatók, a ház mögött hosszú hátsókert húzódik. Jellemző még a hagyományos kettős beépítés: a főépülettel ellentétes oldalon nyárikönyha, kettjük között kerekeskút áll. Markánsan elkülönülő részek a Tölgyfa és a Kékes utca menti új építésű településrészek: az épületek terjedelmesebbek, többségükben kétszintesek, tetőtér beépítéssel, bonyolultabb tetőformákkal, az utca szintjén a terepviszonyok miatt garázs, autóbeálló, tárolóhelyiség foglal helyet (tehát összességében két- vagy háromszintesek). Az északon és délen található településrész egykori nyaralóépületeinek átépítésével az erdei, hegyvidéki hangulatot tisztelő, állandó lakhelyül szolgáló házak épülnek napjainkban is.

1.2.2. Belterületi határ, belterületbe vonás

A hatályos építészeti jogszabályok a belterület fogalmát nem használják, ahhoz építési jogot nem kötnek. Ingatlan-nyilvántartási és területszervezési szempontból a település közigazgatási területe azonban továbbra is belterületre és külterületre tagolódik. A területszervezési eljárásról szóló 321/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet szerint belterület a település közigazgatási területének - jellemzően a település történetileg kialakult, összefüggő, beépített, vagy beépítésre szánt területeket tartalmazó - a helyi építési szabályzatban kijelölt része.

A településrendezési eszközök szerint a belterületet beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek alkotják, beépítésre szánt területi dominanciával. A belterületen megjelenő beépítésre nem szánt terület a közúti közlekedési terület, valamint a különleges beépítésre nem szánt területek között a temető terület. A 2009-ben elfogadott településszerkezeti terv tartalmazott belterületbe vonást. Ezek egy részén – a Waldorf Iskola területén - a fejlesztés és a bevonás megtörtént, a többi terület továbbra is fejlesztési területként kezelt. A **meglévő belterület** további **bővítése** tervezett, a belterületbe vonás a meglévő lakótelkek területi növelését lehetővé tevő terület igénybevételehez szükséges. A lakóterületeknél biztosítani kell a teljes közműellátást, a szilárd burkolatú gyalogos és gépjármű közlekedést, a közvilágítást, a felszíni csapadékvíz-rendezést, a városi szintű szolgáltatásokat (közterület-karbantartás, tisztítás, síkosságmentesítés, zöldítés, szemétszállítás stb.), ezért szükséges és indokolt a belterületbe vonás.

A településszerkezeti terv a meglévő téralakító, térmeghatározó elemeket rögzítette, a **meglévő területfelhasználást tartotta meg**.

A belterületbe vonás ütemezésének szempontja, a köz és magánérdek egyezésén túl az, hogy a bevonni kívánt terület szervesen kapcsolódjon a meglévő belterülethez, úttal és közművekkel való feltárása megvalósítható legyen.

A beépítésre szánt területek jellemzően a meglévő és tervezett belterületek. **Külterületen**, a településszerkezeti terven jelöltek szerint **nem találhatók beépítésre szánt területek**. A módosítások közül a külterületen elhelyezkedő, belterülethez kapcsolódó tervezett kálvária, illetve a turisztikai létesítményekhez kapcsolódó parkoló, valamint a tervezett fafeldolgozó területe beépítésre nem szánt területbe kerül, belterületbe vonásuk nem indokolt.

1.2.3. Területfelhasználás rendszere

A településszerkezeti terv az **egyes területfelhasználási egységeket** beépítésre szánt területekbe, és beépítésre nem szánt területekbe sorolva határozza meg, függetlenül attól, hogy a belterülethez tartoznak, vagy a külterület részei. A besorolás indokoltságát a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv elhatározásai, önkormányzati fejlesztési szándékok és az elkészített, elfogadott településfejlesztési koncepció (TFK) határozta meg. Hatottak a besorolásra a jogszabályi környezet változásai, valamint Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MTrTv) és a Budapesti Agglomeráció területrendezési terv (BATrT) követelményeiben meghatározott, és a térségi területfelhasználási kategóriákra és térségi övezetekre vonatkozó szabályok. Egyes övezeti előírásokat és lehatárolásokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet¹ határoz meg.

Az egyes területeket a jelenlegi és a célzott területfelhasználás, valamint az építési jelleg alapján a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint meghatározott települési **területfelhasználási egységekbe** lehet sorolni a településrendezési eszközök készítése során, figyelembe véve a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriákat és térségi övezeteket. A területfelhasználási egységek építési szempontból **beépítésre szánt** (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe és **beépítésre nem szánt területbe** sorolhatók. A beépítésre szánt területeken belüli építési övezetekben az építési telkek **megengedett beépítettsége** legalább 10%, a beépítésre nem szánt területeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%.

A településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználási egységeket a helyi építési szabályzat beépítésre szánt területeken építési övezetekre és beépítésre nem szánt területeken övezetekre tagolja. Az egyes építési övezetekre és övezetekre vonatkozó részletes előírásokat, telekalakítási és beépítési paramétereket a helyi építési szabályzat tartalmazza.

1.2.4. Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

Pilisszentlászló meglévő lakóterületei egységesen **falusias lakóterület** területfelhasználási egységhez tartoznak. A területen egy lakásos családi házak épültek, ahol a lakófunkció mellett ma is lehetővé válik a mezőgazdasági gazdálkodáshoz kapcsolódó portahasználat, intenzív kerthasználat, az ahhoz kapcsolódó építményekkel. A helyi építési szabályzat egyetlen építési övezetet alkalmaz a falusias lakóterületek esetében.

Vegyes területek

A településszerkezeti terv a fejlesztési elképzelésekkel összhangban **településközpont vegyes** területfelhasználási kategóriába sorolja a település közösségi tereit, intézményeinek telkeit, távlati közösségi fejlesztési területeit, melyek a belterületen belül elszórva helyezkednek el.

A központban a Szabadság teret és a Petőfi teret határoló telkek tartoznak a kategóriába, a Kápolna köz két oldalán húzódó halmazos beépítésű településrészsel együtt. Északon az Apát-kúti-patak és a lakóterületek közé ékelődő egykori sportpálya területe, északnyugaton a jelenlegi sportpálya és régi vízmű területe, délen a Szentendrei és Tölgyfa utca közé ékelődő területek tartoznak településközponti vegyes területbe, mindegyik távlati közösségi tér. A Tölgyfa utca délnyugati végében elhelyezkedő Kékvölgy Waldorf Iskola is településközponti vegyes területbe sorolt.

¹ hatályos: 2019. június 22-től

A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, mely nincs zavaró hatással a lakófunkcióra. Így a lakófunkció mellett az ellátásában szerepet játszó közösségi kulturális, szakrális, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális ellátási, kereskedelmi szolgáltatói, vendéglátói, egyéb gazdasági rendeltetések is helyet kaphatnak. A helyi építési szabályzat egységesen egy építési övezetbe sorolja a településközponti vegyes területeket.

Településközpont vegyes területbe kerülnek továbbá a Petőfi és Szabadság tér környezetében azok a falusias lakóterületek, melyek kialakult beépítettsége a jelenlegi övezetnek nem felel meg.

1.2.5. Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési és közműterületek

A Pilisszentlászló közigazgatási területén közlekedési területfelhasználásba, **közüti közlekedési területbe** kerülnek az országos közúthálózat elemei, valamint a helyi gyűjtőutak. A településszerkezeti terv szerint az 1116 j. Szentendre-Visegrád összekötő út és az 11111 j. Pilisszentlászló bekötőút telkei kerülnek közüti területfelhasználásba.

A helyi kiszolgáló, feltáró utak (lakóutak, mezőgazdasági utak) az általuk feltárt területfelhasználási egység részei a területi mérleg számításánál. Az igénybe vett terület kiszabályozása a pontos nyomvonal ismeretében, a kisajátítási terv alapján történhet.

Erdőterületek

A település erdőterületeinek lehatárolására az üzemtervezett erdőkre és azok elsődleges rendeltetés szerinti besorolására a kapott adatszolgáltatás alapján kerül sor. Az üzemtervezett erdők a korábbi terv szerinti korlátozott mezőgazdasági területek egy részét is lefedik, ezek jelen módosításban védelmi célú erdőterületbe kerülnek. A település erdőterületei településszerkezeti terv szintjén egységesen **védelmi célú erdőterület** területfelhasználásba kerülnek. **Közzjóléti erdő** területfelhasználásba kerül a Sikárosi Vadászház telke a meglévő épület és beépítettség miatt. A település belterületét körbe ölelve terülnék el a hegyeket borító egybefüggő erdőgazdálkodási területek, melyek a területfelhasználás csaknem 85%-át adják.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek. A településtől nyugatra és északra elterülő mezőgazdasági területek településszerkezeti szinten is két területfelhasználási kategóriába különülnek el: általános és korlátozott használatú mezőgazdasági területekre.

A település területének kb. 10%-a mezőgazdasági terület, ezen kb. fele-fele arányban osztoznak az általános és korlátozott használatú területek. Az általános besorolású területek a településhez közelebb helyezkednek el, kedvezőbb adottságuk miatt intenzív növénytermesztésre alkalmasabbak. A korlátozott használatú területek a magasabb térszíneken terülnék el, egykori zártkertek, és jelenlegi kertes mezőgazdasági, legelő-, illetve gyepterületek.

A mezőgazdasági területek ennek megfelelően négy övezetre különülnek el:

- Má-1 jelű övezet az általános használatú mezőgazdasági övezet, elsődlegesen az intenzív kultúrás növénytermesztés céljára szolgál, legfeljebb 0,5%-on beépíthető, legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű épület helyezhető el.
- Má-2 jelű övezet korlátozott használatú mezőgazdasági övezetben olyan elsősorban extenzív mezőgazdasági tevékenységek folytathatók - legeltetés, gyeplé, nádgazdálkodás -, melyek a környezet-, táj- és természetvédelmi célokkal összhangban azok elsőbbségét biztosítják, a táji, természeti értékeket nem károsítják. Épületet elhelyezni nem lehet.
- Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezetben 3 ha meghaladó telken településrendezési szerződés alapján szállás jellegű épület is elhelyezhető, ahol a telken legfeljebb öt darab, egyenként legfeljebb 30 m²

bruttó alapterületű szállás jellegű rendeltetést tartalmazó épület és egy darab legfeljebb 150 m² nettó alapterületű mezőgazdasági célú épület helyezhető el,

- az M4-4 jelű általános mezőgazdasági övezetben természetvédelmi kezelést bemutató építmény, épület, valamint látogatói központ, közösségi parkoló, turisztikai célú hasznosítás építményei is elhelyezhetők.

Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási területbe tartoznak a települést érintő vízfolyások és mellékágaik: a Király-patak, a Bükkös-patak, az Apátkúti-patak és a Lepence-patak.

A vízfolyások medreinek karbantartása érdekében a patakkal, illetve vízmosással határos telkeken egy 6 m széles területsávot szabadon kell hagyni. E területek hasznosítása a vízügyi jogszabályoknak megfelelően és a vízügyi hatóság által meghatározott feltételek szerint történhet.

Különleges beépítésre nem szánt területek

Beépítésre nem szánt különleges kálvária területbe kerül a Kálvária és környezete, beépítésre nem szánt különleges turisztikai fogadó területbe az ezzel szomszédos parkoló területe a belterület északnyugati részén, valamint a fűrészüzem-fafeldolgozó területe a belterület nyugati határában, a településszerkezeti terven jelöltek szerint.

A településszerkezeti terv beépítésre nem szánt különleges temető területbe sorolja a település északi határában elhelyezkedő templomot, a körülötte elterülő temetőt és annak bővítési területét.

1.3. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEL

A **település szerkezetét meghatározó hálózati elemek** jellemzően önálló, közlekedési közúti közlekedés elemekként, valamint egyéb területfelhasználási egységekben megjelenő önálló közmű elemként kerülnek megjelenítésre. A területfelhasználás részeként vagy önálló vízgazdálkodási térségként jelennek meg a vízgazdálkodás hálózati elemei, a csatornák, árkok, valamint az egyéb vízfolyások.

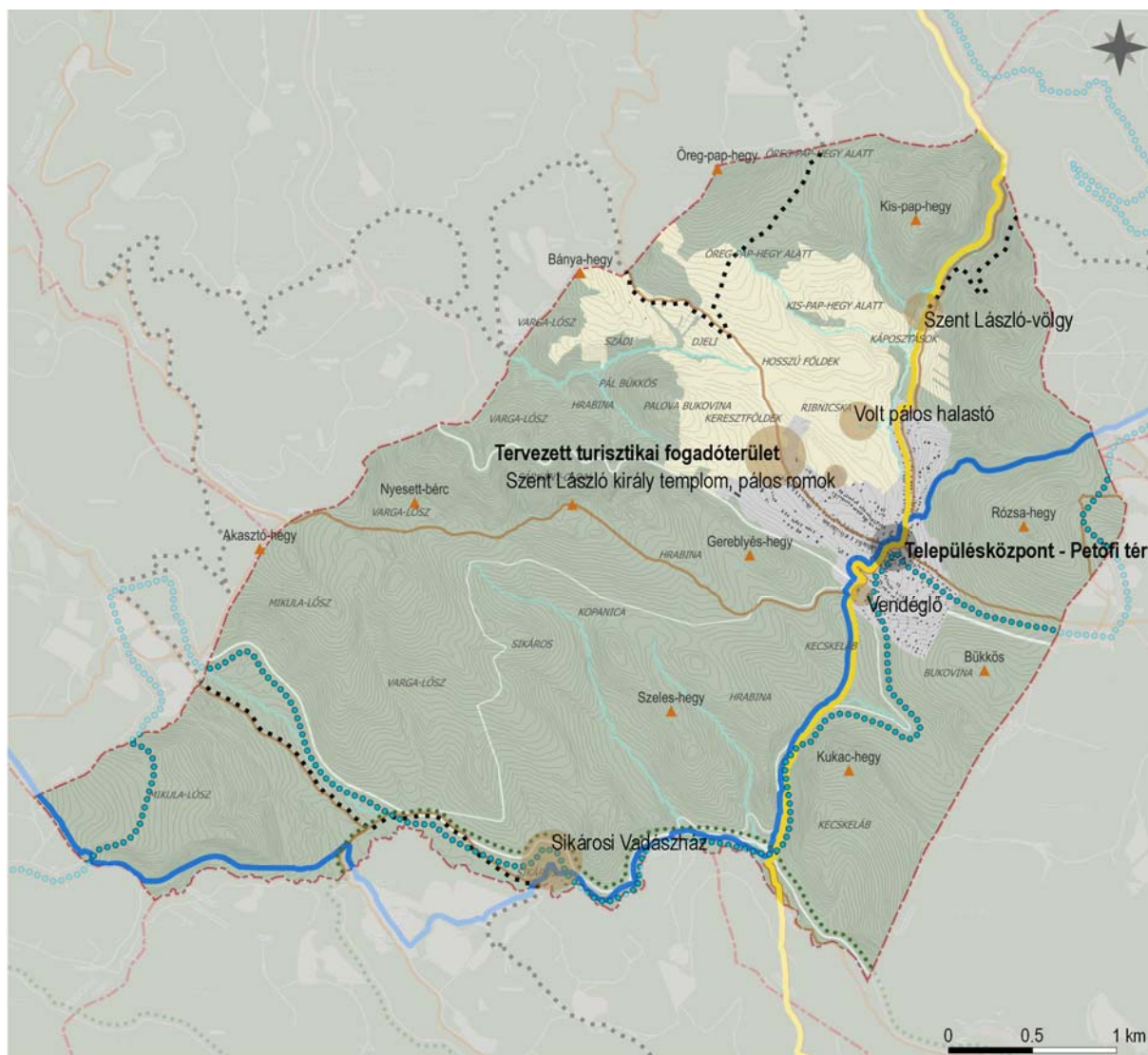
A település területfelhasználását alapvetően meghatározzák a település és táj szerkezetét adó **nyomvonalas műszaki létesítmények, a természetes határok, vízfolyások**, természeti és domborzati adottságok.

A **művi vonalas elemek** közül meghatározók a közlekedési infrastruktúra elemek, melyek a települést és a tájat egyaránt kettévágják. Pilisszentlászló meghatározó művi vonalas elemei az **1116. j.** Szentendre-Visegrád összekötő út, mely délkelet-északnyugati irányban szeli át a tájat, illetve a róla leágazó **1111 j.** Pilisszentlászló bekötőút.

Turizmus és rekreáció szempontjából meghatározó nyomvonalas elem a Pilis Bike települést érintő nyomvonala, melyet többségében burkolt erdészeti utakon jelöltek ki. Pilisszentlászlon a kék jelzésű **Országos Kerekpáros Kéktúra** halad keresztül. Északkeleten a közigazgatási határ közelében haladva tér rá a Szentendrei útra, dél felé a Sikárosi úton majd a Bükkös-patak menti burkolt erdészeti utakon folytatódik Pilisszentkereszt irányába. Az 1116 j. út belterületi szakaszán kijelölésre került egy piros jelzésű, a forgalmas utat elkerülő útvonal is.

A településszerkezeti és szabályozási terv a fenti művi vonalas elemeket és a hozzájuk tartozó, más jogszabály által elrendelt védősávokat tartalmazza.

Pilisszentlászló elhelyezkedéséből adódóan szerkezetet meghatározó elemek a **domborzati és a vízrajzi adottságok**. A **medencei** elhelyezkedés a változatos **domborzati viszonyok** befolyásolták a település szerkezetét: a központi Petőfi térből és Szabadság térből kiágazó utcák vonalvezetését, illetve a turistautak vonalvezetését. A **vízfolyások** közül különösen jelentős a lakóterületeken keresztül folyó Apát-kúti-patak délkeleti mellékága. A Bükkös-patak, a Lepence-patak, a Király-patak és Apát-kúti-patak és mellékágaik külterületen folyó, illetve azt érintő szakaszán, a völgyekben alakultak ki a jelentősebb erdészeti és turistautak.

**Jelmagyarázat**

- Közigazgatási határ
- Szintvonal (5 m)
- ▲ Hegycsúcs
- Települési terület
- Erdő
- Mezőgazdasági hasznosítású terület
- Vízfolyás
- Épület

Gyalogos túraútvonal

- Gyöngyök útja
-országos/nemzetközi jelentőségű
- Országos Kéktúra
-országos/nemzetközi jelentőségű
- Egyéb gyalogos túraútvonal
-térégi/helyi jelentőségű

Kerékpáros túraútvonal

- Országos Kerékpáros Kéktúra
-országos/nemzetközi jelentőségű
- Egyéb kerékpáros túraútvonal
-térégi/helyi jelentőségű

Lovas túraútvonal

- Lovas túraútvonal

TÚRAÚTVONALAK ÉS A TURISZTIKAI INFRASTRUKTÚRA LÉNYEGESEBB PONTSZERŰ ELEMEI**1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMÉK****1.4.1. Védőterületek, védőtávolságok**

A tervlapokon lehatárolásra kerültek azok a természeti adottságok, építészeti környezetből adódó sajátosságok, nyomvonal jellegű védőtávolságot igénylő közműlétesítmények és azok az egyéb műszaki tényezők, amelyek építést befolyásoló vagy korlátozó elemet jelentenek, és építési, valamint övezeti előírásokhoz nem köthetők.

A védőterület a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgáló terület, amely lehet védőterület (biztonsági terület), vagy nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági övezet). A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni. Ezek jelentős része országos jogszabályi előírásokon alapul, ezért a településszerkezeti terven ezek feltüntetése, mint más jogszabályon alapuló elem szerepel, ezek módosítása ez eredeti jogszabály módosításának függvénye.

Pilisszentlászló közigazgatási területén a következő - településrendezési és területhasználati szempontból korlátozó - védőterületekkel és védősávokkal kell számolni:

Közlekedési nyomvonalak védősávjai:

- Az országos mellékutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m védősáv biztosítandó, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges. (Kkt. 42/A §. (1) a) pont)

Közmű- és hírközlési létesítmények védőterülete és védősávja:

- A villamosvezetékek és létesítmények védősávja a szélső szálától mérten (a biztonsági övezetben bármilyen tevékenység végzéséhez a létesítmény Üzemben tartójának engedélye szükséges 2/2013. NGM rendelet):
 - 1 kV felett 35 kV névleges feszültségig 5 méter, de a vezeték azon szakaszán, amely a belterületre és a fokozott biztonságra vonatkozó előírásainak megtartásával létesült, 2,5 méter
 - legfeljebb 1 kV névleges feszültségig 1 méter, a vezeték tartószerkezetén (oszlopán) elhelyezett átalakító és kapcsoló berendezés esetében 2,5 méter,

Felszíni vizek, vízfolyások, vízbázisok védőterülete, védősávja, korlátozás:

- Állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével – egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni. (43/2007. (VI.1.) FVM. rendelet)
- Tavak, vízfolyások, felszínivíz levezető árkok 3 m széles parti sávját szabadon, átjárhatóan kell hagyni vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására (83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet).
- A település északnyugati része felszín alatti vízminőségvédelmi területtel érintett.

1.4.2. Táj- és természetvédelmi elemek, területek

- **Természetvédelemmel érintett területek:** Pilisszentlászló teljes közigazgatási területével, a Dunapoly Nemzeti Park részeként, országos jelentőségű védett természeti terület. Teljes területe a **Pilisi bioszféra rezervátumhoz** tartozik, északnyugaton az **erdőrezervátum magterülete** érinti a települést, mely az 1996. évi LIII. tv. 29. § (4) bekezdésének értelmében fokozottan védett természeti terület. A külterület egésze **Natura 2000** hálózat részét képező kiemelt jelentőségű természetmegőrzési és különleges madárvédelmi terület. A külterületet ezen felül az országos ökológiai hálózat magterületének övezet teljes mértékben lefedi.
- **Tájképvédelmi övezet területe:** Pilisszentlászló **teljes közigazgatási területe** tájképvédelmi terület övezetével érintett.
- **Egyedi tájértékek:** Pilisszentlászlon 37 db egyedi tájérték található megőrzésük a tájkarakter szempontjából fontos települési cél.
- Pilisszentlászló teljes területe tájképi szempontból, a kilátást és rálátást vizsgálva egyaránt érzékeny. A magaslatokról, erdei tisztásokról feltárl a medencei elhelyezkedésű község, láthatóvá válik utcahálózata, település- és telekszerkezete, a köz- és magánterületi növényzet, a dombon elhelyezkedő templom, a települést keretező mezőgazdasági területek változatossága. Ugyanakkor a település minden pontjáról látszanak a környező hegyek, erdők, a mezőgazdasági területek és ezek találkozási pontja. Mindkét esetben a kirívó, a természeti, épített és tájképi elemekhez nem illeszkedő új elem nagy területet érintően okozhat konfliktust.

- Ex lege védettséget élveznek a település területén található **források**: Apátkúti patak-medri forrás, Rómos-forrás, Zergevirág forrás.

1.4.3. Kulturális örökségvédelmi elemek

Örökségvédelemhez kapcsolódó korlátozás

- Pilisszentlászló teljes területe a Pilis és Visegrádi-hegység, királyi erdő a visegrádi királyi központtal, valamint a Kesztlőc, Klastrompuszta pálos kolostor **világörökségi várományos helyszínhez tartozik**. A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékét a 27/2015. (VI.2.) MvM rendelet 2. melléklete tartalmazza. A világörökségi és világörökségi várományos területekre vonatkozó szabályokról rendelkezik továbbá a világörökségekről szóló **2011. évi LXXVII. törvény**, a világörökségi kezelési tervről, a világörökségi komplex hatásvizsgálati dokumentációról és a világörökségi várományos helyszínekről szóló **315/2011. (XII. 27.) Korm. rendelet**, a világörökségi területen működő egyes vendéglátó üzletek nyitva tartásának engedélyezésével összefüggő szakhatósági közreműködés szabályairól szóló **47/2013. (VIII. 21.) BM rendelet**, a világörökségi gondnokságról szóló **32/2012. (V. 8.) NEFMI rendelet**.
- A terv készítése idején nyilvántartott és beazonosítható régészeti lelőhelyeket a településszerkezeti és szabályozási tervlap tartalmazza. Összesen **6 db** ismert **régészeti lelőhely** található Pilisszentlászló közigazgatási területén. A jelenségek egy része őskori vagy római kori, többségük a XIII. században letelepített pálos szerzetesrendhez köthető (kolostor, templom, a török korban elpusztult monostorfalu, halastó nyomai).
- Pilisszentlászlón **két** országos védelem alatt álló **műemlék** található: a pálos kolostor, illetve a római katolikus, egykori pálos templom. A két műemlék azonos helyrajzi számú telkeket érint, közvetlen környezetükben lévő telkek műemléki környezethez tartoznak. Műemlék együttes, történeti kert, temető és temetkezési emlékhely, műemléki terület, illetve nemzeti emlékhely nem található. Mindennemű beavatkozásnál korlátozó elem a műemléki szempontok érvényesülése, figyelembevétele, betartása. A 2001. évi LXIV. törvény 39.§ (2) bekezdése a műemléki környezet lehatárolását kormányrendelettel köti. Jelen szabályozási terv az adatszolgáltatásként kapott **műemléki környezeti** lehatárolást rögzíti. Jelen lehatárolás azokat a telkeket foglalja magában, amelyeknél jelentős szempont a műemlékhez való igazodás az átépítésekénél, bővítésekénél.
- **Helyi védelemben** részesülhetnek a kiemelt helytörténeti, építészeti értékek, a kapcsolódó szabályokat a településképi arculati kézikönyvre alapozott településképi rendeletben kell meghatározni. Pilisszentlászló 2018-ban készítette települési arculati kézikönyvét, helyi védett értékeiről a településképi védelméről szóló 8/2018. (VII. 06.) önkormányzati rendelete rendelkezik, a védett értékeket a rendelet 1. és 2. melléklete tartalmazza. Helyi területi védelem alatt áll a település központját jelentő Szabadság és Petőfi tér és határoló telkei, helyi egyedi védelem 4 épített értéket érint.

1.4.4. Egyéb védelmi és korlátozó elemek

Egyéb veszélyeztetett, veszélyeztető tényezőjű területekkel kapcsolatos korlátozások:

- A 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet a települések ár- és belvíz veszélyeztetettség alapon történő besorolásáról Pilisszentlászló nem szerepel. Ez azt jelenti, hogy nem tartozik a megjeleníthatő árvízveszélyes kategóriába, a település belterületét árvízveszély nem fenyegeti. A terv készítése kapcsán érkezett adatszolgáltatás alapján belvízveszélyes, mélyfekvésű területek nem találhatók a közigazgatási területen.
- földtani veszélyforrás a területen nem ismert, viszont a Pilisszentlászlón áthaladó, Visegrádot Szentendrével összekötő 1116-os jelű műutat érintették korábban útleszakadást is előidéző felszínmozgások.

Egyes eltérő területhasználatok konfliktusából adódó védőterület, védősáv:

- **Bűz kibocsátással járó** környezeti hatásvizsgálat köteles vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek (pl.: nagy létszámú állattartás), létesítmények esetében a bűzterhelőnek védelmi övezetet kell kialakítania. A környezetvédelmi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal szerinti védelmi övezet nagyságát - a környezetvédelmi engedélyben, egységes környezethasználati engedélyben a legnagyobb teljesítmény - kihasználás és kedvezőtlen terjedési viszonyok (különösen az uralkodó szélirány, időjárási viszonyok) mellett, a domborzat, a védőelemek és a védendő területek, építmények figyelembevételével - a légszennyező forrás határától számított, legalább 300, legfeljebb 1000 méter távolságban lehatárolt területben határozza meg. A védelmi övezet területén nem lehet lakóépület, üdülőlépcső, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források **működésével összefüggő építményt. (306/2010. Korm. rendelet)**

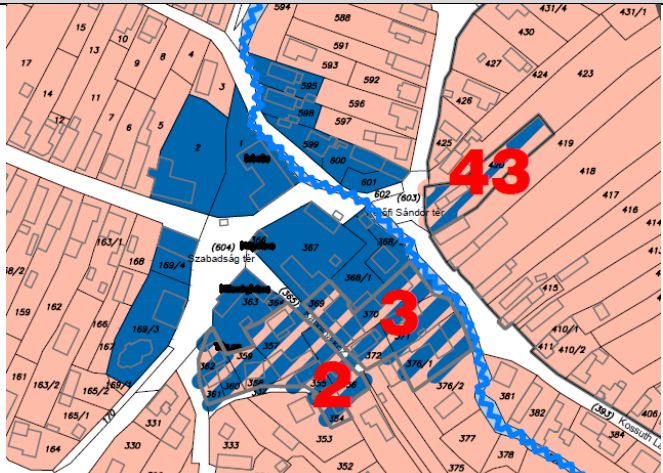
Fejlesztési területeket érintő korlátozások:

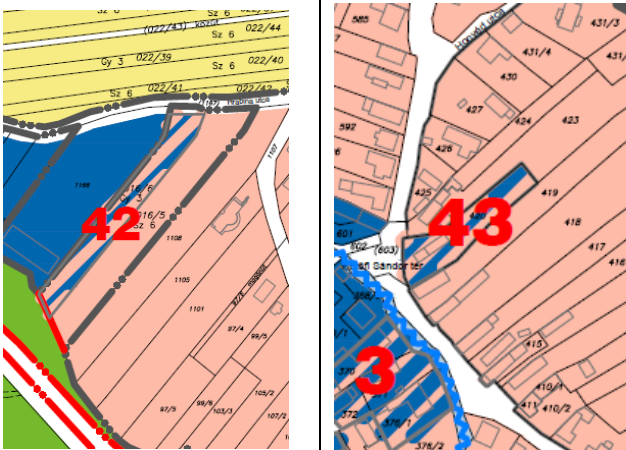
- Közművel ellátatlan, csatornázandó területek a területfelhasználás szintjén kijelölt, de igénybe nem vett gazdasági és lakóterületek. Ezek beépítésének feltétele a feltáró úthálózat és közművek kiépítése, melyhez szükség lehet külön megállapodásokra a terület fejlesztője és az önkormányzat között: pl. településrendezési szerződés, útépítési együttműködés, vagy kapcsolódó önkormányzati döntésekre pl. Ki-szolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés, Útépítési és közművesítési hozzájárulás, termőföld belterületbe vonása.

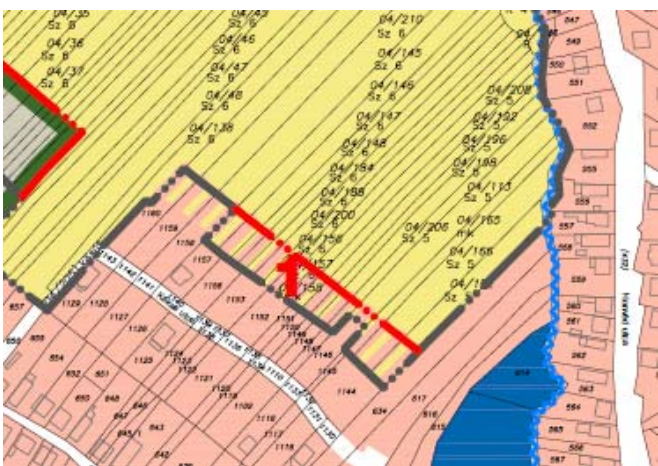
1.5. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

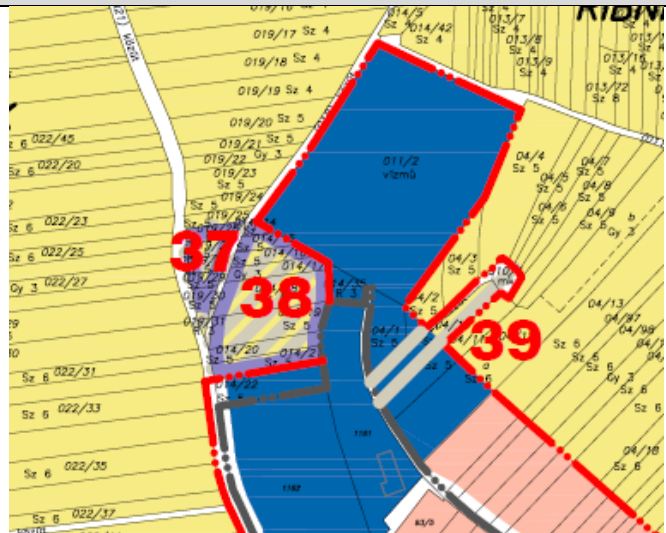
Pilisszentlászló településszerkezeti tervének alapját a **22/2009. (IV. 8.) Kt. sz. határozatával** elfogadott, módosított településszerkezeti terve adja, ehhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben feltüntetett, illetve az egyes leírásokban és számításokban szereplő változások.

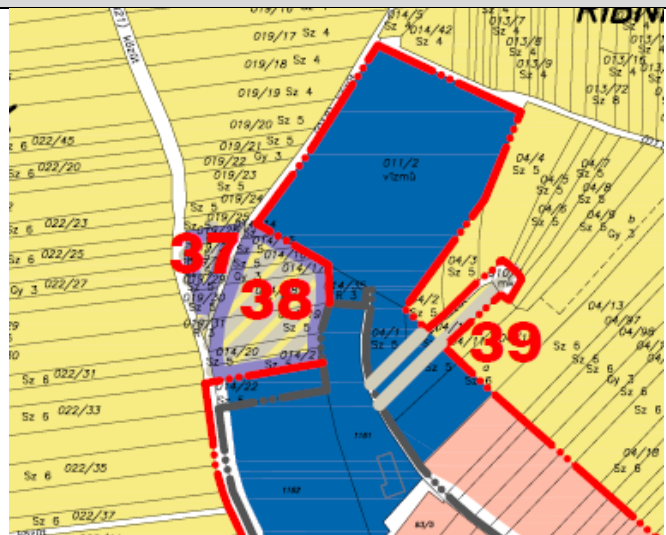
Ezek a területek és változások adják a biológiai aktivitásérték számítás alapját is. Az egyes területek elhelyezkedését a területfelhasználási változások ábra mutatja be.

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrsz.:	terület:
1.	2, 3	354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 369, 370, 371, 372, 376/1	0,60 ha
Területfelhasználási változás: falusias lakóterület → településközponti vegyes terület		A változással érintett terület	
Indoklás: A kialakult magas beépítettségnek megfelelően a telkek településközponti vegyes területfelhasználási besorolásba kerülnek. A módosítás nyomán a terület egészen intenzívebb területhasználat és beépítettség jelenhet meg.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A terület belterület, kialakult beépítéssel.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség része, tájképvédelmi és világörökségi várományos terület országos övezetével érintett.			

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrs.:	terület:
1/A	42, 43	420, 016/6	0,47 ha
Területfelhasználási változás: településközponti vegyes terület → falusias lakóterület		A változással érintett terület	
Indoklás: A területfelhasználási változást a terület tulajdonosainak igénye indokolta a partnerségi egyeztetés kapcsán. A területfelhasználási egység besorolás a jelenlegi területhasználattal és az érintett ingatlanok környezetével összhangban van.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A terület belterület, kialakult beépítéssel.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség része, tájképvédelmi és világörökségi várományos terület országos övezetével érintett.			

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrs.	terület
2.	1	1158, 11591160, 04/113, 04/145, 04/146, 04/147, 04/148, 04/152, 04/156, 04/157, 04/158, 04/165, 04/166, 04/184, 04/188, 04/192, 04/196, 04/198, 04/200, 04/208	0,42 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági terület → falusias lakóterület		A változással érintett terület	
Indoklás: A település meglévő lakóutcájában a lakótelek méretének növelése és egységes telekmélység kialakítása lehetőséget jelent kis mértékű beépítés növekedésére és egységes utcakép kialakítására. Az érintett földterületek gyengébb minőségűek (5., 6., minőségi osztályba sorolt szántók).			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A terület külterület. A terület érintett a Natura 2000 hálózat különleges természetmegőrzési területével és madárvédelmi területével, az országos ökológiai hálózat magterületével közvetlenül határos.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi, ezáltal a területi mérlegnél az eltérés mértékét, így a további fejlesztési lehetőségeket csökkenti. Tájképvédelmi és világörökségi várományos terület országos övezetével érintett.			

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrs.:	terület:
3.	37, 38	014/14, 014/15, 014/16, 014/17, 014/18, 014/19, 014/20, 014/21, 019/26, 019/27, 019/28, 019/29, 019/30, 019/31	0,65 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági terület → különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó terület		A változással érintett terület	
Indoklás: A környező kiránduló turisztikai célpontok megközelítése céljából, a településközpont tehermentesítése érdekében parkoló és turisztikai fogadóközpont (játszótér, pihenőpark) kialakítása szükséges, a telkek pedig ennek megfelelően különleges területfelhasználásba kerülnek át.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A terület külterület. A terület érintett az országos ökológiai hálózat magterületével és a Natura 2000 hálózat különleges természetmegőrzési területével és madárvédelmi területével.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi, tájképvédelmi és világörökségi várományos terület országos övezetével érintett.			

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrs.	terület
4.	39	04/10, 010/1	0,10 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági terület ➔ különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó terület		A változással érintett terület 	
Indoklás: A tervezett Kálvária környezetének rendezéséhez szükséges a különleges területfelhasználási kategóriába való átsorolás.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A terület külterület. A terület érintett az országos ökológiai hálózat magterületével és a Natura 2000 hálózat madárvédelmi területével, valamint a terület egy része a Natura 2000 hálózat különleges természetmegőrzési területével.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi, tájképvédelmi és világörökségi várományos terület országos övezetével érintett.			

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrsz.:	terület:
5.	40	026/1, 026/2, 026/3, 026/4	0,47 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági terület → különleges beépítésre nem szánt fafeldolgozó terület		A változással érintett terület	
Indoklás: A fafeldolgozó jelenleg a Petőfi Sándor utcában, közvetlenül a temető és templom nyugati oldalán található, részben falusias lakóterületbe, részben általános mezőgazdasági területbe sorolt. Zajhatása, por-szennyezése, a szállító járművek forgalma mind a lakókat, mind a templom és a temető használatát zavarja, ezért kerül a települési terület nyugati határába. Új helyén az 1116. j. útról, a külterületi erdészeti, ill. dűlőutakról egyaránt megközelíthető. A területhasználat megvalósíthatóságához különleges beépítésre nem szánt fafeldolgozó területfelhasználásba kerül.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A terület külterület.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi, tájképvédelmi és világörökségi várományos terület országos övezetével érintett.			

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrszt.:	terület:
6.	4-35	0150 megosztva, 024/2, 024/6, 024/11-13, 024/18, 025/3, 025/6, 025/8-9, 034/6, 034/10, 034/15-16, 034/32, 039/6, 043 megosztva, 046/5, 046/10, 046/12, 051/7, 054/1-8, 054/10-26, 054/28-32, 054/35-39, 056/1-10, 056/12-41, 056/43-50, 056/52-53, 056/55-56, 059/11, 061/14, 063, 066 megosztva, 069/1-8, 070/15, 070/16 megosztva, 081/6, 081/8 megosztva, 081/11-13 megosztva, 081/17-18, 081/21, 081/23, 081/25, 085/4-5 megosztva, 085/6, 085/7-10 megosztva, 085/11-12, 085/19 megosztva, 085/22 megosztva	42,09 ha

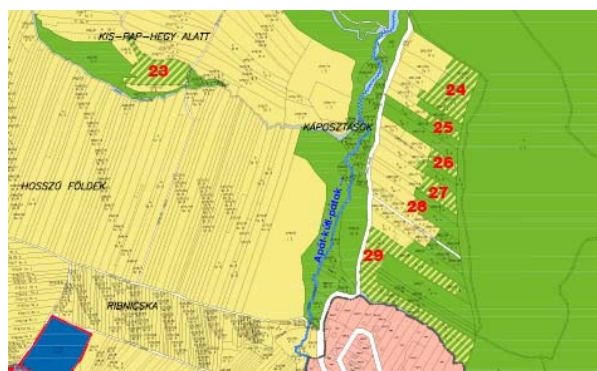
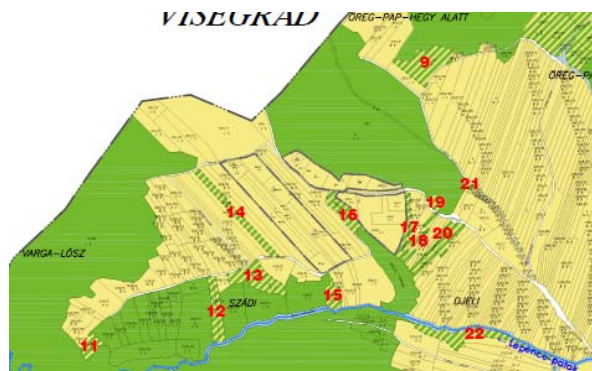
Területfelhasználási változás:


korlátozott használatú mezőgazdasági terület → védelmi erdő

Indoklás: A település külterületén az üzemtervezett erdők és a térségi terveknek való megfelelés érdekében az erdőtervezett erdők, erdő települési területfelhasználási egységbe kerülnek.

Területhasználatot beépítést befolyásoló tényezők: A részterületek erdőtervezett erdők, azaz az Országos Erdőállomány Adattárban szerepelnek, a település külterületén található. A területek mindegyike érintett az országos ökológiai hálózat magterületével, valamint a Natura 2000 hálózat különleges természetmegőrzési területével és madárvédelmi területével. A terület az erdők övezetéhez tartozik.

Területrendezési tervek előírásai: erdőgazdálkodási térség részét képezi, erdők övezetéhez és ökológiai hálózat magterületének övezetéhez tartozik.

A változással érintett terület

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrsz.:	terület:
7.	36	0119/1	0,52 ha
Területfelhasználási változás: védelmi erdő terület → közjóléti erdő		A változással érintett terület	
Indoklás: Az érintett terület jelenlegi területfelhasználása és beépítése (védelmi erdő területen beépítés nem lehetséges) indokolja a területfelhasználási egység változást, így az itt található Sikárosi Vadászház miatt a telek közjóléti erdő területfelhasználásba kerül.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A terület erdőtervezett erdő, külterületen található. A terület érintett az országos ökológiai hálózat magterületével, valamint a Natura 2000 hálózat különleges természetmegőrzési területével és madárvédelmi területével.			
Területrendezési tervek előírásai: erdőgazdálkodási térség, az erdők övezetének és az ökológiai hálózat magterületének övezetéhez tartozik.			

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrsz.:	terület:
8.	44	126	0,05 ha
Területfelhasználási változás: falusias lakó terület → zöldterület, közkert		A változással érintett terület	
Indoklás: Új beépítésre szánt terület területnövekményének legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterületet kell kijelölni. A módosítással érintett terület nagysága 0,42 ha, ennek 5%-a 0,02 ha (200 m ²). A módosítás során, a Béke utcai kistemető (hrsz: 126) egy részének zöldterületi átsorolásával 450 m ² új zöldterület kijelölése történik.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők:			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi, tájképvédelmi és világörökségi várományos terület országos övezetével érintett.			

1.6. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA

A területrendezési tervek és ezeken keresztül a területrendezés célja az országra, illetve térségeire kiterjedően a **területfelhasználás rendjének és a területhasználat szabályainak** megállapítása, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét.²

Az országos szinten, illetve országos érdekből meghatározott területfelhasználási és övezeti szabályok megszabják a kiemelt térségek és megyék területrendezési terveit, és így közvetve a településrendezési eszközök mozgásterét is, mivel az összhang megteremtése érdekében **a különböző szintű (országos, kiemelt térségi, megyei, települési) rendezési tervek egymásra épülő rendszert alkotnak**, az alacsonyabb szintű tervnek meg kell felelnie a magasabb szintű terv előírásainak. Így az országos területfelhasználási kategóriák területén kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriákat, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák területén települési területfelhasználási egységeket³ lehet kijelölni, az országos és térségi övezetek területi lehatárolásának figyelembevételével, pontosításával.

Pilisszentlászló község területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálatánál Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** 2019. július 16-tól hatályos állapotát (továbbiakban: TrTv.) vettük alapul. Az Pilisszentlászló község területére az **Országos Területrendezési Terv** (továbbiakban: OTTrT) előírásai mellett a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv** (továbbiakban: BATrT) előírásait is figyelembe kell venni. Egyes övezeti előírásokat és lehatárolásokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet**⁴ határoz meg. Amennyiben indokolt, bizonyos eltérési lehetőségekre a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet ad lehetőséget. **Pest Megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet** előírásai és övezetei közül az agglomerációhoz tartozó települések esetében csak az egyedileg meghatározott övezetek szabályozása vonatkozik.

1.6.1. Országos területrendezési terv

Az OTTrT 2. melléklete, az Ország Szerkezeti Terve tartalmazza az országos jelentőségű közlekedési infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését, az országos területfelhasználási kategóriák területi lehatárolását. 3. melléklete az Országos Övezeti Tervet vagyis az egyes országos övezetek területi lehatárolását.

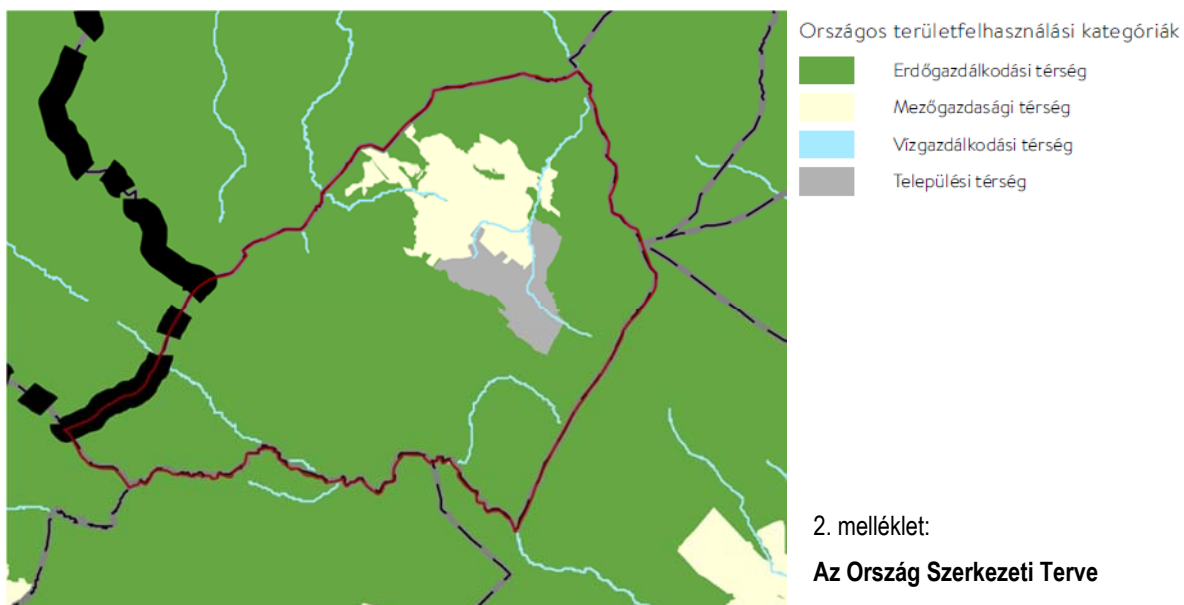
Az OTTrT szerkezeti tervlapja Pilisszentlászló közigazgatási területén nem jelöl országos jelentőségű szerkezeti műszaki infrastruktúra hálózati elemet.

Az **országos területfelhasználási kategóriák** szerint Pilisszentlászló közigazgatási területének kb. ¾-e erdőgazdálkodási térség, a maradék fele-fele arányban települési, illetve mezőgazdasági térségbe sorolt. A művelt és beépített területek a település északkeleti részén, a Szentlászlói-medence kiszélesedő völgyében terülnek el. Az Apát-kúti, a Lepence és a Bükkös-patak vízgazdálkodási területbe soroltak.

²A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény alapján

³Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20) Korm. rendeletben (OTÉK) meghatározottak szerint

⁴ hatályos: 2019. június 22-től

**ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV**

forrás: <https://oeny.e-epites.hu/oeny/4tr/#/pdf-terkepek>

Az OTrT-ben meghatározott **országos övezetek** területi lehatárolását a térségi, illetve a megyei területrendezési terv, és a településszerkezeti terv pontosíthatja a jogszabályban meghatározott keretek között, az adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján. A közigazgatási terület országos övezetekkel történő érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Országos övezetek	Területi lehatárolás	Közigazgatási terület érintettsége
Országos ökológiai hálózat magterületének övezete	OTrT 3/1. melléklet	+
Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete		-
Országos ökológiai hálózat puffterületének övezete		-
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	OTrT 3/2. melléklet	-
Jó termőhelyi adottságú szántóterület	9/2019. MvM rendelet 1. melléklet	-
Erdők övezete	OTrT 3/3. melléklet	+
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	9/2019. MvM rendelet 2. melléklet	-
Tájképvédelmi terület övezete	9/2019. MvM rendelet 3. melléklet	+
Világörökségi és világörökségi várományos terület	OTrT 3/4 melléklet	+
Vízminőség-védelmi terület övezete	9/2019. MvM rendelet 4. melléklet	+
Nagyvízi meder övezete	9/2019. MvM rendelet 5. melléklet	-
VTT-tározók övezete	területrendezésért felelős miniszter rendelete	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	OTrT 3/5. melléklet	-

Ökológiai hálózat magterületének övezete

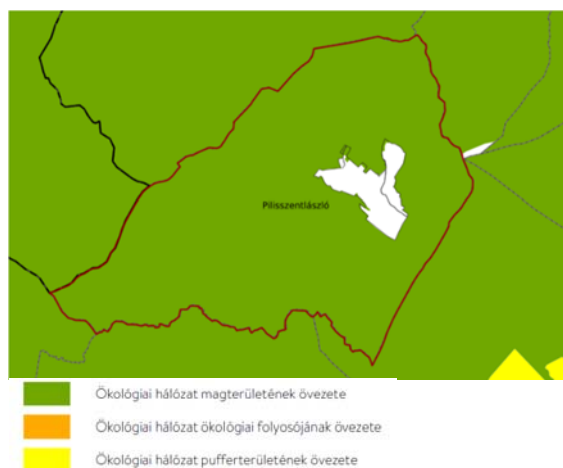
A közigazgatási terület nagyrésze érintett - az **ökológiai hálózat magterületének övezetével**. Az országos övezet pontos lehatárolásához a Duna-Ipoly Nemzeti Park térképi állományt biztosított, a településrendezési eszközökben ennek megfelelően történt a védett területek feltüntetése. Az övezetre vonatkozó előírásokat a TrTv. 25.§ és 43.§-a tartalmazza. A magterület teljesen körülzárja a települési területet, északnyugaton a sportpálya és az egykori vízmű területe is az övezetbe tartozik, ugyanakkor települési térség részét képezi. Az övezet ezen felül magában foglalja a település körüli nagy kiterjedésű erdőterületeket, illetve a lakóterülettől északnyugatra elterülő egykori mezőgazdasági területeket. A településrendezési eszközökben a magterület övezetében csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. Ettől eltérni a területrendezési tervek (OTRT, BATRT) által **kijelölt települési térség** esetén lehet. Pilisszentlászló esetében az OTRT és a BATRT Szerkezeti Terve is települési térséget jelöl a magterület övezetének egy részén (belterület egy része és a volt vízmű és a sportpálya területe). [TrTv. 25.§ (1) bek. és a 43.§ (1) bek. ac) alpontja]

Az TrTv. előírásai szerint az övezetben új beépítésre szánt terület csak kivételes esetben jelölhető ki, abban az esetben, ha a települési térséget az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosója együttesen **körülzárja**, a kijelölést más jogszabály nem tiltja, és ehhez az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és a megyei kormányhivatal területrendezési hatósági eljárása során kiadott **területfelhasználási engedély** alapján hozzájárul. Pilisszentlászló esetében az ökológiai hálózat magterületének övezete teljesen körülzárja a települési területet. [MTTrTv. 25.§ (2) és (3) bek. és a 43.§ (1) bek. aa) alpontja]. A magterület övezetében lévő, a település közigazgatási határához 200 m-nél közelebb lévő területen a településrendezési eszközökben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el. A bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

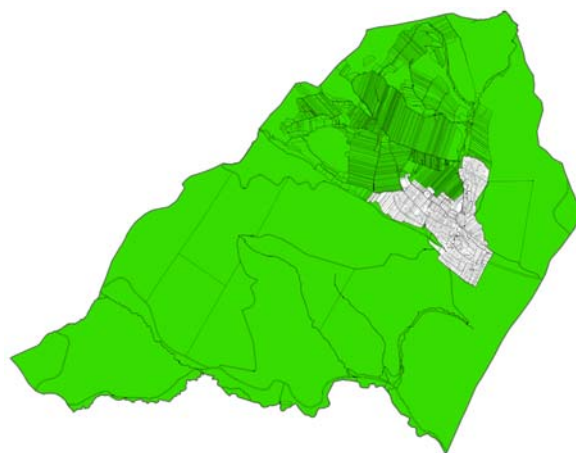
A településszerkezeti terv az ökológiai hálózat magterületének övezetében külszíni művelésű bányatelek létesítését, bővítését lehetővé tevő területfelhasználási egység kijelölésére nem tesz javaslatot. Kismértékben érinti a magterület övezetét új beépítésre szánt területként a már kialakított lakótelkek, valamint a meglévő lakótelkek területének bővítését szolgáló terület kijelölése. Előzetes egyeztetés során a nemzeti park **a magterület övezet határának pontosítását** elfogadhatónak tartotta, azzal a kitételrel, hogy a helyi építési szabályzatban az érintett földrészleteket a telek be nem építhető részeként kell jelölni, mivel azok továbbra is Natura 2000 területéhez tartoznak. A TrTv. 23.§ (2) bekezdése értelmében a térségi övezetek csak az illetékes államigazgatási szervek – jelen esetben a Duna-Ipoly Nemzeti park - egyetértése esetén változtathatók meg. Az előzetes egyeztetés figyelembevételével a magterület övezetének határa kismértékű megváltoztatására kerül sor (0,42 ha) a településszerkezeti terv javaslatában. Új közlekedés hálózati elem nem jelenik meg az övezetben. Az érintett területek a települési térség területébe sorolt területek kivételével a településszerkezeti terven vízgazdálkodási, erdő és mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kerültek.

A magterület övezetében a jelenlegi területhasználattól eltérő, beépítésre nem szánt területi kijelölés több helyen is történik. Ilyen a különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadóterület, mely egyrészt a tervezett kálvária számára biztosít helyet, másrészt turistaközpont, játszókert és közösségi parkoló kialakítását tenné lehetővé. Szintén különleges beépítésre nem szánt területbe kerül az a terület, mely a meglévő fafeldolgozó áttelepítését szolgálja az önkormányzat szándéka szerint.

OTRT 3/1. melléklet



Ökológiai hálózat magterületének övezete a Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján



Erdők övezete

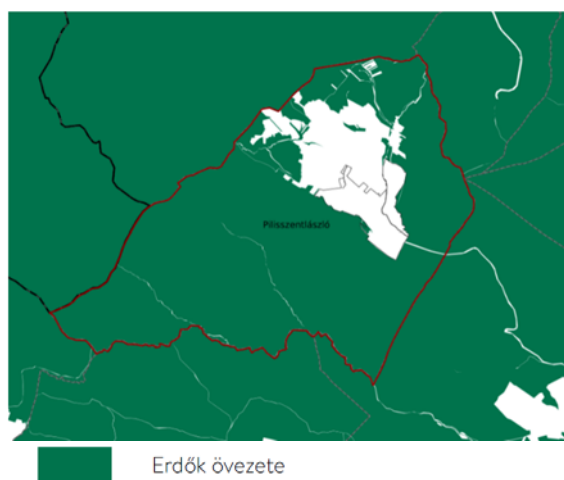
Az erdők övezetébe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak. Az országos övezet pontos lehatárolásához a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztálya térképi állományt biztosított, a településrendezési eszközökben ennek megfelelően történhet az erdőterületek lehatárolása és erdőterületi besorolása.

Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az OTrT Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Az adatszolgáltatás alapján Pilisszentlászló közigazgatási területén 1483,56 ha szerepel a nyilvántartásban, mint erdő, illetve erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló terület. Ennek 5%-a, azaz az eltérési lehetőség a településrendezési eszközök készítésénél 74,18 ha.

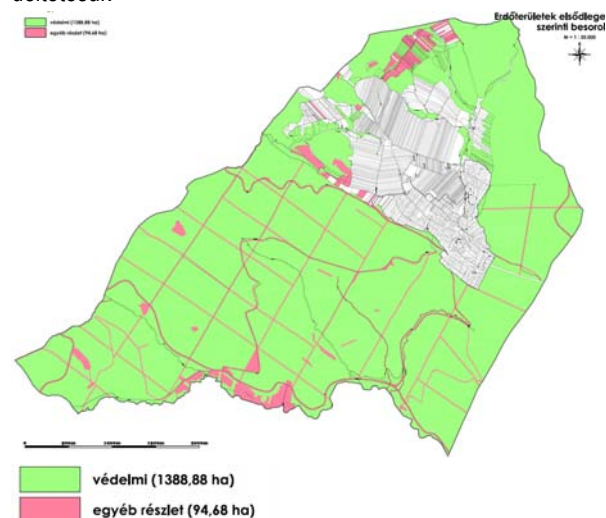
A település körüli meglévő erdőterületeket, illetve az északi határban, a Kis-Pap-hegy és az Öreg-Pap-hegy között elterülő egykori szántó- és legelőterületeket érinti az övezet. A hatályos településszerkezeti terven az övezet nagy része erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt. Északon, az Öreg-Pap-hegy és a Kis-Pap-hegy között nagy kiterjedésben, keleten és nyugaton az erdőterületek határa mellett kisebb sávokban korlátozott használatú mezőgazdasági területet jelöl a hatályos terv.

A településszerkezeti terv az erdők övezetéhez tartozó területeket jellemzően védelmi erdőterületbe sorolja, figyelembe véve az adatszolgáltatásként kapott elsődleges rendeltetést is. A Sikárosi vadászhozhoz tartozó terület közjóléti erdő besorolásba kerül, 5%-os beépíthetőséggel. Eltérő területhasználat a meglévő utak és vízfolyások esetében van, melyek a településszerkezeti terv szerint közlekedési, illetve vízgazdálkodási területbe soroltak. Így az eltérésnél figyelembe veendő területhasználat 20 ha, mely nem éri el a jogszabályban rögzített értéket, tehát az összhang biztosított.

OTrT 3/3. melléklet



Adatszolgáltatás – Erdőtervezett erdők és elsődleges rendeltetésük



Tájképvédelmi terület övezete

A tájképvédelmi terület övezetébe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.

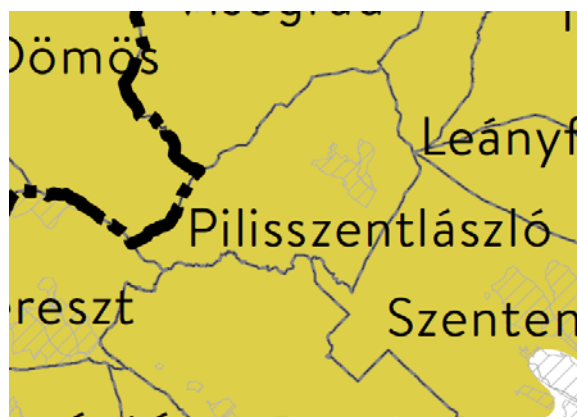
A tájképvédelmi terület övezete lehatárolását a 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet 3. melléklete, az övezetre vonatkozó szabályokat a rendelet 4. §-a tartalmazza. A településrendezési eszköz megalapozó vizsgálatának keretében kell meghatározni a tájjelleg megőrzendő elemeit és elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Az övezetben cél a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradásának elősegítése, a tájba illesztés biztosítása. Ennek keretében a településrendezési eszközökben meg kell határozni a területfelhasználás és az építés helyi rendjének szabályait.

A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. A bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Pilisszentlászló teljes közigazgatási területe tájképvédelmi terület övezetéhez tartozik.

A településszerkezeti terv a területfelhasználási egységeket jellemzően a tényleges területhasználatnak megfelelően jelöli ki. Eltérő területhasználat a turisztikai központhoz kapcsolódó különleges beépítésre nem szánt területek esetében van (pl. kálvária, parkoló, fafeldolgozó). Beépítésre nem szánt különleges területi besorolás a belterülethez közvetlenül kapcsolódva történik, mely területeken épületek elhelyezése nem, vagy csak kismértékben történik. Új beépítésre szánt területek kijelölése kismértékben történik a meglévő lakótelekek bővítése céljából, ezzel új beépített terület, új építési telek nem jön létre. Az érintett terület rész átöröklése nemzeti park véleményének figyelembevételével történhet.

9/2019. (VI-14.) MvM. rendelet 3. melléklet:



Tájképvédelmi terület övezete

Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete

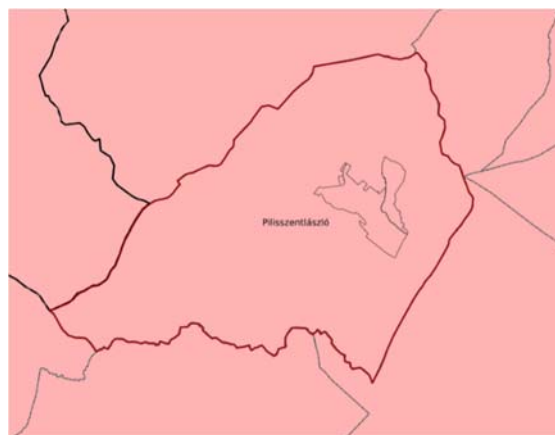
Az övezet a világörökségi listára felvett területeket, a világörökségi helyszínek szakmai feltételeinek megfelelő azon területek tartoznak, melyek a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékében (27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet) szerepelnek.

Pilisszentlászló a Pilis és Visegrádi-hegység, királyi erdő a visegrádi királyi központtal, valamint a Kesztyűc, Klastrom-pusztai pálos kolostor **világörökségi várományos** területéhez tartozik, a község teljes közigazgatási területe érintett. Az egykori pilisi „királyi erdő” alapjában véve érintetlenül maradt meg, mint királyi vadászterület, a hozzá tartozó központokkal együtt. Értékeinek védelme természetvédelmi területté nyilvánítása révén (Pilisi Tájvédelmi Körzet, majd Duna-Ipoly Nemzeti Park és UNESCO bioszféra rezervátum) biztosított.

Az Ország Övezeti Terve a világörökségi és világörökségi várományos területekhez tartozó településeket teljes közigazgatási területükkel jelöli.

Az MTrTv 31.§ (1) bekezdése szerint a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét tényleges kiterjedésüknek megfelelően a településrendezési eszközökben kell lehatárolni. Az érintett területen a területfelhasználás módjának összhangban kell lennie a védelem céljával, új külfertéses művelésű bányatelek nem létesíthető, illetve bővíthető, a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

3/4. melléklet: világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések



Világörökségi várományos területek által érintett települések

Vízminőség-védelmi terület övezete

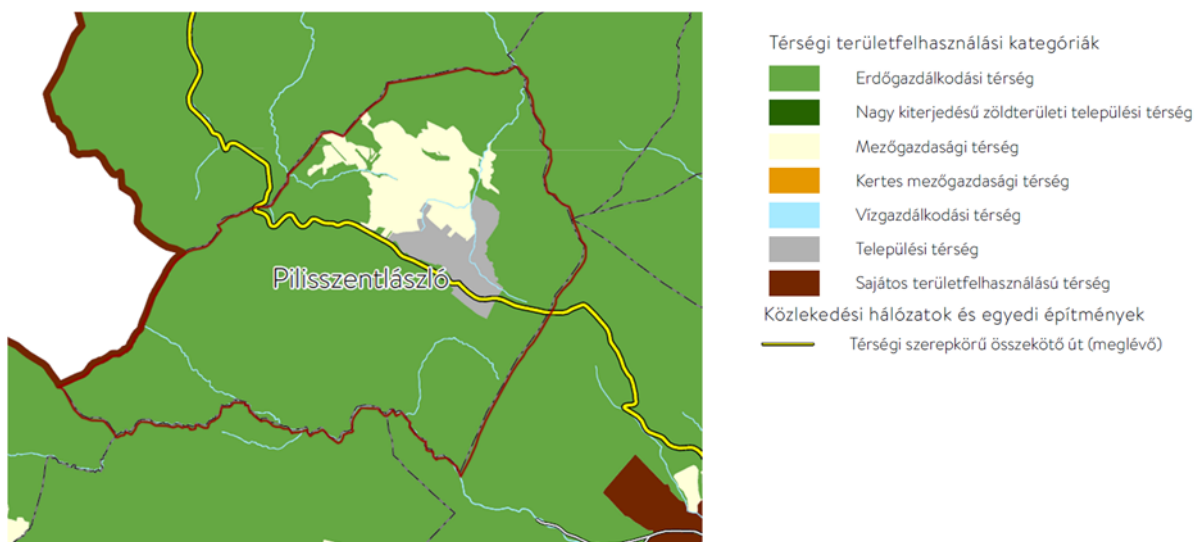
A vízminőség-védelmi terület övezete lehatárolását és övezeti szabályait az MTrTv. 19.§ (4) bekezdése szerint a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. Az övezet térképi lehatárolását 9/2019. (VI. 4.) MvM rendelet 4. melléklete tartalmazza, a vonatkozó övezeti szabályokat ugyanezen rendelet 5. §-a rögzíti. Az övezet a településrendezési eszközök módosítása kapcsán a Pilisszentlászlót érintő rész a település-szerkezeti és szabályozási tervlapon is feltüntetésre került.



1.6.2. Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének felülvizsgálata 2018-ban, a hatályos OTTrT-vel együtt történt, a 2018. évi CXXXIX. törvény és mellékletei tartalmazzák Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési, szerkezeti tervét így a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét is (BATrT). Az TrTv. Harmadik Részben foglalt előírásait is alkalmazni kell a BATrT területi hatálya által érintett település esetében, melyek felsorolását az TrTv. 1/1. melléklete határozza meg. A BATrT Szerkezeti Tervét a TrTv. 7. melléklete tartalmazza.

Térségi szerkezeti elemként megjelenik a 1116 j. Szentendre-Visegrád térségi szerepkörű összekötő út meglévő nyomvonala. További szerkezeti elem nem érinti a közigazgatási területet. A településrendezési eszközökben az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a BATrT Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni. A településszerkezeti terv a meglévő nyomvonalat az ingatlan-nyilvántartási térkép alapján, a BATrT Szerkezeti Tervével összhangban szerepelteti.



BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE – SZERKEZETI TERV, 2019

forrás: <https://oeny.e-epites.hu/oeny/4tr/#/pdf-terkep>

A BATrT szerkezeti tervén a **térségi területfelhasználási kategóriák** megegyeznek az OTrT szerkezeti tervén jelölttel: a belterület települési térség részét képezi, a hozzá csatlakozó kispárcellás mezőgazdasági területek mezőgazdasági térséghez, az erdők erdőgazdálkodási térséghez tartoznak.

A TrTv. 8. melléklete területi mérlegként az egyes települések közigazgatási területét és települési térség területét határozza meg. A többi területfelhasználási kategória esetében a BATrT Szerkezeti Tervének megfelelő, pontos területi mérleg adatok nem állnak rendelkezésünkre, a területfelhasználási kategóriák területeit mért adatok alapján tudjuk csak figyelembe venni.

Területi mérleg a BATrT Szerkezeti Terve alapján:

Település	Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Pilisszentlászló	Települési térség	91,70	5,17
	Mezőgazdasági térség	182,50*	10,28
	Erdőgazdálkodási térség	1499,79*	84,48
	Vízgazdálkodási térség	1,30*	0,07
	Összesen:	1775,29	100,00

* mért adat

A következőkben mutatjuk be az érvényben lévő településszerkezeti tervben szereplő beépítésre szánt területeket, erdő- és mezőgazdasági területeket, figyelembe véve a területrendezési terv szerkezeti tervében szereplő térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfeleltetést.

Az egyes területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a településszerkezeti terv ezeknek való megfeleltetése:

Térségi területfelhasználási kategóriára vonatkozó rendelkezés	Településrendezési eszközök megfeleltetése
Települési térség	
<p>A települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető [TrTv. 11.§ d) pontja];</p> <p>A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó előírásokat. [TrTv. 40.§ (1) bek.]</p> <p style="text-align: center;">$91,70 \text{ ha} * 0,02 = 1,83 \text{ ha}$ eltérési lehetőség= 1,83 ha</p>	<p>A településrendezési eszközök beépítésre szánt területeket jellemzően a települési térségként kezelt területeken jelöltek ki. A településrendezési eszközök szerint ez a terület összesen 79,44 ha-t jelent. A települési térségen belül (91,7 ha) található többi terület beépítésre nem szánt terület (közlekedési terület, vízgazdálkodási terület, erdőterület).</p> <p>Települési térségen kívül, a mezőgazdasági térség részeként egy helyen történik beépítésre szánt terület kijelölés, a változások fejezetben 2. sorszámmal jelölt területek esetében, ez 0,42 ha-t jelent.</p> <p style="text-align: center;">eltérés összesen: 0,42 ha</p>
Erdőgazdálkodási térség	
<p>Az erdőgazdálkodási térségben a települési területfelhasználási egységeket a térséget lefedő erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok szerint kell kijelölni, [TrTv. 11.§ a) pontja], Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia, kivéve az TrTv. területrendezési terv szerkezeti terveiben települési térségként lehatárolt területeket. [TrTv. 29.§].</p> <p>A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. [9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet].</p>	<p>A településszerkezeti terv 1498,45 ha területet sorol védelmi és közjóléti erdő területfelhasználásba.</p> <p>Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az OTT Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Az adatszolgáltatás alapján Pilisszentlászló közigazgatási területén 1483,56 ha szerepel a nyilvántartásban, mint erdő, illetve erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló terület. Ennek 5%-a, azaz az eltérési lehetőség a településrendezési eszközök készítésénél 74,18 ha. Eltérő területhasználat a meglévő utak és vízfolyások esetében van, melyek a településszerkezeti terv szerint közlekedési, illetve vízgazdálkodási területbe soroltak. Így az eltérésnél figyelembe veendő területhasználat 20 ha, mely nem éri el a jogszabályban rögzített értéket, tehát az összhang biztosított.</p> <p>A településrendezési eszközök készítésénél az erdőtervezett erdőkhöz képest további erdőterületi kijelölés nem történik. A 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet 2. melléklete szerint Pilisszentlászló közigazgatási területén erdőtelepítésre javasolt terület övezetéhez tartozó terület nem található.</p>
Mezőgazdasági térség	
<p>A mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható [TrTv. 11.§ b) pontja], azaz:</p> <p style="text-align: center;">$182,50 \text{ ha} * 0,75 = 136,88 \text{ ha}$</p>	<p>A településszerkezeti terv 173,88 ha területet sorol mezőgazdasági területbe. A mezőgazdasági térség területén eltérő területhasználat a közlekedési és vízgazdálkodási, a különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó terület területhasználatából adódik. Az eltérés összesen: 8,81 ha, azaz kevesebb az eltérési lehetőségnél rögzítetttnél.</p>

eltérési lehetőség: 45,63 ha	eltérés összesen: 8,81 ha
Vízgazdálkodási térség	
A vízgazdálkodási térséget vízgazdálkodási terület vagy vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani [TrTv. 11.§ c) pontja]	A településszerkezeti terv az egyes vízfolyásokat vízgazdálkodási területbe, illetve erdőterületbe, annak függvényében, hogy a vízfolyásnak van-e önálló telke, vagy az erdőterület részét képezi.

Egyéb, területhasználatot meghatározó előírások:

Területfelhasználásra vonatkozó rendelkezés	Településrendezési eszközök megfeleltetése
Új beépítésre szánt terület kijelölése	
<p>Új beépítésre szánt terület kijelölésénél figyelembe veendő szempontok [TrTv. 12.§ (1) bek.]</p> <p>a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,</p> <p>b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és</p> <p>c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne és annak igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.</p> <p>Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a terület-növekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni. [TrTv. 12.§ (1) bek.]</p>	<p>A településszerkezeti terv felülvizsgálata kapcsán egy terület, a 2. sorszámú (ábrán 1.) módosítás esetében történik új beépítésre szánt terület kijelölése. A BATrT szerkezeti tervlapja szerint a terület mezőgazdasági térség részét képezi, és közvetlenül csatlakozik a településhez, nem okozza a különböző települések összenövését. A lakóterület bővítésének célja a lakótelkek méretének növelése (melyek jelenleg kisebbek, mint a települési átlag) és egységes telekmélység kialakítása, az egységes utcakép érdekében.</p> <p>Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület a Kékes utca menti telkek területének növelését, a telekmélység egységesítését célozza, mellyel a telkenkénti zöldfelület kiterjedése is nő. A terület Natura 2000 hálózattal érintett, így a helyi építési szabályzatban a földrészlet be nem építhető részeként jelölt. A módosítással érintett terület nagysága 0,42 ha, ennek 5%-a 0,02 ha (200 m²), kb. ugyanennyivel bővülnek egyenként a telkek, melyeket a Natura 2000 érintettség miatt nem lehet beépíteni. A kijelölt lakóterülettel kapcsolatban lévő zöldterület kijelölése annak perifériális helyzete és kis mérete miatt nem javasolt. A módosítás során, a Béke utcai kistemető (hrs: 126) egy részének zöldterületi átsorolásával 450 m² új zöldterület kijelölése történik. Jelen felülvizsgálat során 42,09 ha védelmi erdő kerül kijelölésre. A tervezett ökoturisztikai központhoz kapcsolódó parkoló a településközpont tehermentesítését, a zöldsávok, zöldfelületek megővését eredményezheti, melyek összességében vett kiterjedése a 200 m²-t többszörösen meghaladja. A kálvária területének kijelölésével és kiépítésével egy új, régóta vágyott közösségi tér alakul ki.</p>

Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté [TrTv. 13.§ (1) bek.]

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. [TrTv. 13.§ (2) bek.]

Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül. [TrTv. 38. § (1)]

Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki, környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület nem jelölhető ki. [TrTv. 38. § (2)-(3)]

Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki. [TrTv. 38. § (4)]. 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t. [TrTv. 38. § (6)]

Az 5000 m² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető. [TrTv. 38. § (7)]

A Budapesti Agglomeráció tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet az elfogadott településrendezési eszköz e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület országos vagy térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik. [TrTv. 92.§ (2)]

Új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani. [OTÉK 10/A.§]

Pilisszentlászló nem borvidéki település, borszőlő termőhelyi kataszteri területtel nem rendelkezik.

A NÉBIH adatai alapján Pilisszentlászló területén nem található Gyümölcs Termőhely Kataszter I. vagy II. osztályba sorolt terület.

A Kékes utcától északra történő lakóterület-kijelölés a meglévő szerkezethez illeszkedik, célja a telekméret növelése és a telekmélység egységesítése, mely egységes utcaképet és a meglévő településszerkezethez való illeszkedést eredményezi. A terület Natura 2000 különleges természetmegőrzési és madárvédelmi területtel érintett, azonban jelölő fajok, kiemelkedő természeti értékek nem találhatók, így táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi érdekekkel nem ütköznek. A módosítással érintett területen régészeti lelőhely, műemlék, műemléki környezet, egyedi tájérték nem található, tehát örökségvédelmi érintettsége nincs. A módosítás célja épp az így kialakuló lakóterület meglévő település szerkezetéhez és –képhez való illeszkedése, mely így tájképi, kulturális örökségvédelmi érdekeket szolgál.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése a közigazgatási határhoz 200 méternél közelebb eső területen.

A településrendezési eszközök módosítása kapcsán új lakóterület kijelölése a Kékes utcához csatlakozóan történik, mely kapcsán új építési telek illetve építési lehetőség nem jön létre. A terület települési térséghez közvetlenül kapcsolódik.

5000 m² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény elhelyezése nem tervezett.

A 2009-ben módosított településrendezési eszközökben beépítésre szánt területként kijelölt területek a települési térség részét képezik.

Jelen módosítás során nem jön létre új beépíthető építési telek, ez csak a meglévő lakótelekek telekhatárrendezésére ad lehetőséget.

Beépítésre nem szánt területek	
<p>A településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálatot követően a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet. [TrTv. 39. § (1)]</p> <p>Az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szálláshely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg. [TrTv. 39. § (2)]</p>	<p>Jelen településrendezési eszközök felülvizsgálata egyben a TrTv. 2019. július 16-tól hatályos állapotának megfelelő összhang megteremtése érdekében történik, így majd az elfogadott településrendezési eszközök jelentik az alapot a rendelkezéshez.</p> <p>A településrendezési eszközök felülvizsgálata kapcsán új sportolási célú terület kijelölése nem történik.</p>

Pilisszentlászló a BATrT által kijelölt kiemelt térségi övezetek egyikével sem érintett.

Kiemelt térségi övezetek	Területi lehatárolás	Közigazgatási terület érintettsége
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	területrendezésért felelős miniszter rendelete	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	területrendezésért felelős miniszter rendelete	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	területrendezésért felelős miniszter rendelete	-

Országos és térségi övezetek és a közigazgatási terület érintettségét összefoglaló táblázata:

	Országos Területrendezési Terv	Budapesti Agglomeráció területrendezési terve	Közigazgatási terület érintettsége
1.	Országos ökológiai hálózat - magterület		+
2.	Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó		-
3.	Országos ökológiai hálózat - puffertérület		-
4.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület		-
5.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület		-
6.	Erdők övezete		+
7.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezet		-
8.	Tájképvédelmi terület övezete		+
9.	Világörökségi és világörökségi várományos terület		+
10.	Vízminőség-védelmi terület övezete		-
11.		Rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
12.	Nagyvízi meder övezete		-
13.	VTT-tározók övezete		-
14.		Ásványi nyersanyagvagyon övezete	-
15.		Földtani veszélyforrás terület övezete	-
16.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete		-

Az országos és térségi övezetek lehatárolása a következő államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján történhet (218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 14. melléklete alapján):

- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság: ökológiai hálózat magterületének övezete, tájképvédelmi terület övezete,
- Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatala: erdők övezete,
- Földmérési és Távérzékelési Intézet: erdőtelepítésre javasolt terület övezete, jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság: vízminőség-védelmi terület övezete,
- Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály: világörökségi és világörökségi várományos területek övezete.

1.6.3. Pest Megye Területrendezési Terve

Az 1996. évi területfejlesztésről és területrendezésről szóló XXI. törvény (továbbiakban Tft) 12.§ (1) bek. a) pontja értelmében a Megyei Önkormányzat területrendezési feladatkörében a BATrT-vel összhangban fogadja el a megye területrendezési tervét, mely **az egyedileg meghatározott övezet kivételével nem terjed ki a kiemelt térségek területére**. Ennek alapján a Pest Megye Területrendezési Tervében kijelölt országos és megyei övezetek esetében az OTrT, a 9/2019-es miniszeri rendelet, illetve a BATrT előírásai mérvadóak, azonban az **egyedileg meghatározott övezetek** és szabályozásuk **a megye teljes közigazgatási területére – így a Budapesti agglomerációhoz tartozó településekre és Pilisszentlászlóra is – kiterjed, a településrendezési eszközök felülvizsgálata során az azokkal való összhangot biztosítani kell.**

Egyedileg meghatározott megyei övezetek	Területi lehatárolás	Közigazgatási terület érintettsége
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	PMTTrT 3.13.1. melléklet	—
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	PMTTrT 3.13.2. melléklet	—
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	PMTTrT 3.13.3. melléklet	+
Kertes mezőgazdasági területek övezete	PMTTrT 3.13.4. melléklet	—
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	PMTTrT 3.13.5. melléklet	—

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	
<p>Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomonvonások megteremtésével valósítható meg.</p> <p>Jelen felülvizsgálat kapcsán kijelölt turisztikai fejlesztési terület a belterület északnyugati határában, a sportpálya és a környékén korábban is kijelölt, hasonló ren-</p>	<p>3.13.3. melléklet: Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>

deltetésre szánt tartalék területhez kapcsolódóan helyezkedik el. A fejlesztés során ökoturisztikai fogadóközpont, kapcsolódó szabadtéri funkciók és parkoló kialakítása a távlati terv, melyet a szabadnapokon nagy tömegben autóval érkező, illetve bakancsos, kerékpáros turisták számára, ezzel együtt a lakóterületek tehermentesítésére jelölnek ki. A fejlesztéssel a település vonzóbb turisztikai célpont, ugyanakkor az itt élők számára – a belterületen parkoló autók kikerülésével – élhetőbbé válik. A település és a lakók szempontjából a fejlesztés indokolt, a térségi törekvésekkel sem ellenkezik.



2. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1 Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Pilisszentlászló tájhasználat és –szerkezete természetföldrajzi adottságaiból és történetéből adódóan is különleges: a Visegrádi-hegység legmagasabb medencéjében elterülő irtványtelepülés, az államalapítás óta létező, ma világörökségi várományos királyi erdő és a Duna-Ipoly Nemzeti Park részeként országos jelentőségű védett természeti területen található, melyek természeti, kulturális és táji értékeinek fennmaradásához nagyban hozzájárultak. A Pilisi táj részeként Pilisszentlászló életében is meghatározó volt a pálos szerzetesrend, tájalakító tevékenységük nyomai máig láthatók.

Pilisszentlászló tájhasználat és –szerkezete nagyrészt máig őrzi a természeti adottságokhoz alkalmazkodó, hagyományos használat nyomait, a királyi erdő részeként az államalapítás óta folyamatosan (tudatosan) alakított táj:

- A település erdősültsége kiemelkedő, kiterjedésük az évszázadok során közel állandó volt. A természetes és természetközeli állapotú állományok népszerű kirándulóhelyek a bakancsos és kerékpáros turisták körében; a település déli határában található Sikáros a 19. század végén már rendszeresen látogatott célpont volt. Az erdőgazdálkodás a múltban nagyobb jelentőségű volt, a helyiek megélhetési forrását is jelentette.
- Ma is meghatározó tájhasználat a vadászat, a külterületen több vadászház is található.
- Az erdővel borított hegyek gyűrűjében húzódik meg a Szentlászlói-medence, keleti felén a lakó, nyugati, északi részének déli és keleti kitettségű, kedvező adottságú hegyoldalain a művelt területekkel. Utóbbiak a domborzati és magassági viszonyoknak megfelelően alakulnak: a települési területhez közel kisparcellás kertes mezőgazdasági, legelőterületek találhatók, melyek gyümölcsösei, sűrűbb növényzete feljebb haladva az erdőbe olvad.
- Évszázadok során, a terepviszonyokhoz és a vízrajzi adottságokhoz alkalmazkodva alakult ki a települési terület.

Jelen terv keretében a település fejlődését segítő, az ott élők és ott működő gazdasági tevékenységek érdekeit szem előtt tartó, ugyanakkor a szakmai szempontokat is tükröző javaslatokat fogalmazunk meg.

A tervi módosítások kisebb léptékűek, jellemzően a meglévő területhasználatok bővítéseit, illetve a jelenlegi állapotnak megfelelő területhasználatba sorolást jelentik. A módosítások között szerepelnek még egyedi, az önkormányzat által támogatott kisebb fejlesztési szándékok, melyek léptéküknél fogva a tájszerkezetre jelentős hatást

nem gyakorolnak. A meglévő és üzemtervezett erdőterületek erdő területfelhasználási kategóriába kerülnek, ezzel a településen az erdősültségi arány fenntartása biztosított.

Pilisszentlászlót nagymértékű tájhasználati konfliktusok nem érintik, országos jelentőségű védett területtel és az ökológiai hálózat magterületének övezetével való érintettségének köszönhetően ilyenek bekövetkezése nem is várható. Legnagyobb problémát az ingázás és a gépjárművel érkező turisták parkolása okozta konfliktus jelenti, ennek szabályozatlansága a települési közterületek (előkertek, út menti zöldsávok), illetve a csatlakozó külterületek természetközeli és mezőgazdasági hasznosítású területeinek állapotának romlásához vezethet. A konfliktus feloldását célozza a település északnyugati határában, a sportpálya mellett kijelölt parkoló, mely a jelenlegi szabályozatlan, az útmenti zöldsávokat megszüntető és településképet zavaró állapotokat szüntetheti meg.

A jelenlegi tájhasználatról elmondható, hogy nagyrészt a területi adottságoknak megfelelően kialakult, beállt rendszerben működik.

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

A meglévő értékes természeti területek, erdők megőrzése a tervben a megfelelő területhasználatok és védőtávolságok jelölésével biztosított.

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről tartalmazza a tájképvédelmi terület övezetének meghatározását, térképi lehatárolását a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet mellékletei állapítják meg.

A **tájképvédelmi terület övezetébe** a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak. A 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet 3. melléklete alapján **Pilisszentlászló teljes területe** tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe) tartozik.

Az **erdőtervezett erdőterületek** teljes egészében **erdő** besorolásba kerültek. A korábbi terven az erdőtervezett erdők egy része kertes mezőgazdasági területfelhasználásba tartozott, jelen felülvizsgálat során ezek is erdő besorolást kerülnek.

A TÉKA adatbázis alapján a tervlapokra feltüntetésre kerültek, összesen **37 egyedi tájérték** található Pilisszentlászló területén. Ezek többsége épített (30 db), 6 természeti és egy tájképi tájérték. Az épített egyedi tájértékek közül 14 valláshoz köthető, út menti fészület, kereszt, kolostorrom, szent-szobor, illetve egy zen templom is található a településen. A főbb épületek – községháza, iskola, vadász- és erdészház, pince – is egyedi tájértékként szerepelnek. A Béke utca, a Petőfi Sándor utca és a Honvéd utca lakóházai, a kapcsolódó épületek, építmények (kerekes kutak, nyári konyha), vízelvezető árkok és a keskeny utcai előkertek egységessége, anyaghasználata miatt kerültek az egyedi tájértékek közé. A Petőfi Sándor utcában ezen felül két lakóház is egyedi tájérték. A természeti egyedi tájértékek többsége a vízfolyásokhoz köthető: források, zúgók, az egykori pálos halastó maradványai; ezen felül egy egyedülálló sziklát jelöl az adatbázis. A Nemzeti Park Igazgatóság egyedi tájérték kataszterrel kapcsolatban információval nem szolgált.

Pilisszentlászló teljes területe tájképi szempontból, a kilátást és rálátást vizsgálva egyaránt érzékeny. A magaslatokról, erdei tisztásokról feltárul a medencei elhelyezkedésű község, láthatóvá válik utcahálózata, szerkezete, a köz- és magánterületi növényzet, a dombon elhelyezkedő templom, a települést keretező mezőgazdasági területek változatossága. Rálátás szempontjából a település épített és természeti elemeihez nem illeszkedő új épület, építmény, kirívó növényzet a település egészét érintően diszharmoniót kelt. A település medencei elhelyezkedése miatt annak minden pontjáról látszanak a környező hegyek, erdők, a mezőgazdasági és erdőterületek találkozása, a

hegyoldalak, mint kulisszák határolják a látképet, ezáltal az itt megjelenő esetleges beépítések, változások a lakóterület szinte minden pontjáról érzékelhetők.

A tájkarakter meghatározója az egész területre jellemző zárt erdőtakaró és a benne megjelenő tisztások. Pilisszentlászló ebben a zárt erdőségben egy völgyben kialakult irtványtelepülés. Tájjelegében meghatározók a központi lakóterületet ölelő, hegylábi helyzetű művelt területek, azok kiterjedése, mintázata, a gazdálkodás módja, ehhez kapcsolódóan az itt elhelyezett épületek, építmények és műtárgyak, majd a magasabb részeket fedő erdők.

A karakter összességében beépítetlen, természetközeli jellegű, a környező mezőgazdasági területek külterjes, rét, legelő vagy az egyre inkább visszaszoruló extenzív szántó, illetve az egy-egy telken jellemző házikerti művelése jellemzi. Az erdőkben tarvágás nem jellemző, a védett természeti területre tekintettel természetközeli erdőgazdálkodást folytatnak, így csak a közelítő nyomok és lécek képeznek kisebb nyílt felületeket. A mezőgazdasági területek megőrzendő elemei, elemegyüttesei, illetve a hagyományos tájhasználat jellemzői:

- a patak völgyek, és az azokat kísérő erdősávok, a mélyületekben megtelepedett erdőfoltok.
- a korábbi kertművelésből fennmaradt gyümölcsösök, a keskeny szalagparcellák határán fás-cserjés mezsgyék.
- az extenzív legeltetés, és annak nyomán kialakuló nagyobb parcellák, ahol a gyepterületben nagy lombkoronát nevelő, látványos hagyásfák nőnek, illetve fás-cserjecsoportok tagolják. A hagyományos tájhasználat mai igényeknek megfelelő átrendeződése: az egykori kertművelésű kisparcellák felhagyása, több parcella együttes használatával „hagyásfás legelők” kialakulása, mely hasonlóan kímélő, az adottságokat kihasználó és azokhoz illő tájhasználat.
- a legeltetéshez kapcsolódó, visszafogott tömegű gazdasági épületek: istállók, kerti lakok; további épített elemek a kerítések, ezeknek természetes anyaghasználat.
- a kertekben a finom arányú és színű, tájba illő hétvégi kisházak, esőbeálló, körülöttük facsoportokkal,
- a fennmaradt településszéli, útmenti vagy dűlőutak találkozásánál elhelyezett keresztek, melyeket facsoportok ölelnek körbe (értékes tájelem lehet a jövőben a belterület északnyugati határában telepített kálvária).
- különleges egyedi tájelem a belterülettől északra, az Apát-kúti-patak mellékágának felduzzasztott vizével a pálosok által létrehozott halastó nyoma: ma vizenyős, nádas terület, egyértelműen elkülönül a környező mezőgazdasági területektől, emellett értékes élőhely.

Települési területen a tájképi egység szempontjából megőrzendő elemek-elemegyüttesek a hegyvidéki karakterű üdülőterületek az észak- és délkeleti határban: jellegzetességük az erdei környezet, a fákkal sűrűn borított telkek, és az ahhoz hangulatában és léptékében illeszkedő épületek. Jelenlegi karakterük megmaradása, az erdei hangulathoz alkalmazkodás, a fás szárú növényzet megtartása fontos tájképi szempont.

2.1.4 Biológiai aktivitásérték változása

A biológiai aktivitásérték változását a településszerkezeti terv határozati javaslatának 6. melléklete tartalmazza.

A biológiai aktivitásérték számításánál a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet előírásait vettük alapul. A számítás eredményeként a településszerkezeti tervi változások kapcsán **a biológiai aktivitásérték a település teljes közigazgatási területére vetítve nő, ennek mértéke 225,93.**

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Pilisszentlászló zöldfelületi ellátottsága erdőben való fekvése, azok turistautakkal való feltártsága és az ebből adódó rekreációs lehetőségek miatt kiváló. Településen belül azonban nincs nagyobb kiterjedésű, a közösség minden tagja által használható zöldfelület, zöldterület, közösségi, ill. szabadtér.

A belterületen nagyméretű közpark, közkert a település méretéből, történetéből, környezetéből fakadóan nem alakult ki, emiatt a kisebb közterületi zöldfelületek, szobrok, emlékművek, út menti fásítások és a magánkertek növényzete és szerepe klimatikus és esztétikai szempontból is kiemelkedő. A település központját képező Petőfi és Szabadság tér nagy része burkolt, közlekedési és parkolófelület, a határoló közintézmények kertjei vagy nem látogathatók vagy nem elég nagyok. A település északnyugati határában lévő sportpályán rendezvényeket is tartanak, pilisszentlászli lakosok számára bizonyos időszakokban ingyenesen, máskor kedvezményesen használható. Játsszótér az északi határban, a Honvéd utca mentén a régi sportpálya területén található.

Egységes utcafásítás nem jellemző, az út menti zöldsávok és a légvezetékek többnyire nem teszik lehetővé fasorok telepítését. Az út menti zöldsávokban vízelvezető árok húzódik, mely a központ környékén épített, gazdagabban beültetett, díszesebb ágyak szegélyezik. Az előkertek igényesek, ápoltak, visszafogottan díszesek, állapotuk kielégítő. Fák és magasabb cserjék is helyet kapnak bennük, az utcák keskenysége miatt érzetre szinte egybefüggő, közterületi zöldet alkotnak.

Pilisszentlászli zöldfelületi rendszerének meglévő fő elemei a zöldfelületi intézmények, közterek, intézményi zöldfelületek, utcai zöldsávok, vízfolyások és azok part menti sávjai, a települést körülölelő, turistautakkal gazdagon feltárt erdők.

Összességében megállapítható, hogy Pilisszentlászlon a zöldfelületek aránya mennyiségében megfelelő, de azok kertépítészeti kialakítása, a funkcióhoz rendelt formája és felszereltsége további fejlesztéseket igényel. A településről hiányzik egy kiépített közösségi szabadtér, ezt az ökoturisztikai központ környezete, a meglévő játszótér és környezetének kiépítése pótolhatja. A tervezett 4. sz. módosítás, a Kálvária rendezése új, különleges zöldfelületi elemmel gazdagítja a települést, a közelében tervezett 3. számmal jelölt parkoló hétvégeken tehermentesítheti a településközpontot, új lehetőséget teremtve az úmenti zöldsávok kialakítására és a közterületek rendezésére. A Béke utcában nyíló pékség és közösségi tér további, részben zöldfelületi, inkább közösségformáló fejlesztést jelent.

2.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

2.3.1. Közúti hálózati kapcsolatok

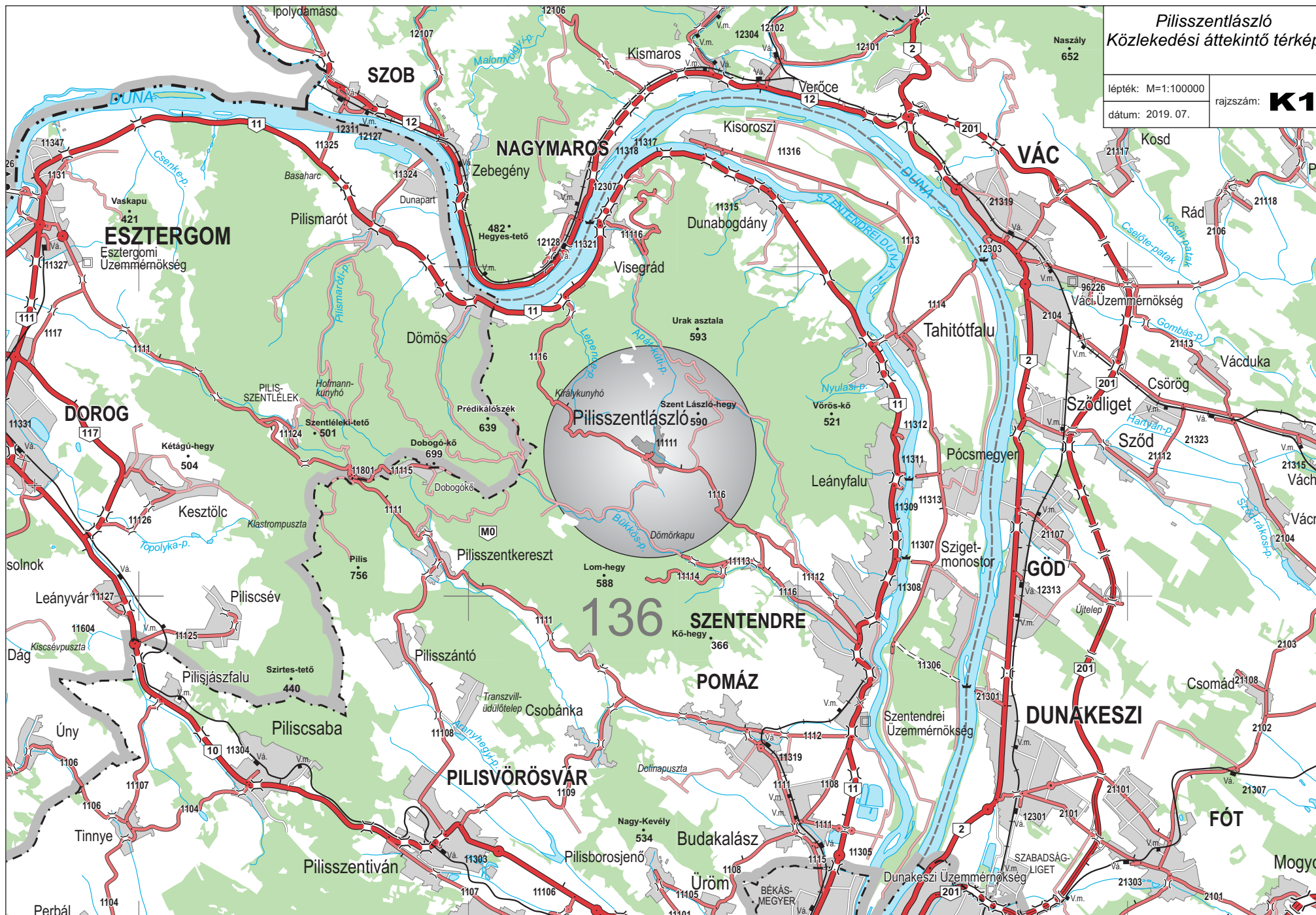
Pilisszentlászli területét két országos közút érinti. A településen halad keresztül az 1116 j. Szentendre - Visegrád összekötő út. Az összekötő út és a település központja között húzódik a 11111 j. Pilisszentlászli bekötőút.

A településről legrövidebb útvonalon elérhető gyorsforgalmi úthálózati elem az M0 autót, amelynek budakalászi csomópontja 18 km-es úthosszon, körülbelül 20 perc alatt érhető el a 1116 j. út - 11 sz. főút útvonalon. A főváros felé szintén ez a legrövidebb útvonal.

Pilisszentlászli szomszédos települései közül Visegrád és Szentendre közvetlenül, a 1116 j. úton elérhető. Duna-bogdány és Tahitótfalu a 11 sz. főúton keresztül, Pomáz és Pilisszentkereszt a 11 sz. főúton és a 1111 j. úton keresztül, Dömös a 11 sz. főúton keresztül Visegrád érintésével érhető el az országos közúthálózaton. A település és a szomszédos települések közúti kapcsolata tehát meglehetősen hiányosnak mondható, melynek oka a térség terepviszonyaiban keresendő.

A település közigazgatási területét északnyugat-délkelet irányban kettészeli az 1116 j. Szentendre-Visegrád összekötő út. A települést elkerülik a térség legjelentősebb közútjai, a Duna vonalát követő 11-es főút – amelyhez az 1116. j. összekötő út Szentendrénél biztosít kapcsolatot – és a 10-es főút, amely a Pilis térségét délnyugati irányban határolja.

A 1116 j. Szentendre-Visegrád összekötő út a 11-es főút Szentendrei szakaszából ágazik ki, és Pilisszentlászli belterületének déli részét, valamint az azt övező erdőterületeket érintve halad át a településen, végül Visegrád belterületén újra a 11-es főútba csatlakozik be. Pilisszentlászli központjával a 11111 j. Pilisszentlászli bekötő út teremti meg a kapcsolatot.



Pilisszentlászló
Közlekedési áttekintő térkép

lépték: M=1:100000	rajkszám: K1
dátum: 2019. 07.	

Pilisszentlászló térségének forgalmi vizsgálata

2017

Út száma	Fekvés	Szelvények			ÁNF	ÁNF	Személy- gépkocsi	Kisteher- gépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor- kerék- pár	Kerék- pár	Lassú járművek	Teher- gépkocsi forgalom aránya
									egyres	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót- kocsi	nyerges	speci- ális				
1116	K	6+289	-	19+797	3001	2841	2129	420	101	5	27	16	0	0	0	73	70	0	2%
11111	L	0+000	-	0+430	2431	2377	1911	167	86	2	46	27	3	3	0	54	76	2	3%

2020

Út száma	Fekvés	Szelvények			ÁNF	ÁNF	Személy- gépkocsi	Kisteher- gépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor- kerék- pár	Kerék- pár	Lassú járművek	Teher- gépkocsi forgalom aránya
									egyres	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót- kocsi	nyerges	speci- ális				
1116	K	6+289	-	19+797	3120	2951	2214	437	103	5	28	17	0	0	0	75	70	2	2%
11111	L	0+000	-	0+430	2537	2472	1987	174	88	2	48	28	3	3	0	56	76	7	3%

2030

Út száma	Fekvés	Szelvények			ÁNF	ÁNF	Személy- gépkocsi	Kisteher- gépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor- kerék- pár	Kerék- pár	Lassú járművek	Teher- gépkocsi forgalom aránya
									egyres	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót- kocsi	nyerges	speci- ális				
1116	K	6+289	-	19+797	3399	3205	2406	475	112	6	33	20	0	0	0	81	70	2	2%
11111	L	0+000	-	0+430	2766	2686	2159	189	95	2	57	33	4	4	0	60	76	7	4%

2040

Út száma	Fekvés	Szelvények			ÁNF	ÁNF	Személy- gépkocsi	Kisteher- gépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor- kerék- pár	Kerék- pár	Lassú járművek	Teher- gépkocsi forgalom aránya
									egyres	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót- kocsi	nyerges	speci- ális				
1116	K	6+289	-	19+797	3559	3326	2491	491	128	6	39	23	0	0	0	76	70	2	2%
11111	L	0+000	-	0+430	2898	2796	2236	195	109	3	67	39	4	4	0	56	76	7	4%

