

---

## II. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS

**PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
...../2022.(... ..) KT. SZ. HATÁROZATA  
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL**

---

### TARTALOMJEGYZÉK

#### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

1. MELLÉKLET: PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG TSZT JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
2. MELLÉKLET: PILISSZENTLÁSZLÓ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA
3. MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)
4. MELLÉKLET: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE
5. MELLÉKLET: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
6. MELLÉKLET: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

---

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV – HATÁROZATI JAVASLAT**

---

**Pilisszentlászló Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2022. (... ..) Kt. sz. határozata**

**A Településszerkezeti Tervről**

Pilisszentlászló Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Pilisszentlászló Község Településszerkezeti Tervét az 1-6. mellékletek szerinti tartalommal elfogadja.
2. Pilisszentlászló Község Településszerkezeti Terve – a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdése a) pontjára figyelemmel – Pilisszentlászló Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendeletének hatályba lépésétől alkalmazandó.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** folyamatos

**A végrehajtásért közvetlenül felelős:** Főépítész

**K.m.f.**

---

Tóth Attila s.k.  
polgármester

---

Dr. Schramm Gábor s.k.  
jegyző

**2. MELLÉKLET a .../2022. (... ..) Kt. sz. határozathoz****A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

A településszerkezeti terv határozza meg **Pilisszentlászló térszerkezeti alakításának, védelmének lehetőségeit és a megőrzés, fejlesztés térbeli irányait** elsősorban az önkormányzat, de a területfejlesztők, terület használók számára is. 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 legalábbis szinten tartásának figyelembevételével.

Pilisszentlászló **településszerkezeti tervének alapját a 71/2004. (XI. 29.) Kt. sz. határozatával elfogadott és a 22/2009. (IV. 8.) Kt. sz. határozatával módosított** településszerkezeti terve adja, ehhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben feltüntetett, illetve az egyes leírásokban és számításokban szereplő változások.

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, a gazdasági szereplők és a jogos magánérdek fejlesztési szándékai, valamint a településfejlesztési koncepció határozta meg. Hatottak a besorolásra a jogszabályi környezet változásai, valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: TrTv.) az ország egészére, illetve a budapesti agglomerációra irányuló követelmények, a térségi területfelhasználási kategóriákra és térségi övezetekre vonatkozó szabályok.

A **település szerkezetét meghatározó hálózati elemek** jellemzően önálló közúti közlekedési elemként, egyéb területfelhasználási egységekben megjelenő tervezett nyomvonalként, valamint önálló korlátozó 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 területi mérleg és beépítési sűrűség számítása során a területfelhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, **területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek** területével növelt területtel kell számítani. Az eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

A településszerkezeti terv tartalmazza az egyes területekre vonatkozó **védelemmel** (védőterületek, védősávok) **és korlátozással érintett területeket**, meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is.

A településszerkezeti terv a tervezett területfelhasználásnak megfelelően jelöli a **fejlesztési területeket** az értelmezhetőséget és a változások követését segítő.

**1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS****1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET**

Pilisszentlászló **településszerkezetét** legnagyobb részben a természetföldrajzi, domborzati adottságok, a medencei elhelyezkedés, annak kelet-nyugati irányú átjárhatósága határozza meg. Ennek nyomán alakult ki a Visegráddal és Szentendrével közvetlenül kapcsolatot teremtő 1116 j. összekötő út a lakóterületek déli határában. A település területfelhasználását alapvetően meghatározzák a település és táj szerkezetét adó természeti és domborzati

adottságok, a természetes határok, vízfolyások és a nyomvonalas műszaki létesítmények. A művi vonalas elemek közül meghatározók a közlekedési infrastruktúra elemei. A villamoshálózatok szintén korlátozzák a területhasználatot, a beépíthetőséget és erdőgazdálkodást.

Pilisszentlászló meghatározó művi vonalas elemei:

▪ az országos mellékúthálózathoz tartozó utak:

- az északnyugat-délkelet irányú **1116 j. Szentendre-Visegrád összekötő út**. A lakóterületet délről érintve két részre osztja a közigazgatási területet: az északi tömbben lakó-, mezőgazdasági területeket övező erdőkre, délen összefüggő erdőterületekre.
- **1111 j. Pilisszentlászló bekötő út**, mely előbbiből kiágazva a településközponti Szabadság térre és Petőfi térre vezet.

▪ települési jelentőségű utak, gyűjtőutak:

- a Béke utca, melynek külterületi folytatása, illetve a belőle kiágazó dűlőutak tárják fel a mezőgazdasági részeket,
- a Sikárosi út és külterületi folytatása a 0104, 099 és 0129 hrsz.-ú út, mely a déli erdőket feltáró kerékpáros és turistaút, az Országos Kerékpáros Kéktúra nyomvonala.

Településszerkezeti szempontból meghatározó természetes határok, egyéb vonalas elemek a **vízfolyások**:

- a külterületen folyó **Apát-kúti-patak, Bükkös-patak, Király-patak és Lepence-patak**, melyeknek völgyében a vízfolyások mentén alakult ki a főbb erdészeti, illetve kerékpáros és turistaút-hálózat.
- az Apát-kúti-patak keleti mellékága, melynek belterületi szakasza mentén kialakult különleges domborzati viszonyok és széles zóldsáv határozzák meg a településszerkezetet, az utcák vonalvezetését, telekszerkezetet és –morfológiát, a Petőfi térre érve fontos zöldfelületi és településarculati elem. Északnak fordulva természetes határt képez a lakóterületek nyugati oldalán.

A település geográfiai helyzete szempontjából meghatározó a **Pilis és Visegrádi-hegység kultúrtájja alakított, kiterjedt, összefüggő erdősége**, valamint Budapest és agglomerációja közelsége, mely tényezők alapvetően meghatározzák a község **területfelhasználását**. Pilisszentlászló az **erdők dominálta tájban** kialakult irtványtelepülés, ahol a Szentlászlói-medence keleti felében terül el a települési terület, belterület. A belterület **homogén lakóterület**, benne elszórtan jelennek meg a szolgáltatási és intézményi funkciókat befogadó **vegyes területek**. A lakóterület kisebb részben szabálytalan, halmazos szerkezetű, nagyrészt szintvonalakkal párhuzamosan futó hagyományos hosszúutcás szerkezetű. A település főbb utcái a Szabadság és Petőfi térből csápszerűen ágaznak ki, létrehozva a **település központját jelentő széles utak alkotta térrendszert**. A belterülethez északról és nyugatról kapcsolódnak a változatos használatú és **mozaikos szerkezetű mezőgazdasági területek**, melyek használatukban, a művelés jellegében a magassági, kitettségi viszonyokat követik. A **településközelben lankásabb részekben legelők és szántók találhatók**, feljebb kisparcellás, változatos művelésű kertterületek (gyümölcsös, veteményes, szőlő) veszik át a helyüket. Területfelhasználás szempontjából meghatározók a lakó- és mezőgazdasági területeket körülölelő erdők és a terület többszintű és típusú természeti, kulturális védelme.

## 1.2. BELTERÜLET ÉS BELTERÜLETI FEJLESZTÉS

A település közigazgatási területe belterületre és külterületre tagolódik. A belterületet beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek alkotják, beépítésre szánt területi dominanciával. A **meglévő belterület bővítése**, a belterületi határ módosítása a településszerkezeti terven jelöltek szerint, ütemezetten javasolható.

A 2009-ben elfogadott településszerkezeti tervben lehatárolt tervezett belterületi határhoz képest kismértékű változásra tesz javaslatot, a Kékes utcai lakóingatlanok telekhatárrendezéséhez kapcsolódóan. A 2009-ben elfogadott településszerkezeti terv tartalmaz olyan területeket, amelyeknek csak egy részén indult el a fejlesztés, nem kerültek belterületbe. Ezek jelentős részét a településszerkezeti terv továbbra is fejlesztési területként, egyben tervezett

belterületként kezeli. A fejlesztési szándékot a területrendezési tervek figyelembe vették és ennek megfelelően települési térségként határolták le.

A mezőgazdasági hasznosítású telkek, telekrészek **tényleges lakó- vagy vegyes célú igénybevételéhez** javasolt elkészíttetni a közterületi és telekszerkezeti szabályozást, valamint a fejlesztéshez szükséges infrastrukturális ellátás hálózati rendszerét, a szükséges telekrészek leadását külön önkormányzati döntés alapján meghatározni. Termőterület végleges más célú hasznosításához, belterületbe vonásához az önkormányzat döntése szükséges, mely bizonyos feltételek meglétéhez köthető. 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 belterületen belül helyezkednek el. **Külterületen**, a településszerkezeti terven jelöltek szerint nem találhatók **beépítésre szánt területek**. Végleges más célú hasznosításhoz köthető területek, mint különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó terület jelenik meg. Ezen területek fejlesztésénél a belterületbe vonás nem szükséges.

A településszerkezeti terv a következő területeket továbbra is belterületbe vonásra javasolja:

- A Petőfi Sándor utca északi oldalán tervezett falusias lakóterület, az 1 ha-os területet a 2009-es településszerkezeti terv is tartalmazta, a BATrT térségi szerkezeti tervlapja települési térségbe sorolja, közvetlenül kapcsolódik a jelenlegi belterülethez,
- A Petőfi Sándor utca folytatásában tervezett településközponti vegyes terület, az önkormányzati tulajdonban lévő, 1,9 ha-os intézményi-közösségi fejlesztés céljára fenntartott területet a 2009-es településszerkezeti terv jelölte ki, a BATrT térségi szerkezeti tervlapja települési térségként kezeli, a terület kapcsolódik a belterületi sportpálya telkéhez és a Petőfi Sándor utca északi oldalán található fejlesztési lakóterülethez;
- A Kékvölgy Waldorf-iskola környezetében a 2009-ben kijelölt településközponti vegyes területek egy része került csak belterületbe, az adott fejlesztésekhez igazodva, egyes telkek továbbra is külterülethez tartoznak. Belterületbe kerülhet még 0,85 ha, mely a BATrT térségi szerkezeti tervlapja szerint települési térségbe sorolt;
- Szintén településközpont vegyes területfelhasználási egységbe sorolt, 0,93 ha-os fejlesztési terület található a Szentendrei út mentén, mely terület szintén települési térség részét képezi.
- Belterületi határ módosítás tervezett a Kékes utca mentén található lakótelkek bővítési lehetőségének biztosítása érdekében, az érintett terület (0,4 ha) a BATrT szerkezeti tervlapja szerint mezőgazdasági térség részét képezi.

### 1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

A **beépítésre szánt területek** Pilisszentlászló területén belül, az építési használat általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint, a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	Jele	Beépítési sűrűség	Közművesítettség mértéke
<b>lakó</b>	falusias	Lf	0,6	részleges
<b>vegyes</b>	településközpont	Vt	0,8	részleges

A **beépítésre nem szánt területek** a használat általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	Jele	Beépítési sűrűség	Közművesítettség mértéke
<b>közlekedési és közmű</b>	közúti közlekedési terület	KÖu	-	a feltárt telkek közművesítettség mértékével azonos
<b>erdő</b>	védelmi	Ev	-	közművesítetlen

	közművelődési	Ek	-	közművelődési
<b>mezőgazdasági</b>	általános	Má	-	közművelődési
<b>vízgazdálkodási</b>	vízfolyás	V	-	közművelődési
<b>különleges beépítésre nem szánt</b>	turisztikai fogadó	Kbtf	0,1	hiányos
	temető	Kbte	0,1	hiányos
	kálvária	Kbká	0,1	hiányos
	fafeldolgozó	Kbff	0,1	hiányos

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 területfelhasználáshoz kapcsolódik a **beépítési sűrűség**, ami nem telekre lebontva, hanem a területfelhasználási egységekre (építési telkek és a hozzájuk tartozó kiszolgáló utak együttes területe) határozza meg a beépítés intenzitását. A beépítésre nem szánt területfelhasználásnál a beépítési sűrűség jellemzően nem értelmezhető, csak ott kerül meghatározásra, ahol megengedett a korlátozott beépítés.

Az egyes területfelhasználási egységek minimális **közüemi közművesítettségének mértékét** a fenti táblázatok rögzítik. A területfelhasználási egységekben, építési övezetekben, övezetekben az építés során a közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő feltételeket kell alkalmazni. A közműellátás közüemi szolgáltatással, vagy környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon teljesíthetők, az övezetre előírt részleges, hiányos közművesítettség esetében is. A közművesítettség mértékét és feltételeket külön jogszabály határozza meg (OTÉK 8.§ és a 33.§ (2) bekezdése).

#### 1.4. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI BESOROLÁSA ÉS VÁLTOZÁSAI

A beépítésre szánt területek igénybevétele a kialakult és már beépített tömbökhöz szervesen kapcsolódóan történhet meg. Az ütemezhetőség alapfeltétele, hogy a környezeti és infrastrukturális ellátás létrehozása a fejlesztésben érdekelt finanszírozásában valósuljon meg.

##### 1.4.1. Lakóterület

A jelenlegi belterület és beépítésre szánt terület nagy része egyalakos családi házas beépítésű lakóterület, amelyeket használatuknak megfelelően a településszerkezeti terv **falusias lakóterület**ként kezel. A területen a lakófunkció mellett ma is lehetőség van a mezőgazdasági gazdálkodáshoz kapcsolódó portahasználatra, intenzív kerthasználatra, az ahhoz kapcsolódó építményekkel. A meglévő lakóterületeket a meglévő jó minőségben kell megőrizni, megújítani. Az önkormányzat szándéka a település népességmegtartó képességének növelése, ennek érdekében a beépíthető lakóterületek telekkínálatát és beépítési lehetőségeit szeretné biztosítani.

A kialakult lakóterületeken a lakásszám növekedést keretek között kell kezelni, figyelemmel kell lenni az ellátó intézményi és a meglévő kiépített infrastrukturális hálózatokra. Minőségi fejlesztést jelent a lakótelkeket kiszolgáló közterületek rehabilitációja, vízelvezető rendszer megújítása, kapubehajtók egységesítése méretben, anyaghasználatban (út- és járdaépítés, felújítás, fasorok telepítése a kulturált környezet létrejöttét és a mikroklima javítását célzóan, közlekedési zöldfelületek létrehozása).

A településszerkezeti terv, összhangban a 2009-es településszerkezeti tervvel, **falusias lakó fejlesztési területet** jelöl a Petőfi Sándor utca északi oldalán, közel 1 ha-os mezőgazdasági szántóterület igénybevételeivel. A terület a BATrT térségi szerkezeti tervlapja szerint települési térség részét képezi, nem része az ökológiai hálózat magterülete övezetének.

### 1.4.2. Vegyes terület

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, délkeleten a Kápolna köz két oldalán húzódó lakótelkekkel együtt ebbe a kategóriába tartozik. A belterület északi részén 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 fejlesztés területe. A Tölgyfa utca délnyugati végében elhelyezkedő Kékvölgy Waldorf Iskola is településközponti vegyes területbe sorolt.

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.

Településközponti vegyes területbe sorolt **fejlesztési terület** található a Szentendrei út mentén, a Kékvölgy Waldorf iskola környezetében, valamint a régi vízmű területén.

## 1.5. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI BESOROLÁSA ÉS VÁLTOZÁSAI

### 1.5.1. Közlekedési és közműterületek

Pilisszentlászló közigazgatási területén közlekedési területfelhasználásba, **közüti közlekedési területbe** tartoznak az országos közúthálózat elemei, valamint a helyi gyűjtőutak. Ezek a településszerkezetet meghatározó utak. A helyi kiszolgáló, feltároló utak (lakóutak, mezőgazdasági utak) az általuk feltárt területfelhasználási egység részei a területi mérleg számításánál. A település többi utcája lakóút, egyéb kiszolgáló út, vegyeshasználatú út, vagyis nem szerkezetet meghatározó közlekedési terület. Pilisszentlászló területén nem halad át vasútvonal, így területfelhasználási szempontból nincs a közigazgatási területen kötőpályás közlekedési területfelhasználási egység.

A jelenleg még nem ismert és nem besorolt, de az ellátáshoz szükségessé váló új közműtelkek bármely területfelhasználásban létrehozhatók.

### 1.5.2. Erdőterületek

A település erdőterületeinek lehatárolására, az erdőtervezett erdőkre és azok elsődleges rendeltetés szerinti besorolására kapott adatszolgáltatás alapján került sor. Az erdők településszerkezeti terv szintjén szétválasztottan jelennek meg, a védelmi és közjóléti célú erdőterületek külön területfelhasználásba kerülnek.

Az erdőterületek nagy része **védelmi erdőnek** minősül, figyelembe véve az adatszolgáltatásként kapott elsődleges rendeltetést, valamint a terület természet- és tájvédelmi jelentőségét. A terv a természetvédelem, valamint a hagyományos tájhasználat szempontjából meghatározó erdőterületek védelmét, fennmaradását biztosítja a megfelelő területfelhasználási besorolás által.

**Közjóléti célú** területfelhasználás azon a területen jelenik meg, ahol a rekreációs cél az elsődleges (pl. vadászház, erédsz ház), illetve a beépítés is megengedett. A meglévő beépítés és annak mértéke miatt **közjóléti erdő** területfelhasználásba kerül a Sikárosi Vadászház telke.

### 1.5.3. Mezőgazdasági területek

Az **általános mezőgazdasági** területfelhasználási egységbe soroltak a belterülettől észak-nyugatra húzódó szántó, gyeper és legelő területek. A belterület közelében elterülő területek alkalmasak intenzívebb növénytermesztésre. A magasabb részeken, nyugaton és északon húzódnak a fokozatosan beerdősülő legelő-, illetve gyepterületek valamint az egykori zártkerti, jellemzően üdülőként használat telkek. Ezek a területeken az extenzív mezőgazdasági tevékenységek, gyepterkezelés, legeltetés támogatottak.

#### 1.5.4. Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási területbe kerül a patakok, vízfolyások medre és parti sávja. Fő vízfolyások: Apát-kúti-patak, Bükkös-patak, Király-patak, Lepence-patak, illetve ezek mellékágai. E területek hasznosítása a vízügyi jogszabályoknak megfelelően és a vízügyi hatóság által meghatározott feltételek szerint történhet.

#### 1.5.5. Különleges beépítésre nem szánt területek

A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt **jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek**.

A településszerkezeti terv **különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó** célú fejlesztési területet jelöl a belterület északkeleti peremén található vegyes terület mellett, a Béke utca külterületi szakasza mentén. A telkeken az önkormányzat a térségbe érkező **jelentős turistaforgalom kiszolgálását biztosító parkoló** kialakítását tervezi. Szintén beépítésre nem szánt különleges területfelhasználásba kerül a Petőfi Sándor utca külterületi folytatása mellett **tervezett Kálvária területe**.

A **különleges beépítésre szánt temető terület** a Petőfi Sándor utca mentén, dombon álló Szent László király római katolikus templomot, a körülötte található temetőt és ahhoz észak felől csatlakozó bővítési területet foglalja magába. A terület a temetkezés épületei, a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

**Különleges beépítésre nem szánt fafeldogozó** területfelhasználásba kerül a a belterület nyugati részéhez kapcsolódó, jelenleg mezőgazdasági területként hasznosított terület, abból a célból, hogy helyet biztosítson a jelenleg lakóterületen, a temető mellett működő faterlep áthelyezéséhez. A terület tehergépjármű forgalma így nem a belterület keskeny lakóutcáit, hanem az erdészeti úton keresztül az országos mellékút külterületi szakaszát érintené. A létesítmény üzemelésénél a telep határain a településközpont vegyes területre vonatkozó zajszint határértéket (55db) valamint az iskola telekhatárán előírt zajszint határértéket (50 db) biztosítani kell.

## 2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A jelenlegi tájhasználatról elmondható, hogy nagyrészt a területi adottságoknak megfelelően kialakult, beállt rendszerben működik. A külterületek terület felhasználásában a hagyományosan kialakult tájszerkezetnek megfelelően az **erdőgazdálkodási tájhasználat domináns**, a település körül intenzívebb, attól távolabb extenzív művelésű **mezőgazdasági területek** a jellemzők.

A tervi módosítások kisebb léptékűek, jellemzően a meglévő területhasználatok bővítéseit illetve **a jelenlegi állapotnak megfelelő területhasználatba** sorolást jelentik. A meglévő és üzemtervezett erdőterületek erdő területfelhasználási kategóriába kerülnek, ezzel a településen az erdőszültségi arány fenntartása biztosított. A mezőgazdasági területekre a mozaikosság jellemző, mely ökológiai és tájképi szempontból is kedvező, emellett karakterformáló elem.

Pilisszentlászló teljes közigazgatási területe a Duna-Ipoly Nemzeti Park részeként **országos jelentőségű védett természeti terület**.

A magyarországi bioszféra rezervátumokról szóló 7/2007. (III. 22.) KvVm rendelet értelmében Pilisszentlászló területét érinti a **Pilisi bioszféra-rezervátum, illetve annak magterülete**. Utóbbi a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 29. § (4) bekezdésének értelmében **fokozottan védett természeti területnek** minősül. A bioszféra rezervátum területe a rendelet 5. számú mellékletében, a magterület a 10. számú mellékletben meghatározott helyrajzi számú területek szerint került lehatárolásra.

A külterület szinte teljes egészét – a lakóterületek kivételével - lefedi a **Natura 2000 hálózat**. A Pilis és Visegrádi-hegység elnevezésű, HUDI 20039 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési, illetve a HUDI 10002 jelű, Börzsöny és Visegrádi-hegység különleges madárvédelmi terület érinti a települést. A külterület teljes egésze az **országos ökológiai hálózat magterületének** övezetéhez tartozik.



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 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet 3. melléklete alapján Pilisszentlászló teljes közigazgatási területe **tájképvédelmi terület övezetébe** tartozik.

Pilisszentlászlon 37 **egyedi tájérték** található, ezek közül hat természeti és egy tájképi tájérték, kilátópont, a továbbiak építettek. Az egyedi tájértékek a TÉKA adatbázis alapján a tervlapokra feltüntetésre kerültek.

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

### 3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A településrendezési eszközökben gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. Ennek figyelembevételével a zöldfelületi rendszer szerkezeti kapcsolatait a településszerkezeti terv ábrázolja.

Pilisszentlászló **zöldfelületi rendszerének meglévő fő elemei** a zöldfelületi intézmények (sportpálya, temető), közterek, intézményi zöldfelületek, utcai zóldsávok, vízfolyások és azok part menti sávjai, a települést körülölelő, turistautakkal gazdagon feltárt erdők. Ezen területi és vonalas elemek alkotják együtt Pilisszentlászló zöldfelületi rendszerét.

**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 klimatikus és esztétikai szempontból is kiemelkedő. Ezek a település központját képező Petőfi és Szabadság téren található, melynek nagy része burkolt, közlekedési és parkolófelület. A határoló közintézmények kertjei vagy nem látogathatók vagy kialakításukban nem a közösségi rendeltetést szolgálják. A kisebb zöldfelületek önálló terület-felhasználási kategóriába nem soroltak. Fontos zöldfelületi intézmény a település északkeleti határában található sportpálya, illetve az északi határban a régi sportpálya szabad gyepes, ligetes tere, benne a játszótérrel.

Belterületi **vonalas elemek** tekintetében egységes utcafásítás nem jellemző, az út menti zóldsávok és a légvezetékek többnyire nem teszik lehetővé fasorok telepítését. Az út menti zóldsávokban 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 zöldre fűződnek össze.

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. szabadter. **A meglévő közterületek rendezése, funkcionális bővítése és jó állapotuk folyamatos szinten tartása szükséges.**

**A vízfolyások** és nyomukban kialakuló dúsabb, egyedi növényzet fontos elemét képezik a zöldfelületi rendszernek, még ha nagy részük külterületen, a környező erdőbe ágyazottan folyik.

### 4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A településszerkezeti terv biztosítja a meglévő értékek hosszú távú megőrzését. Megőrzi a település közterületi közlekedéshálózati rendszerét, vonalvezetését, szélességét, a történetileg kialakult légtérarányokat, valamint a kialakult és jellemző területfelhasználási besorolásokat, telekszerkezeti rendszereket.

A régészeti lelőhelyek jelölésére az adatszolgáltatás alapján került sor. A terv készítése idején nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a településszerkezeti tervlap tartalmazza. Összesen **6 db ismert régészeti lelőhely** található

Pilisszentlászló közigazgatási területén. A régészeti lelőhelyek a vonatkozó törvény hatálya szerint védettek, védelmüket a hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani. Az érintett ingatlanra nézve az érintettség korlátozást jelent. Előzetes feltárást, kutatást kell végezni az adott telken a fejlesztési beruházás megkezdése előtt, ami befolyásolhatja a későbbi beépíthetőséget, vagy legalábbis az épület és létesítmény elhelyezés telken belüli helyzetét.

Pilisszentlászló közigazgatási területén **országos védelem alatt áll a római katolikus templom, egykori pálos templom, illetve a pálos kolostor maradványainak** műemléke, a közvetlen környezetében 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.

Pilisszentlászló teljes területe a Pilis és Visegrádi-hegység, királyi erdő a visegrádi királyi központtal, valamint a Keszthely, Klastrompuszta pálos kolostor **világörökségi várományos helyszínhez tartozik.**

Az egyedi védelem a kiemelt helytörténeti, építészeti értékek megőrzésére irányul. A helyi építészeti értékvédelemhez kapcsolódó szabályokat a **településképi arculati kézikönyvre** alapozott **településképi rendelet** határozza meg. Ennek értelmében Pilisszentlászlon helyi területi védelem alatt áll a központi Szabadság és Petőfi tér és határoló telkei, helyi egyedi védelem pedig 4 épített értéket érint.

## 5. KÖZLEKEDÉS

### 5.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A településszerkezeti terv ábrázolja a **közüti közlekedési rendszert**, illetve a közúthálózat hierarchiájának meghatározását, mely a következők szerint alakul:

- az **országos mellékúthálózathoz** tartozó utak:
  - 1116 j. Szentendre-Visegrád összekötő út, mely a közigazgatási területet északnyugat-délkelet irányban tagolja, és mindkét irányban biztosítja a kapcsolatot a 11. számú főúttal; útkategória, tervezési osztályba sorolás: K.V.C, B.V.c.C;
  - 11111 j. Pilisszentlászló bekötő út, amely a 1116. j. összekötő út és a település központja között teremt kapcsolatot; útkategória, tervezési osztályba sorolás: B.VI.d.B;
- **települési jelentőségű utak, gyűjtőutak:**
  - a Béke utca- Hrabina utca – erdei út 1116 j. Szentendre-Visegrád összekötő út nyomvonalon haladó út, melynek külterületi folytatása, illetve a belőle kiágazó dűlőutak tárják fel a mezőgazdasági területeket; útkategória, tervezési osztályba sorolás: B.V.c.D.;
  - a Sikárosi út és külterületi folytatása a 0104, 099 és 0129 hrsz.-ú út, mely a déli erdőket feltáró kerékpáros és turistaút, az Országos Kerékpáros Kéktúra nyomvonala; útkategória, tervezési osztályba sorolás: B. IX.
- **egyéb kiszolgáló utak** (területfelhasználás szempontjából nem a közlekedési területhez, hanem az általuk kiszolgált területfelhasználási egységhez tartoznak): útkategória, tervezési osztályba sorolás: B.VI.d.B.

A csomópontok szintbeni kiépítésűek. A településszerkezeti terven ábrázolt közúthálózat **fontosabb közüti csomópontjai:**

- a 1116 j. Szentendre-Visegrád összekötő út és a 11111 j. Pilisszentlászló bekötő út csomópontja;
- Béke utca- Hrabina utca– erdei út nyomvonalon haladó gyűjtőút és a 1116 j. Szentendre-Visegrád összekötő út csomópontja.

## 5.2. KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS

Pilisszentlászló közigazgatási területét nem érinti az országos vasúti hálózat.

## 6. KÖZMŰELLÁTÁS

A településen közművek egy része közüzemi formában kiépült, így a vezetékes víz-, és villamosenergia-ellátás hálózatai mellett, a hírközlés valamennyi vételi lehetősége rendelkezésre áll. A vezetékes földgázellátás nem épült ki, hálózati fejlesztés nem tervezett. A szennyvízelvezető-hálózat nem épült ki, a szennyvízelvezetés és -kezelés megvalósítására tervek készültek.

A település jelenlegi beépített területén, a foghíjak beépítését hálózatfejlesztési igény nélkül - a jelenlegi elosztóhálózatról kiépítendő bekötés segítségével - az üzemeltetők ki tudják elégíteni. A belterülethez csatlakozó beépítésre szánt területhasznosításhoz a közműellátás részben közvetlenül a már kiépített hálózatokról biztosítható, illetve azok továbbépítésével megoldható. A beépítésre nem szánt területen javasolt funkcióváltás (kálvária és parkoló területe) megvalósításához általában közhálózati közműellátás nem szükséges.

A közművezetékek átépítéskor és új vezeték létesítésekor a gazdaságos, racionálisabb területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A 12 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utak esetén a közműveket úgy kell elhelyezni, hogy biztosítani lehessen legalább egyoldali fásított zóldsáv létesítését, vagy fasor telepítését.

A közművezetéseket és közműlétesítményeket közterületen, vagy közműterületen kell elhelyezni, azok ágazati előírásai szerinti biztonsági övezetének a helyigényét is köz-, vagy közműterületként kell szabályozni, ettől eltérő esetben a közmű, vagy a biztonsági övezetének szolgalmi jogi bejegyzéssel kell helyet biztosítani. Szolgalmi joggal terhelt területen mindennemű építési tevékenység csak a kedvezményezett hozzájárulásával engedélyezhető.

Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

Pilisszentlászló belterületén a vezetékes ivóvízellátás kiépült, a vízellátást a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. (DMRV) üzemelteti. A vízvezeték-hálózat általában 1,0-1,5 m földtakarással vezet. A fejlesztési területek vízellátása a jelenlegi vezetékek továbbépítésével biztosítható. A fejlesztés során célszerű körvezetékes hálózat kialakítása, mely által a nyomásviszonyok kedvezőbbé tehetők, a hálózat biztonsága növelhető.

Pilisszentlászlon szennyvízelvezető-hálózat még nem épült ki, a keletkező szennyvizek gyűjtése zárt szennyvíztárolókban történik, majd szippantás után a Szentendrei Szennyvíztisztító Telepre kerül. A zárt szennyvíztárolók nem megfelelő műszaki kialakítás esetén szivároghatnak, mellyel nagy mértékben szennyezik a talajt és a felszín alatti vizeket. A felszín alatti vizek védelme érdekében tilos az összegyűjtött szennyvíz szikkasztása. Az önkormányzat által készített 2016-os tervdokumentáció foglalkozott a szennyvízelvezetés és -kezelés megvalósításának lehetőségeivel, eszerint a Szentendrei szennyvízelvezetési agglomerációhoz való csatlakozás a legelőnyösebb. A településen gravitációs szennyvízhálózat kiépítése javasolt, az összegyűjtött szennyvíz átemelő és nyomóvezeték segítségével a szentendrei Skanzennél lévő fogadóaknába kerülhet, ahonnan a Szentendrei Szennyvíztisztítótelepre továbbítható. A számítások alapján a szennyvíztisztító telep képes fogadni a többlet szennyvíz mennyiségét.

Pilisszentlászló nem tartozik a magas talajvízállású belvízveszélyes területek közé. A csapadékvíz elvezetését a meglévő árkok biztosítják, jobbra szikkasztással. Ezek jelenleg megfelelően megoldják a területek víztelenítését.

Pilisszentlászló területe mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető.

A külterületen a villamosenergia a gazdaságosan kiépíthető vezetékes energiahordozó, e mellett azonban a környezetbarát alternatív energia hordozók (biomassza, geotermikus, szolár) is alkalmazhatók a mezőgazdasági területeken, telepeken.

A meglévő és tervezett közművezetékek védőtávolságait (szénhidrogén szállítóvezeték, villamosenergia átviteli hálózat elemei) a szakági előírásoknak megfelelően biztosítani kell.

## 7. KÖRNYEZETVÉDELME

Pilisszentlászlón jelentősebb gazdasági tevékenység nem zajlik, környezeti ártalmaktól mentes, csendes és nyugodt község. Környezeti állapotára a közlekedés-szállítás, a hulladékkezelés van hatással. A Budapest és a környék több nagyobb városának munkahelyei és Pilisszentlászló közötti ingázás a hétköznapiakon, a környék értékes természeti környezete és népszerű kirándulóhelyei miatti turizmus hétvégente jelent többletterhelést a településnek.

Pilisszentlászló területét országos vagy regionális jelentőségű közműhálózati nyomvonal nem keresztezi.

### 7.1. TALAJ VÉDELME

A MePAR rendszer adatai szerint szinte a teljes közigazgatási terület erózióvesélyeztetett, nagy kiterjedésben jellemzők 12-17%-os, közepes lejtésű területek. Az erózió és defláció elleni védelem érdekében a mezőgazdasági és erdőterületeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot. A területen akkumulálódott talajszennyezés nem ismert.

### 7.2. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

Pilisszentlászló a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján **érzékeny felszín alatti** területű települések közé tartozik. A 43/2007. (VI.1.) FVM. rendelet értelmében a település területe **nitrátérzékenynek** mondható.

A település vizek szempontjából meghatározott szennyeződéserzékenysége miatt minden beépítéssel járó fejlesztéshez szükséges a szennyvizek és a szennyezett csapadékvizek körültekintő kezelése. Tisztítatlan, illetve nem megfelelő minőségben tisztított szennyvíz talajba, vagy felszíni vízbe kerülését minden lehetséges műszaki eszközzel meg kell akadályozni.

### 7.3. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELME

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet szerint Pilisszentlászló a 10 számú légszennyezettségi zónába tartozik, valamennyi szennyezőanyag esetében a terheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

Pilisszentlászlón a vezetékcsatlakozás nem épült ki. A levegőminőségét alapvetően a közlekedési eredetű és a fűtési eredetű légszennyező anyagok határozzák meg. Ősszel és tavasszal ehhez párosul még az avar- és kerti hulladék nyílt téri égetése. A településen a levegőminőség a környező hegyeknek, az azokat borító erdőknek és a jelentősebb ipari-gazdasági tevékenységekkel érintett települések távoli elhelyezkedésének köszönhetően kiváló, ugyanakkor fontos környezetbaárt fűtési módok előnyben részesítése.

A közlekedési eredetű légszennyezés terhelés csökkentése érdekében belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen a védő fásításokat meg kell őrizni, ahol szükséges telepíteni kell.

Környezeti hatásvizsgálat vagy környezethasználati engedély köteles tevékenység esetén a bűz kibocsátójának védelmi övezetet kell biztosítani, melynek mértéke a hatóság, megyei kormányhivatal engedélyében meghatározott 300-1000 m-es védőtávolság.

#### 7.4. ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

A zajszennyezés szempontjából részben kedvező helyzetben van a település, üzemi zajforrással nem kell számolni, gazdasági terület nem található a településen. A lakóterületekhez közeli mezőgazdasági területeken extenzív, illetve kiskertes művelés a jellemző, mely jelentős zajkibocsátással nem jár.

#### 7.5. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

Pilisszentlászli községben a hulladékgyűjtés korszerű és megoldott. A szolgáltatás része a szelektív hulladékgyűjtés, zöldhulladék gyűjtése és az évenkénti lomtalanítása lebonyolítása.

### 8. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

A tervlapon lehatárolásra kerültek azok a természeti adottságok, építészeti környezetből adódó sajátosságok és egyéb műszaki tényezők, amelyek építést befolyásoló vagy korlátozó elemet jelentenek, és építési, valamint övezeti előírásokhoz nem köthetők (védőterületek, védősávok és korlátozással érintett területek, meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket).

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.

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

#### Közlekedési nyomvonalak védősávjai:

- ☐ az **országos mellékút külterületi szakasza** mentén az út tengelyétől mért **50-50 m** védősáv biztosítandó, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges. (Kktv. 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 vezetékek azon szakaszán, amely a belterületre és a fokozott biztonságra vonatkozó előírásainak megtartásával létesült, 2,5 méter
  - legfeljebb 1 kV névleges feszültségig 1 méter, a vezetékek 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, felszíni víz levezető árkok 3 m széles parti sávját szabadon, átjárhatóan kell hagyni vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására (83/2014. Korm. rendelet).

#### Természet, élőhely és tájvédelemhez kapcsolódó védőterület, védősáv, korlátozás:

- **Természetvédelemmel érintett területek:** Pilisszentlászli teljes közigazgatási területével a Duna-Ipoly Nemzeti Park részeként országos jelentőségű védett természeti terület része. 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 feltárul 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 találkozása, áthatása. Mindkét esetben a kirívó, a természeti, épített és tájképi elemekhez nem illeszkedő új elem elhelyezését korlátozni kell.
- **Ex lege védettséget** élveznek a település területén található források: Apátkúti patak-medri forrás, Romos-forrás, Zergevirág forrás.

### 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).
- Pilisszentlászlon **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 kormányrendeletre 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.

**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 megjeleníthető árvízveszélyes kategóriába, a település belterületét árvízveszély nem fenyegeti. A terv készítése kapcsán érkezett adatszolgáltatás alapján belvízveszélyes, mélyfekvésű területek nem találhatók a közigazgatási területen. Viszont a teljes közigazgatási terület **erózióveszélyeztetett**, nagy kiterjedésben jellemzők 12-17%-os, közepes lejtésű területek. Az erózió és defláció elleni védelem érdekében a mezőgazdasági és erdőterületeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot.

**Egyes eltérő területhasználatok konfliktusából adódó védőterület, védősáv:**

- A temető védelme érdekében javasolt az ingatlan határok mentén zöldfelület és védőfásítás kialakítása az eltérő területhasználatok irányába (mezőgazdasági terület, falusias lakóterület).

### 3. MELLÉKLET a .../2022. (... ..) Kt. sz. határozathoz

#### VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

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 területfelhasználási változások adják a biológiai aktivitásérték számítás alapját is.

Az egyes területek elhelyezkedését a területfelhasználási változások ábra, indoklását, méretét a táblázat mutatja be.

#### 1. TELEPÜLÉSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ELEMÉKET ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK

A településfejlesztési döntések, a területrendezési tervek és így a településszerkezeti terv sem tartalmaz **közlekedéshálózati fejlesztésekre** vonatkozó változásokat.

#### 2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK

A 2009-ben elfogadott, többször módosított településszerkezeti tervhez képest bekövetkező területfelhasználási változásokat, illetve ezek indoklását a következő, területfelhasználások módosítására vonatkozó táblázat, a település közigazgatási területén történő elhelyezkedését pedig a területfelhasználási változásokról szóló ábra mutatják be.

##### 2.1 Települési térségen, illetve beépítésre szánt területen belüli területfelhasználási változások:

ssz.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
1.	2, 3	354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 369, 370, 371, 372, 376/1	0,60 ha
<b>Területfelhasználási változás:</b> falusias lakóterület → településközponti vegyes terület			
<b>Indoklás:</b> A kisméretű telkek kialakult magas beépítettségét figyelembe véve a telkek településközponti vegyes területfelhasználási besorolásba kerülnek. A módosítás kapcsán lehetővé válik a lakóterületeknél intenzívebb területfelhasználat és beépítettség, igazodva a kialakult állapothoz.			
<b>Területhasználatot befolyásoló tényezők:</b> A terület belterület, kialakult beépítéssel.			
<b>Területrendezési tervek előírásai:</b> települési térség része, tájképvédelmi és világörökségi várományos terület országos övezetével érintett.			

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



**2.2 Beépítésre szánt területi növekménnyel járó területhasználati változások:**

ssz.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	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
<b>Területfelhasználási változás:</b> általános mezőgazdasági terület → falusias lakóterület			
<b>Indoklás:</b> A település meglévő lakóutcájában (Kékes utca) a lakótelkek méretének növelése és egységes telekmélység kialakítása lehetőséget jelent kis mértékű beépítés növekedésére és egységes utcakép kialakítására. A területen szántóföldi, kertes mezőgazdasági művelés zajlik. Az érintett földterületek gyengébb minőségűek (5., 6. minőségi osztályba sorolt szántók).			
<b>Területhasználatot befolyásoló tényezők:</b> A terület külterület. A terület érintett a Natura 2000 hálózat különleges természetmegőrzési területével és madárvédelmi területével, az országos ökológiai hálózat magterületével közvetlenül határos.			
<b>Területrendezési tervek előírásai:</b> 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.			

**2.3. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználási változások**

ssz.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	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
<b>Területfelhasználási változás:</b> általános mezőgazdasági terület → különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó terület			
<b>Indoklás:</b> A környező kiránduló turisztikai célpontok megközelítése céljából, a településközpont tehermentesítése érdekében parkoló és turisztikai fogadóközpont (játsszótér, pihenőpark) kialakítása szükséges, a telkek pedig ennek megfelelően különleges területfelhasználásba kerülnek át.			
<b>Területhasználatot, beépítést befolyásoló tényezők:</b> A terület külterület. A terület érintett az országos ökológiai hálózat magterületével és a Natura 2000 hálózat különleges természetmegőrzési területével és madárvédelmi területével.			
<b>Területrendezési tervek előírásai:</b> mezőgazdasági térség részét képezi, tájképvédelmi és világörökségi várományos terület országos övezetével érintett.			

ssz.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
4.	39	04/10, 010/1	0,10 ha
<b>Területfelhasználási változás:</b> általános mezőgazdasági terület → különleges beépítésre nem szánt kálvária terület			
<b>Indoklás:</b> A Kálvária kialakításához, környezetének rendezéséhez szükséges a különleges területfelhasználási kategóriába való átsorolás.			
<b>Területhasználatot, beépítést befolyásoló tényezők:</b> 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.			
<b>Területrendezési tervek előírásai:</b> mezőgazdasági térség részét képezi, tájképvédelmi és világörökségi várományos terület országos övezetével érintett.			

ssz.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
5.	40	026/1, 026/2, 026/3, 026/4	0,47 ha
<b>Területfelhasználási változás:</b> általános mezőgazdasági terület → különleges beépítésre nem szánt fafeldolgozó terület			
<b>Indoklás:</b> A fafeldolgozó jelenleg a Petőfi Sándor utcában, közvetlenül a temető és templom nyugati oldalán található, részben falusias lakóterületbe, részben általános mezőgazdasági területbe sorolt. Zajhatása, porszenyezése, a szállító járművek 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. A partnerségi véleményezés kapcsán érkezett észrevétel alapján az érintett terület az iskolától távolabb kerül kijelölésre.			
<b>Területhasználatot, beépítést befolyásoló tényezők.</b> A terület külterület.			
<b>Területrendezési tervek előírásai:</b> mezőgazdasági térség részét képezi, tájképvédelmi és világörökségi várományos terület országos övezetével érintett.			

ssz.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	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
<b>Területfelhasználási változás:</b> korlátozott használatú mezőgazdasági terület → védelmi erdő			
<b>Indoklás:</b> A település külterületén az üzemtervezett erdők és a térségi terveknek való megfelelés érdekében az erdőtervezett erdők erdő területfelhasználási egységbe kerülnek.			
<b>Területhasználatot, beépítést befolyásoló tényezők:</b> A részterületek erdőtervezett erdők, azaz az Országos Erdőállomány Adattárban szerepelnek, a település külterületén találhatók. 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.			
<b>Területrendezési tervek előírásai:</b> erdőgazdálkodási térség részét képezi, erdők övezetéhez és ökológiai hálózat magterületének övezetéhez tartozik.			

ssz.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
7.	36	0119/1	0,52 ha
<b>Területfelhasználási változás:</b> védelmi erdő terület → közjóléti erdő			
<b>Indoklás:</b> 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.			
<b>Területhasználatot, beépítést befolyásoló tényezők.</b> 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.			
<b>Területrendezési tervek előírásai:</b> erdőgazdálkodási térség, az erdők övezetének és az ökológiai hálózat magterületének övezetének részét képezi.			

ssz.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
8.	44	126	0,05 ha
<b>Területfelhasználási változás:</b> falusias lakó terület → zöldterület, közkert			
<b>Indoklás:</b> 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 <sup>2</sup> ). A módosítás során, a Béke utcai kistemető (hrsz: 126) egy részének zöldterületi átsorolásával 450 m <sup>2</sup> új zöldterület kijelölése történik.			
<b>Területhasználatot, beépítést befolyásoló tényezők:</b>			
<b>Területrendezési tervek előírásai:</b> települési térség			

## 4. MELLÉKLET a .../2022. (... ..) Kt. sz. határozathoz

## A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

A területi mérleg számítása során a területfelhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, **területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek** területével növelt területtel kell számítani. Az eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem válik szükséges.

Területfelhasználási egység		Jele	Terület (ha)	%
Általános használat	Sajátos használat			
Beépítésre szánt területek				
lakó	falusias	Lf	71,24	4,01
vegyes	településközpont	Vt	8,07	0,45
Beépítésre nem szánt területek				
közlekedési és közmű	közúti közlekedési terület	KÖu	6,71	0,38
erdő	védelmi	Ev	1497,95	84,38
	közzjóléti	Ek	0,52	0,03
mezőgazdasági	általános	Má	174,08	9,81
vízgazdálkodási	vízfolyás	V	13,90	0,78
különleges beépítésre nem szánt	temető	Kbte	1,49	0,08
	turisztikai fogadó terület	Kbtf	0,66	0,03
	fafeldolgozó terület	Kbff	0,47	0,03
	kálvária terület	Kbká	0,14	0,01
Közigazgatási terület összesen:			1775,29	100,00

## 5. MELLÉKLET a .../2022. (... ..) Kt. sz. határozathoz

## A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

## 1. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATI ELEMEK

Az OTTrT<sup>1</sup> és a BATrT szerkezeti tervlapján szereplő műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településszerkezeti terv figyelembe vette, azok nyomvonalának jelölésénél a hatályos területrendezési terveknek megfelelő nyomvonal jelölés szerepel. Az országos jelentőségű szerkezeti elemek nyomvonala az OTTrT szerkezeti terve szerint, a térségi jelentőségű szerkezeti elemek nyomvonala a BATrT szerkezeti terve alapján kerül feltüntetésre a településszerkezeti terven.

A területrendezési tervek szerkezeti tervlapja alapján a Településszerkezeti terven jelölt műszaki infrastruktúra-hálózati elemek:

## 1.1. Országos jelentőségű szerkezeti elemek

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

## 1.2. Térségi jelentőségű szerkezeti elemek:

- A településszerkezeti terv **országos mellékútként** jelöli a BATrT térségi szerkezeti terv szerint közúti közlekedési hálózat részeként térségi jelentőségű mellékútként kezelt nyomvonalat, a tényleges nyomvonalnak megfelelően, az ingatlan-nyilvántartási térkép figyelembevételével, a más jogszabályban rögzített védőtávolságokkal:
- **1116 j.** Szentendre-Visegrád összekötő út.
- a közigazgatási területen jelölt jelentősebb **vízfolyásokat**, az Apát-kúti-patakot, a Lepence-patakot, a Bükkös-patakot és a Király-patakot vízgazdálkodási területbe sorolja a településszerkezeti terv.

## 2. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK ÉS A TELEPÜLÉSI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK KÖZÖTTI ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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 területfelhasználási kategóriák területeit mért adatok alapján vettük figyelembe, ezek alapján a **BATrT területi mérlege térségi területfelhasználási kategóriák** szerint:

Település	Térségi területfelhasználási kategória	Terület (ha)	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

<sup>1</sup>A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (2019. 07.16-tól hatályos állapota) részét képező Országos Területrendezési Terv és Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

Az egyes térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a településszerkezeti terv területfelhasználási egységei közötti összhang a következők szerint biztosított:

Térségi területfelhasználási kategóriára vonatkozó rendelkezés	Településrendezési eszközök megfeleltetése
<b>Települési térség</b>	
<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;"><math>91,70 \text{ ha} * 0,02 = 1,83 \text{ ha}</math> <b>eltérési lehetőség= 1,83 ha</b></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 beépítésre szánt terület kijelölése történik a Kékes utca északi oldalán található telkek jelenlegi telekhatárához és a jelenlegi belterületi határhoz történő igazítása, valamint a szomszédos telkek bővítési lehetőségének biztosítása során. A pontosítás során új építési telkek nem jönnek létre, a falusias lakóterület területe növekszik 0,42 ha-ral.</p> <p style="text-align: center;"><b>eltérés összesen: 0,42 ha</b></p>
<b>Erdőgazdálkodási térség</b>	
<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].</p> <p>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 1498,47 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 OTv 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;"><math>182,50 \text{ ha} * 0,75 = 136,88 \text{ ha}</math></p> <p style="text-align: center;"><b>eltérési lehetőség: 45,63 ha</b></p>	<p>A településszerkezeti terv 174,08 ha területet sorolt mezőgazdasági területbe. A mezőgazdasági térség területén eltérő területhasználat a közlekedési és vízgazdálkodási, a különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó terület területhasználatából adódik. Az <b>eltérés összesen: 8,81 ha</b>, azaz kevesebb az eltérési lehetőségnél rögzítetté.</p> <p style="text-align: center;"><b>eltérés összesen: 8,81 ha</b></p>
Vízgazdálkodási térség	
<p>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]</p>	<p>A településszerkezeti terv vízgazdálkodási területbe sorolja az érintett területet.</p>

### 3. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

Országos és térségi övezetek:	Településszerkezeti terv megfelelése:
<p><b>országos ökológiai hálózat magterületének övezete</b></p>	<p>A közigazgatási terület nagyrésze érintett - az <b>ökológiai hálózat magterületének övezetével</b>. Az országos övezet pontos lehatárolásához a Duna-Ipoly Nemzeti Park térképi állományt biztosított, a településrendezési eszközökben ennek megfelelően történt a védett területek feltüntetése.</p> <p>Az országos ökológiai hálózat <b>magterületének övezete a település teljes külterületét és a beépített lakóterület egy részét is lefedi</b>, magában foglalja a település körüli erdő és mezőgazdasági területeket. Északnyugaton a sportpálya és az egykori vízmű területe is az övezethez tartozik.</p> <p>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 <b>kijelölt települési térség</b> esetén lehet. Pilisszentlászló esetében az OTrT és a BATrT Szerkezeti Terve is települési térséget jelöl a magterület övezetének egy részén (belterület egy része, valamint a volt vízmű és a sportpálya területe). [MTrTv. 25.§ (1) bek., valamint a 43.§ (1) bek. ac) alpontja]</p> <p>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 <b>magterület övezet határának pontosítását</b> elfogadhatónak tartotta, azzal a kitételrel, hogy a helyi építési szabályzatban az érintett földrészeket a telek be nem építhető részeként kell jelölni,</p>

	<p>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.</p> <p>A településszerkezeti terv az ökológiai hálózat magterületének övezetében külszíni művelésű bányatelek létesítését, bővítését lehetővé tevő területfelhasználási egység kijelölésére nem tesz javaslatot. Az érintett területek a települési térség területébe sorolt területek kivételével a településszerkezeti terven vízgazdálkodási, erdő és mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kerültek. A <b>sportpálya és a régi vízmű területe beépítésre szánt területfelhasználásban maradnak, mivel települési térség részét képezik</b>, illetve a korábbi terv is beépítésre szánt területként jelölte ki.</p> <p>A magterület övezetében a jelenlegi területhasználattól eltérő, beépítésre nem szánt területi kijelölés több helyen is történik. Ilyen a különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó terület, mely egyrészt a tervezett kávéház számára biztosít helyet, másrészt turista központ és ehhez tartozó 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.</p>
<b>erdők övezete</b>	<p>Az erdők övezetéhez az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak. A Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztályának adatszolgáltatása alapján az övezet az erdőtervezett erdőterületeket tartalmazza.</p> <p>Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott település településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. 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.</p> <p>Pilisszentlászló esetében 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 településszerkezeti terv az övezet által érintett területet – a meglévő utak és vízfolyások kivételével - erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja, beleértve a korábbi településszerkezeti terven még korlátozott használatú mezőgazdasági területként szereplő területeket. Így az eltérésnél figyelembe veendő területhasználat 20 ha, mely nem éri el a jogszabályban rögzített értéket, tehát az összhang biztosított.</p>
<b>tájképvédelmi terület övezete</b>	<p>Az övezetben cél a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradásának elősegítése, a tájba illesztés biztosítása.</p> <p>Pilisszentlászló teljes közigazgatási területe tájképvédelmi terület övezetéhez tartozik.</p> <p>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. kávéház, 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 átbesorolása nemzeti park véleményének figyelembevételével történhet.</p>
<b>világörökségi és világörökségi várományos területek övezete</b>	<p>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.</p>



	<p>Pilisszentlászló a Pilis és Visegrádi-hegység, királyi erdő a visegrádi királyi központtal, valamint a Keszthely, Klostrom-pusztai pálos kolostor világörökségi várományos területéhez tartozik.</p> <p>Az Ország Övezeti Terve a világörökségi és világörökségi várományos területekhez tartozó településeket teljes közigazgatási területükkel jelöli.</p> <p>Az MKTV 31.§ (1) bekezdése szerint a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét tényleges kiterjedésüknek megfelelően a településrendezési eszközökben kell lehatárolni.</p>
<b>vízminőség-védelmi terület övezete</b>	A település szerkezeti terv az ivóvízbázis védőterületeit a közműszolgáltató adatszolgáltatása alapján jelöli ki.

#### 4. EGYÉB, TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

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 területéhez,</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 területnövekmény 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 település szerkezeti 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 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-t többszörösen meghaladja. A kálvária területének kijelölésével és kiépítésével egy új, régóta vágyott közösségi tér alakul ki.</p>

<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.]</p> <p>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.]</p> <p>Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,</li> <li>táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá</li> <li>a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevitelével párhuzamosan kiépül. [TrTv. 38. § (1)]</li> </ol> <p>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)]</p> <p>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)]</p> <p>Az 5000 m<sup>2</sup> 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)]</p> <p>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) ]</p> <p>Új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően</p>	<p>Pilisszentlászló nem borvidéki település, borszőlő termőhelyi kataszteri területtel nem rendelkezik.</p> <p>A NÉBIH adatai alapján Pilisszentlászló területén nem található Gyümölcs Termőhely Kataszter I. vagy II. osztályba sorolt terület.</p> <p>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 településszerkezethez és –képhez való illeszkedése, mely így tájképi, kulturális örökségvédelmi érdekeket szolgál.</p> <p>Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése a közigazgatási határhoz 200 méternél közelebb eső területen.</p> <p>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.</p> <p>5000 m<sup>2</sup> nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény elhelyezése nem tervezett.</p> <p>A 2009-ben módosított településrendezési eszközökben beépítésre szánt területként kijelölt területek a települési térség részét képezik.</p>
--	---

<p>megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani. [OTÉK 10/A.§]</p>	<p>Jelen módosítás során nem jön létre új beépíthető építési telek, ez csak a meglévő lakótelkek telekhatárrendezésére ad lehetőséget.</p>
<p align="center"><b>Beépítésre nem szánt területek</b></p>	
<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>

**6. MELLÉKLET a .../2022. (... ..) Kt. sz. határozathoz**  
**A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE**

**1. Területi mérleg és biológiai aktivitásérték számítás meghatározása:**

területfelhasználási egység	jele	érték- mutató	településszerkezeti terv				érték- változás
			2009-ben elfogadott		2021-es felülvizsgálat		
			terület (ha)	érték	terület (ha)	érték	
falusias lakó	Lf	2,4	71,01	170,41	71,24	170,99	+0,53
településközpont vegyes	Vt	0,5	8,01	4,01	8,07	4,04	+0,03
közüti közlekedési terület	Köu	0,6	6,71	4,03	6,71	4,02	0,00
védelmi erdő	Ev	9,0	1455,25	13097,22	1497,95	13481,54	+384,32
közzjéleti erdő	Ek	9,0	0	0	0,52	4,71	+4,71
általános mezőgazdasági	Má	3,7	86,62	320,49	174,08	644,11	+323,54
korlátozott használatú mezőgazdasági	Máko	3,7	131,82	487,73	0,00	0,00	-487,73
vízgazdálkodási	V	6,0	14,39	86,33	13,90	83,37	-2,96
különleges beépítésre nem szánt temető	Kbte	6,0	1,49	8,95	1,49	8,95	0,00
különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó terület	Kbtf	3,2	0,00	0,00	0,66	2,12	+2,12
különleges beépítésre nem szánt kálvária terület	Kbká	3,2	0,00	0,00	0,14	0,44	+0,44
különleges beépítésre nem szánt fafeldolgozó terület	Kbff	3,2	0,00	0,00	0,47	1,51	+1,51
Összesen:			1775,29	14179,16	1775,29	14404,70	+225,93

**A közigazgatási terület egészére vetített biológiai aktivitásérték 14404,70.**

**2. A változásokból adódó biológiai aktivitásérték alakulása:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A településszerkezeti terv készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.

A településszerkezeti terv területfelhasználás változásából adódó módosításai a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitásérték egyenlegére nézve pozitív. Ezt elsősorban az Országos erdőállomány Adattár szerinti erdőtervezett erdők erdőterületi besorolása, valamint a tervezett erdőterületi besorolás okozza.

A biológiai aktivitásérték számításánál 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1. melléklete szerint az egyes területfelhasználási egységek biológiai aktivitásérték mutatóinak értékét vettük alapul.

**A változásokból adódó biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény értéke:**

**+225,93 BAÉ**

A biológiai aktivitásérték növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16.§ (8)-(9) bekezdés rendelkezéseinek figyelembe vételével.