

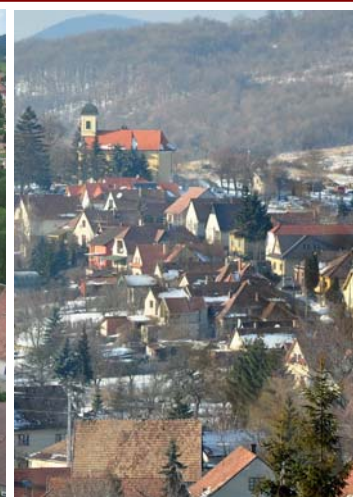


## PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG



### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
JÓVÁHAGYANDÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK  
314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján



**VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ**  
(314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 40.§ SZERINT)

2021. NOVEMBER

**PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ**

**KÉSZÍTETTÉK:**

---

*Településrendezés:* TÉR-T-REND Kft.

Cseri Gabriella  
okl. településmérnök, okl. terület-és településfejlesztő szociológus  
településtervező: TT-01-4867

*Munkatárs:* Wolf Beáta  
okl. építésmérnök, városgazdálkodási mérnök  
vezető településtervező: TT/1É-01-2384  
Révész László  
településmérnök

Németh Gyula  
okl. településmérnök

Papp Livia Katalin  
Tájépítész mérnök MSC

Farkas Zsuzsanna  
Tájépítész mérnök MSC

*Tájrendezés, környezetalakítás:* Adorján Anna  
okl. tájépítésmérnök, településmérnök  
településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK 13-1263

*Közlekedés:* TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.

Tóth Attila Gábor  
okl. építőmérnök, településmérnök  
településtervezési közlekedési tervező, Tkö-01-10559

*Közművek, hírközlés:* Szabó Krisztián  
okl. építőmérnök  
településtervezési vízi közmű tervező, TV 01-16166

Orosz István Péter  
okl. villamosmérnök  
településtervezési energia-közmű tervező, TE 05-1585  
településtervezési hírközlési tervező TH 05-1585

2021. NOVEMBER

---

**I. ELŐZMÉNYEK, EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS****TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATHOZ**

---

**TARTALOMJEGYZÉK****I. ELŐZMÉNYEK, EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS**

<b>1. ELŐZMÉNYEK</b>	<b>2</b>
<b>2. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS FOLYAMATA</b>	<b>2</b>
<b>3. A TERVEZÉSI FELADAT, A DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA</b>	<b>3</b>
<b>4. A TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP</b>	<b>4</b>

## 1. ELŐZMÉNYEK

Pilisszentlászló Község közigazgatási területének egészére **2003-2004. évben készültek el egy átfogó felülvizsgálat során a településrendezési eszközök**. A 49/2003. (VII. 2.) Kt. sz. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció alapján került sor a 71/20014. (XI. 29.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 14/2004. (XII. 10.) önkormányzati rendelettel elfogadott kül- és belterület egyaránt lefedő építési szabályzat rendelkezéseinek megfogalmazására, valamint a belterület esetében szabályozási terv a külterület esetében övezeti terv elkészítésére. Később, a településrendezési tervek jelentős átdolgozására volt szükség, így a jelenleg hatályos **a településszerkezeti tervet** a képviselő-testület 22/2009. (IV. 8.) Kt. sz. határozatával fogadta el, a település egészére vonatkozó **helyi építési szabályzatot** 6/2009. (IV. 8.) önkormányzati rendelettel állapította meg, utóbbi módosítása 2013-ban és 2018-ban történt.

**Az építésjogi jogszabályok és az építésjogi eljárási rendszerek, valamint az építésjogi sajátos jogintézmények teljesen átalakultak.** Ennek kapcsán jelentős mértékben megváltozott az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a kulturális örökségvédelemmel kapcsolatos jogszabályok, hatályba lépett a Településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet. A településrendezési eszközök elkészítése óta jelentősen módosultak a területrendezési tervek előírásai is. A jogi környezet kötelezővé teszi az új rendszerhez való igazodást, a településszerkezeti terv 10 évenkénti és a helyi építési szabályzat és az integrált településfejlesztési stratégia 4 évenkénti felülvizsgálatát. A hatályos tervek 2021. december 31-ig alkalmazhatók.

A fentiekben szereplő dokumentumok **a törvényi, jogszabályi változásokhoz szükséges igazításának folyamata 2019. évben megkezdődött.** A felülvizsgálatának módszertani alapját, egyeztetési folyamatát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet határozza meg. A Korm. rendelet alapján a településfejlesztési koncepciót és településrendezési eszközöket helyzetfeltáró, -elemző és -értékelő munkarész, összefoglalóan **Megalapozó vizsgálatok** készítése előzte meg. Ezt követi a **településfejlesztési koncepció** elkészítése, melynek egyeztetési folyamata a **településrendezési eszközökkel** együtt történik. Az új jogszabályi környezethez igazodva 2017 folyamán elkészült a község **településképi arculati kézikönyve** és erre épülően a **településkép védelméről** szóló 8/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelete is.

## 2. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS FOLYAMATA

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (6) bekezdése és 33. § (1) bekezdése értelmében **a településfejlesztési koncepció, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat egyeztetése, párhuzamosan egy eljárásban történhet**, a településrendezési eszközök egyeztetésének teljes eljárásra vonatkozó előírásai alapján.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§ (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **a településrendezési eszközök készítéséhez a Polgármester kezdeményezte az előzetes véleményezési szakasz lefolytatását** 2019-ben. Az előzetes tájékoztatóban meghatározta a rendezési alá vont területet, a rendezés célját, a fontosabb fejlesztési elképzeléseket, és a rendezési várható hatását. Emellett kérte, az akkor hatályos 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti államigazgatási szervek **térségi övezet kiterjedésére vonatkozó előzetes adatszolgáltatását**. Az előzetes véleményezési szakasz lefolytatásával párhuzamosan történt a településrendezési eszközök készítéséhez kapcsolódó **környezeti értékelés tematikájának véleményezése**, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint. Az **előzetes véleményezési szakasz** kapcsán beérkezett vélemények, a környezet védelméért felelős szervek tematikával kapcsolatos észrevételei, adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek által kapott adatok a településrendezési eszközök készítésénél beépültek.

Az államigazgatási egyeztetési eljárással párhuzamosan folyik a véleményeztetés a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel (lakosság, civil és érdekképviselői szervek, valamint gazdálkodó szervezetek, stb.), a Pest Megyei Önkormányzattal és a szomszédos önkormányzatokkal. A **partnerségi egyeztetés** szabályairól a képviselő-testület a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2017. (X.18.) önkormányzati rendeletével döntött.

A **véleményezési szakasz** kapcsán beérkezett vélemények egy része beépült a dokumentációba, más része önkormányzati egyeztetés kezdeményezését indokolta. Ennek megfelelően az önkormányzat külön egyeztetést folytatott le a Duna-Ipoly Nemzeti Parkkal, az Állami Főépítési Irodával, és a módosításokkal együtt megkereste a PMKH Földhivatali Főosztályát és Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályát. Az egyeztetések iratanyagát a melléklet tartalmazza. Szintén a melléklet tartalmazza a **véleményezési szakasz lezárásáról szóló önkormányzati döntést**, az egyes vélemények elfogadását és el nem fogadásának indoklását, valamint az egyéb véleményezési szakaszban keletkezett dokumentumokat.

A környezeti értékelés a településrendezési eszközök alátámasztó javaslatainak egyik munkarészeként készült el, véleményezése a településrendezési eszközök véleményezési szakaszának keretében történt.

Jelen dokumentáció a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40.§-ában meghatározott **végző szakmai véleményezési szakasz** lefolytatásához készült.

### 3. A TERVEZÉSI FELADAT, A DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA

Jelen tervfelülvizsgálat egyik célja a **településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök, valamint az új jogszabályi háttér, valamint a területrendezési tervek közötti összhang megteremtése**. A településrendezési tervek, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2021. 03. 01-én hatályos tartalmi követelményeinek megfelelően, valamint az OTÉK 2019. 06. 04-én hatályos településrendezési követelményeinek figyelembe vételével készülnek.

A településrendezési tervek alapját nem csak a településfejlesztési koncepció adja, hanem az önkormányzathoz írásban érkezett **egyedi kérelmek, lakossági vélemények**, elvárások, valamint az előzetes tájékoztatásra érkezett **államigazgatási észrevételek, adatok**, vélemények, általános jogszabályi hivatkozások.

A fentiek alapján jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket**, azon belül a **településszerkezeti tervet és leírását**, az országos jogszabályi környezetnek megfelelően a település területi mérlegét, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását, a biológiai aktivitásérték számítás eredményét. Elkészül a jogszabályi háttérrel összhangban lévő **helyi építési szabályzat**, valamint annak mellékleteként a szabályozási terv a teljes külterületre, részletesebb kidolgozásban a központi belterületre.

A településszerkezeti tervhez és helyi építési szabályzathoz közös **alátámasztó munkarészek** készülnek, melyek tartalmazzák az alátámasztó javaslatokat, ezeken belül a különböző szakági javaslatokat, amelyek a terv készítését meghatározták, és amelyeknek hatása van az építés térbeli rendjének alakítására. Az alátámasztó munkarészek a településfejlesztési koncepcióhoz és településrendezési eszközökhöz készült megalapozó vizsgálatok figyelembevételével készültek. Az alátámasztó javaslat egyes részei összevonva, átcsoportosítva, bővítve kerülnek be az anyagba, egyes szöveges tartalmi elemek elmaradnak, a település településhálózatban elfoglalt helyének, szerepkörének, adottságának megfelelően.

A településfejlesztési koncepció megalapozása céljából, annak alátámasztásaként **Örökségvédelmi hatástanulmány**, készül a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet előírásai alapján, annak 1. mellékletében meghatározott tartalommal.

A településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben leírtak alapján, a jelenlegi a környezeti állapot fenntartását szolgáló területhasználatok folytatásának köszönhetően jelentős környezetterhelő hatások nem várhatók. Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti külön **környezeti vizsgálat és értékelés** készül, mivel a településrendezési eszközök a teljes közigazgatási területre kiterjednek.

#### 4. A TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

---

Önkormányzat saját hatáskörébe tartozó településrendezési feladatainak ellátásához adatszolgáltatásként megkérte a földmérési és térinformatikai államigazgatási szervtől, a település teljes területére vonatkozó digitális állami ingatlan-nyilvántartási térképet, valamint a hozzá tartozó EOVS rendszerű adatbázisokat, adatokat (ortofotó, digitális domborzatmodell, MePAR). A településszerkezeti terv és szabályozási terv alaptérképe **az állami alapadatok felhasználásával készült** a földhivatali ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális állománya alapján. A településrendezési eszközök készítése során felhasználásra került a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 13. melléklete alapján szolgáltatott adatállomány, az adatszolgáltatás sorszáma:474.