TER·T·REND
H-1016 - Budapest, Gellérthegy u. 16. • tel: +36 1 488-0202 • fax: +36 1 488-0199 • tertrend@tertrend.hu • www.tertrend.hu

PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
TURISZTIKAI KÖZPONT BŐVÍTÉSE ÉS KÖZTERÜLET-SZÉLESÍTÉSEK KAPCSÁN
JÓVÁHAGYANDÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS - MUNKAKÖZI TÁJÉKOZTATÓ

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdése szerint

2023. FEBRUÁR

PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
TURISZTIKAI KÖZPONT BŐVÍTÉSE ÉS KÖZTERÜLET-SZÉLESÍTÉSEK KAPCSÁN

KÉSZÍTETTÉK:

Településrendezés: **TÉR-T-REND Kft.**

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

Wolf Beáta
okl. építészmérnök, városgazdálkodási mérnök
vezető településtervező: TT/1É-01-2384

Révész László
településmérnök

Papp Lívia Katalin
okl. tájépítészmérnök

Tájrendezés, környezetalakítás településtervezés: Adorján Anna
okl. tájépítészmérnök, 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: Felhős Koppány
okl. építőmérnök
településtervezési víziközmű-tervező, TV-01-7609

Molnár Attila
építőmérnök
településtervezési hírközlési tervező, TH-01-6341

2023. FEBRUÁR

PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA TURISZTIKAI KÖZPONT BŐVÍTÉSE ÉS KÖZTERÜLET-SZÉLESÍTÉSEK KAPCSÁN

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK 2
2. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA 4
3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT 5
3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK 5
3.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA 6
3.2.1. ÚTKAPCSOLATOK 6
3.2.2. JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT ISMERTETÉSE 7
3.2.3. TULAJDONVISZONYOK 11
3.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI 12
3.3.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 12
3.3.2. HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 13
3.3.3. TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET 15
3.4. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA 15
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 17
4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA 17
4.1.1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA 18
4.2. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK 19
4.2.1. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATI ELEMEK 19
4.2.2. ORSZÁGOS ÉS MEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK 19
4.2.3. ORSZÁGOS ÉS MEGYEI ÖVEZETEK 19
4.3. VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK 22
4.4. MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA 23
4.5. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY 23
4.6. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL 23
5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 23
5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT 23
5.2. KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK ALAKULÁSA 25
5.3. KÖZMŰELLÁTÁS 26
5.4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK 26
5.5. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 26
5.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM 26

1. ELŐZMÉNYEK

Pilisszentlászló Község Önkormányzata Képviselő-testülete településfejlesztési elképzelései és az érvényben lévő településrendezési eszközeiben rögzítettek alapján, az érintett területekre vonatkozóan **módosítani kívánja a helyi építési szabályzatát és ennek mellékletét képező szabályozási terveit két részterületet** érintően a következőkben részletezettek szerint. A tervezési feladat elkészítésével az önkormányzat a TÉR-t-REND Terület- és Településtervezési, Építészeti Kft.-t bízta meg.

Pilisszentlászló község **közigazgatási területének egészére 2022. év elején készült el a településrendezési eszközök felülvizsgálata.** A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján a koncepciót és településrendezési eszközöket helyzetfeltáró, -elemző és -értékelő munkarész, összefoglalóan **Megalapozó vizsgálatok** készítése előzte meg. Következő lépésként készült el a település fejlesztési célkitűzései és a község településrendezési tervének megalapozása céljából a **Településfejlesztési koncepció** (készítette: TÉR-t-REND Kft. - Ecorys Magyarország Kft.), amelyet a képviselő-testület a 32/2021. (X.26.) Kt. sz. határozatával fogadott el. A településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök megalapozása céljából **Örökségvédelmi hatástanulmány** is készült a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet előírásai alapján, annak 14. mellékletében meghatározott tartalommal. A fenti dokumentációkra alapozva, azokkal összhangban készült el Pilisszentlászló **Településszerkezeti terve**, amelyet a képviselő-testület 16/2022. (III. 22.) határozatával fogadott el. Ezzel párhuzamosan készült el és került elfogadásra **Pilisszentlászló község helyi építési szabályzatáról szóló** 4/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelete, valamint annak mellékleteként a szabályozási terv a teljes külterületre és a belterületre (készítette: TÉR-t-REND Kft.). Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti külön **Környezeti vizsgálat és értékelés** is elkészült a felülvizsgálathoz.

Pilisszentlászló község településfejlesztési elképzelései megvalósításához több pályázati forrást is nyert, a beruházások végrehajtásához szükséges a hatályos településrendezési eszközök módosítása. Pilisszentlászló bel-, illetve külterületén egy-egy, egymáshoz kapcsolódó területen merült fel módosítási igény. A sportpálya környékének turisztikai, rekreációs célú fejlesztése kapcsán a sportöltöző átalakításával turisztikai bázispont és szálláshely kialakítása tervezett. Az épület átalakításához, bővítéséhez **1161 hrsz. telekre egyedi építési hely meghatározása** szükséges**.** A központot és a turizmust kiszolgáló parkoló kialakítása tervezett a sportpálya telkén, a Béke utca mentén, ahol ezért **a szabályozási vonalak pontosítása, megfelelő szabályozási szélesség biztosítása** szükséges. Ehhez területhez kapcsolódik a **Béke utca külterületi folytatása, ahol** a település egészére KEHOP pályázat keretében készülő csapadékvíz-gazdálkodási tervhez kapcsolódóan az utak menti **vízelvezető árkok korszerűsítése**, kialakítása a cél, ehhez **szükséges az utak szabályozási szélességének növelése. A 3. helyszínen,** a település belterületén, a Honvéd utca szabályozásának kismértékű pontosítása történik, lakótelek megközelítése érdekében.

Jelen módosítás célja a fejlesztési elképzeléseknek megfelelően mindegyik helyszínen a szabályozási terven és a szabályozási vonalak módosítása, a sportöltöző estében az építési hely pontosítása is. A településszerkezeti terv nem módosul, **a módosítási igények kizárólag a HÉSZ-t és a szabályozási tervet érintik,** az építésjogi lehetőségek is kismértékben változnak. A tervezett fejlesztés a településfejlesztési koncepció elhatározásait, a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit, és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatait nem érinti, azokkal nem ellentétes.

A módosítás tartalma és tervezési folyamata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§-a szerint indult, a tárgyalásos eljárási rendhez összeállítva. Az Önkormányzat 23/2022. (V. 03.) Kt. sz. határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról, és az érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Mivel az egyeztetési eljárásra csak 2022. július 1-ét követően kerül sor, így az eljárás rendjét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott **egyszerűsített eljárás keretében** lehet lebonyolítani. A módosítások esetében együttesen teljesülnek a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés bb) alpont feltételei, azaz a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Jelen egyeztetési dokumentáció a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott **egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszának lefolytatásához készült**.

A településrendezési eszközök módosítási dokumentációja a **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és 6. melléklete szerinti jelmagyarázatának** megfelelően, valamint az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. fejezete előírásainak figyelembevételével készült. Ennek megfelelően jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket**, így az építési szabályzat módosítását és ennek mellékleteként a szabályozási terv módosítását. A módosításhoz közös **alátámasztó munkarész tartozik.** A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet értelmében a már elkészült megalapozó vizsgálat felhasználható, így csak annak aktualizálása történik meg a térségi szintű tervek kapcsán, valamint az egyes részterületekre vonatkozó, korlátozások és érintettségek kerülnek ismertetésre. Az alátámasztó javaslatot a módosítás jellegéhez igazodóan a módosítás várható hatása szerinti területre kell elkészíteni, ez szintén az egyes részterületek módosítási javaslatánál kerül ismertetésre. Jelen dokumentáció részeként a meghatározott kötelező alátámasztó szakági munkarészek azon részei kerültek kidolgozásra, amelyeket a változtatási igény érint.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. A környezeti vizsgálat lefolytatásáról szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, és ez alapján **szükséges-e a települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése**. Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatukban ennek készítését szükségesnek ítélik, **egyidejűleg azt is meghatározzák, hogy a környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni**. A beérkezett vélemények alapján jelen módosítások alátámasztásához nem szükséges települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése, illetve az ehhez tartozó egyeztetési eljárás lefolytatása. A Nemzeti Park véleményében rögzítette, hogy mely szabályozási vonal jelölése kapcsán nem kéri a települési környezeti értékelés lefolytatását, ennek figyelembe vételével a szabályozás a véleményben foglaltaknak megfelelően módosult.

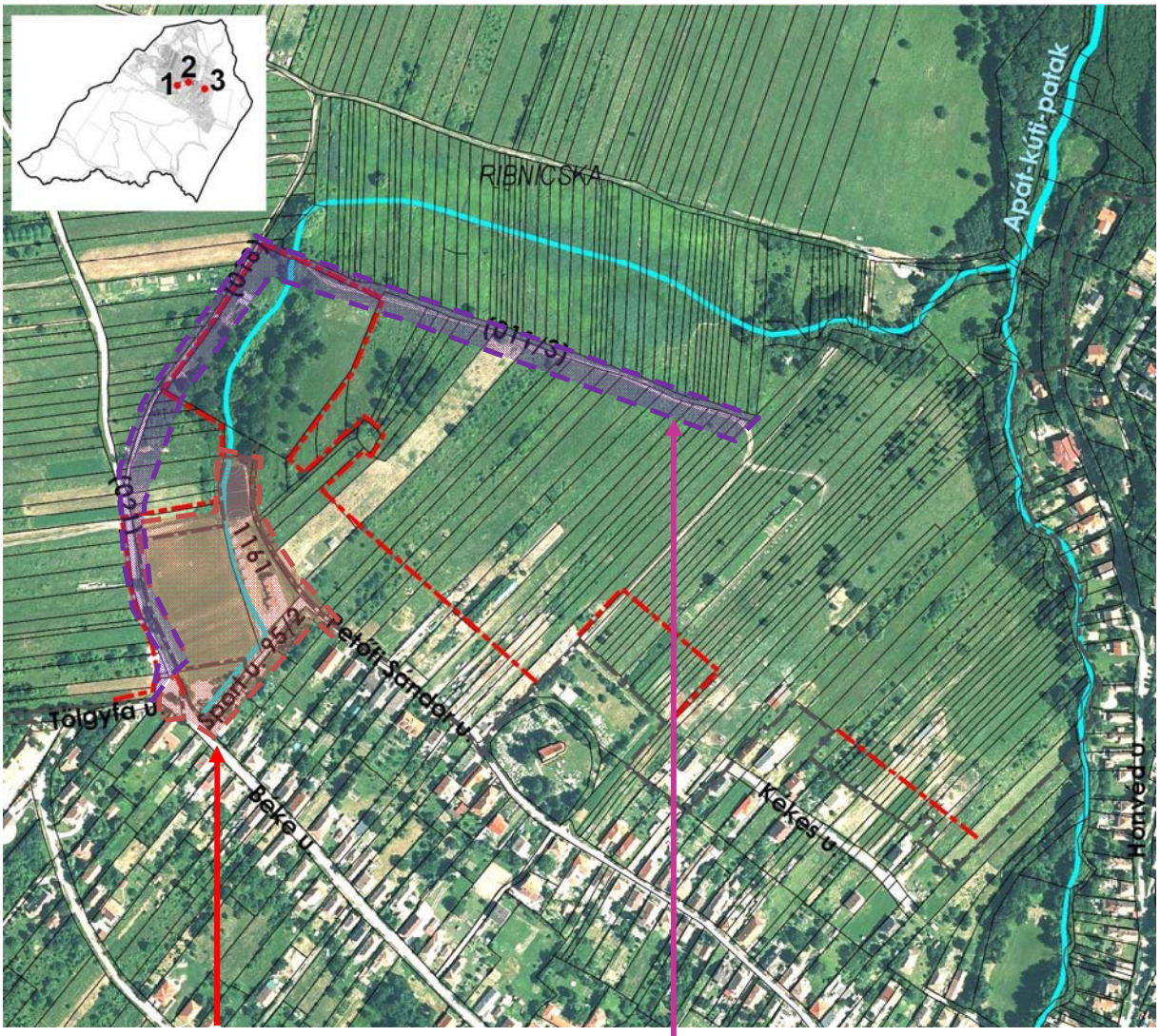
Jelen módosítás kapcsán külön **települési örökségvédelmi hatástanulmány nem készül.** A teljeskörű felülvizsgálat kapcsán a településfejlesztési koncepcióhoz és a településrendezési eszközökhöz készült települési örökségvédelmi hatástanulmány 2020-ban. A kapott adatszolgáltatás alapján a módosítások műemléket nem érintenek. A 2. módosítási helyszín a Krizsne role régészeti lelőhellyel érintett, ahol Kr. u. 1-2. sz.-ra tehető római kori kelta eredetű felszíni leletanyagot gyűjtöttek. A 3. helyszín régészeti lelőhelyet nem érint. Az adatszolgáltatás alapján a településrendezési eszközök tartalmazzák a régészeti lelőhely lehatárolását.

A **tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült**, a tervező részére adatszolgáltatásként átadott, a Lechner Tudásközpont által szolgáltatott ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális adatállománya alapján. A dokumentációban szereplő ortofotó kivágatok szintén az állami adatszolgálatatásként kapott adatok felhasználásával készültek.

A településrendezési eszközök jelen módosítása során az alábbi adatszolgáltatásként kapott dokumentációk kerültek figyelembevételre és felhasználásra:

- Közösségi ház és turistaszálló kialakítása, Építészeti vázlatterv – helyszínrajz *(tervező: Kovács Péter okl. építészmérnök),*
- Pilisszentlászló, élhető települések fejlesztése pályázati dokumentáció.

2. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA



1. terület: építési hely kijelölése
szabályozási vonalak pontosítása

Belterülethatár

2. terület: szabályozási vonalak pontosítása

Tervezett belterülethatár

1. – 2. MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍNEK ELHELYEZKEDÉSE
(alaptérkép és ortofotó forrása: Lechner Tudásközpont)

Az **1. helyszín a belterület** északnyugati határában található, a sportpálya melletti sportöltöző telke (1161 hrsz.), és csatlakozó közterületek: a Béke utca, Béke tér, Sport utca. A helyszínt délről a lakóterületek, keleten és nyugaton a külterület extenzíven hasznosított szántó- és legelőterületei határolják, északon a Vízműtelep fákkal borított telke található.

AZ ÖLTÖZŐ ÉPÜLETE A SPORT UTCÁRÓL NÉZVE

AZ ÖLTÖZŐ ÉPÜLETÉNEK HÁTSÓ RÉSZE, A 1170 HRSZ. ÚTRÓL

A **2. helyszín** az előbbihez északon kapcsolódó, már **külterülethez tartozó 96, 018 és 011/3 hrsz. utak**. A Béke utca folytatása, a 021 hrsz.-ú telek északkelet felé kanyarodva, a Vízműtelep mentén folytatódik, majd élesen keletre kanyarodva a 011/3 hrsz.-ú út délről határolja az egykori pálos halastó területét. Az utakat a külterületi kisparcellás, extenzív hasznosítású szántó-, legelő-, kertterületek kísérik.

A BÉKE U. FOLYTATÁSA, A 021 HRSZ.-Ú ÚT

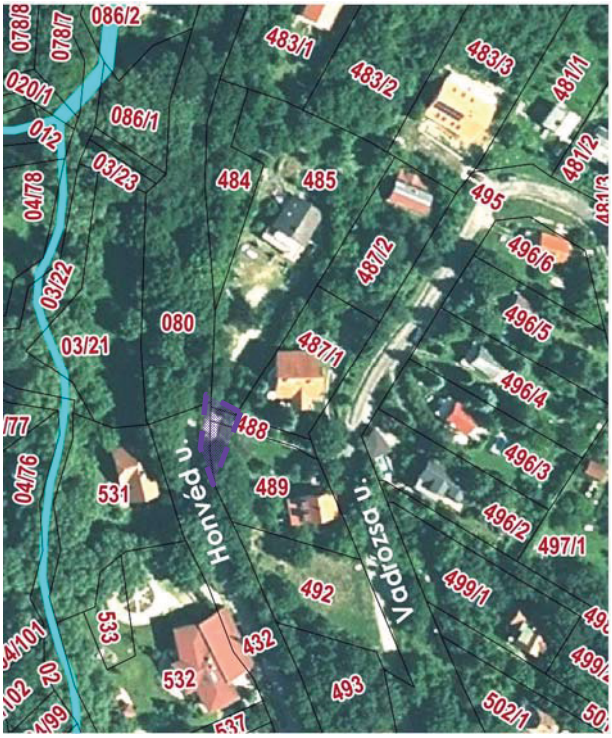
A VÍZMŰ MENTI ÚT

AZ EGYKORI PÁLOS HALASTÓ

3. MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN ELHELYEZKEDÉSE
(alaptérkép és ortofotó forrása: Lechner Tudásközpont)

A 3. helyszín a település beterületének északi határában található Honvéd utca 485, 488 és 489 hrsz-ú telkek menti szakasza.

A 485 hrsz.-ú telek megközelítése a terepviszonyok miatt, a Honvéd utcáról jelenleg a 489 hrsz. lakótelek és a 488 hrsz. köz előtt kialakított behajtó előtt történik.



3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Jelen megalapozó vizsgálatokat tartalmazó munkarész kidolgozása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények és a 2020-ban a **teljes közigazgatási területre készült megalapozó vizsgálat figyelembevételével történt**. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) bekezdés értelmében a megalapozó vizsgálatot a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. Jelen esetben a módosítással érintett területre, a módosítás jellegéből adódóan csak azok a fejezetek készülnek el, amiket a 2021-ban készült megalapozó vizsgálatok nem tartalmaztak, vagy kiegészítésre, aktualizálásra szorulnak.

3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Pilisszentlászló a **Budapesti Agglomeráció** északnyugati határán, a fővárostól 30 km-re, a Dunakanyarral ölelt Visegrádi-hegység szívében helyezkedik el. A nagyobb településekkel ellentétben az agglomerációban jellemző

negatív folyamatok – a beépítések nagymértékű növekedése, az értékes természeti környezet romlása, ipari tevékenységek megjelenése, a közösségek meglazulása, az identitás fokozatos elvesztése – Pilisszentlászlón nem jelentkeztek, köszönhetően a Duna-Ipoly Nemzeti Parkban - országos jelentőségű védett természeti területen való elhelyezkedésének, illetve a térségen belüli elzártságának. Fekvése és földrajzi elhelyezkedése ennek ellenére kedvezőnek mondható: a térség főútját jelentő 11. sz. főúttal közvetlen kapcsolatot teremt a lakóterülethez közel elhaladó 1116 j. Szentendre-Visegrád összekötő út.

A település a Szentlászlói-medencében helyezkedik el, keleti felén a lakóterületek, nyugati, északi részén a kedvező déli, keleti lejtőkön a mezőgazdasági területek húzódnak, melyek fentebb hegyi legelőkbe mennek át. A települési és mezőgazdasági területeket övező hegyeket erdők borítják. Hegyvidéki-medencei elhelyezkedése, kedvező klímája, természeti környezete és táji értékei **népszerű kirándulóhellyé és lakóhellyé teszik**. Turisztikai és rekreációs szempontból kapcsolatot jelent az Országos Kéktúra, több turistaútvonal és a Pilis Bike települést érintő Országos Kerékpáros Kéktúra szakasza, mely Visegráddal és Pilisszentkereszttel köti össze.

Pilisszentlászló **tájhasználata és -szerkezete** nagyrészt máig őrzi a hagyományos használat nyomait, mint a királyi erdő és birtok részeként, az államalapítás óta folyamatosan (tudatosan) alakított táj. Pilisszentlászló a Pilis és Visegrádi-hegység, királyi erdő a visegrádi királyi központtal, valamint a Kesztölc, Klastrom-puszta pálos kolostor **világörökségi várományos** területhez tartozik.

Településszerkezetét alapvetően a természetföldrajzi adottságok határozták meg, amelyekhez igazodott a helyi kulturális sajátosságoknak megfelelő emberi természetalakító tevékenység. **Pilisszentlászló lakóterületének központja** a Petőfi és Szabadság tér, innen nyúlnak ki a település utcái, többségében északnyugati, délkeleti irányban, illetve észak felé az Apát-kúti-patak völgyében. A település északnyugati fele szintvonalakkal párhuzamos hosszú utcás hagyományos szerkezetű, ahol a keskeny parcellákon oldalhatáron állnak az utcára merőleges gerincű házak. Délkeleten, a Szentendrei és a Kossuth Lajos utca által közrefogott halmazos, szabálytalan szerkezetű rész az Apát-kúti-patak völgyének különleges domborzati viszonyaihoz alkalmazkodva alakult ki.

Az **1-2. sz. módosítással érintett terület** a belterület északnyugati részén található falusias lakóterülethez csatlakozik. A terület jelenleg is rekreációs funkciót tölt be, itt helyezkedik el a községi sportpálya és kültéri fitnesz park. A sportpálya telkéhez csatlakozik a tervezett turisztikai fogadótér területe, valamint a régi vízmű terület, mely településközponti vegyes területbe sorolt. A tervezési területet általános mezőgazdasági területek határolják. A régészeti kutatások szerint a **pálos szerzetesek** rendházuk közelében **kisebb halastavakat építettek**: a községtől északra, a Ribnicska dűlőben, az Apátkúti-patak nyugati mellékága völgyében, közvetlenül a torkolat előtt két nagyobb méretű földgáttal zárták el, illetve duzzasztották fel a vízfolyást. A gátak, illetve halastavak helyén ma nádas, vizes élőhely található. A **3. helyszín** a belterület északi határában található Honvéd utca keleti oldala. Az egykori nyaralóterület mára lakóterületté alakult, utca- és telekszerkezete a változatos terepviszonyoknak megfelelő. A szintkülönbségek miatt az utcák meredekek, a telkek feltárása, a behajtók kialakítása is ehhez alkalmazkodik.

3.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

3.2.1. Útkapcsolatok

Az 1. helyszín a belterület határában, a Béke u. – Béke tértől északi irányba kanyarodó Sport u, és amellett elhelyezkedő Sportpálya és Sportöltöző telkei. Az Öltözőt a Béke utcával párhuzamos Petőfi Sándor utcán is el lehet érni.

A SPORT UTCA

AZ ÖLTÖZŐ MÖGÖTTI ÚT

AZ ÖLTÖZŐTŐL A PETŐFI SÁNDOR UTCA FELÉ

A 2. helyszín a Béke u. külterületi folytatása, később a Vízműtelep felé kanyarodó közút, végül az erről kelet felé ágazó, az egykori pálos halastó alatti szakasza. Az út vége a belterület felé (déli irányban) visszakanyarodik (átvágva a 04/28, 04/29 és 04/82 hrsz.-ú magántelkeket), részben a 04/31 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú telken haladva éri el a temető körüli utat, innen pedig a Petőfi utcát. Az utak burkolattal nem ellátottak, a Béke utca – Béke tér belterülethez közeli szakaszán kiszélesedik, az ide látogató turisták parkolóként használják, a mezőgazdasági területek is ezen keresztül közelíthetők meg. A nagymértékű személy– és mezőgazdasági gépjármű, terhelés hatására hatalmas kátyúk keletkeztek, esőzések idején és után szinte járhatatlanná téve az utat. A parkolás a 021 hrsz.-ú út további szakaszán is folytatódik, többé-kevésbé párhuzamosan, a szabad területektől függően kissé ferdén, mellyel 5-6,0 m széles földút tovább szűkül. Kiemelt konfliktus az utak rossz állapota, esőzés utáni felázása, a kátyúk mélyülése és vízzel megtelése, a használhatóság érdekében az egyéni „stabilizálási" kísérletek: építési hulladékkal, cserepekkel, törmelékkel való feltöltés.

„PÁRHUZAMOS" PARKOLÁS A 021 HRSZ.-Ú ÚT MENTÉN

VÍZZEL TELI 20-30 CM MÉLY KÁTYÚK

A 3. helyszín a Honvéd utca keleti oldalán található, ahol a meredeken felemelkedő hegyoldalban a lakóépületek megközelítése többnyire a szintvonalakkal közel párhuzamos – az utca vonalával szöget bezáró – behajtókon történik. A behajtók többségében a közterület részét képezik. A 485 hrsz.-ú telek feltárására kialakított behajtó mind a szomszédos 488 hrsz.-ú közterületet, mind a 489 hrsz.-ú lakótelek hátsókertjének egy részét érinti.

3.2.2. Jelenlegi területhasználat ismertetése

Az **1. helyszínen**, a Sportpálya környéki közterületek – Béke u., Béke tér, Sport u. – jelenleg burkolatlan földutak, a „parkolók" helyén kiszélesednek. A Sportpálya déli határában, a Béke tér melletti 014/30 hrsz.-ú telken kültéri fitneszparkot telepítettek, a Sport u. ezen szakaszát a Sportpálya oldalán fasor kíséri. Az Öltöző épületének környezetében gyepfelületek találhatók. A Béke u. utolsó lakótelkét (93/3 hrsz.) beton közoszlopos faléckerítés határolja, a további beépítetlen telkeket drótfonatos kerítés. Az Öltöző 1161 hrsz.-ú telkének északi végében 2018 végén, 2019 elején gumiburkolatú sportpályát alakítottak ki, a telket teljes egészében előregyártott elemes táblás kerítés kíséri. Az utak burkolattal, szegéllyel nem rendelkeznek, hosszabb szakaszokon nem a telkükön haladnak, kikerülve a „belógó" útmenti facsoportokat.

Az Öltöző épülete időszakosan használt, tusztikai-rekreációs célra nyári vándortáborok alkalmával. Az épület kissé leromlott műszaki állapotú, felújítása, rendezése időszerű.

A Béke tér – Béke utca a település kiemelt „kaputérsége": a tér központjában feszület áll, mellette közkút, illetve egy kapitális, idős hársfa. A személygépjárművel érkező turisták a tér körüli bővületet parkolóként használják. **Településképi, -arculati és tájképi szempontból is kiemelten értékes és intenzíven használt terület, rendezése elsődleges fontosságú.**

A BÉKE TÉR ÉS A SPORT UTCA KERESZTEZŐDÉSE A KONIDPARKKAL

A **2. helyszín** a Béke u. külterületi szakasza, ahol a Sportpályával átellenes oldalon végig „kitaposott" parkolófelületek kísérik. A kiszélesedő parkolófelületek nagyrészt a magántelkek felé bővültek, igénybe véve a jelenlegi módosítás során érinteni tervezett telekrészeket. A Vízműtelep felé kanyarodó 018 hrsz. külterületi földút keskenyebb, kétoldalról műszakilag elavult, többnyire fa közoszlopos drótfonatos kerítés, és a telkekről ki- és belógó cserjés-fás növényzet kíséri. A pálos halastó menti útelágazásnál nagy fa- és cserjecsoport található. Az utak burkolatlan földutak, a mélyebb fekvés és az emiatt jelentkező gyakoribb „elöntés" miatt több helyen építési törmelékkel „erősítették meg".

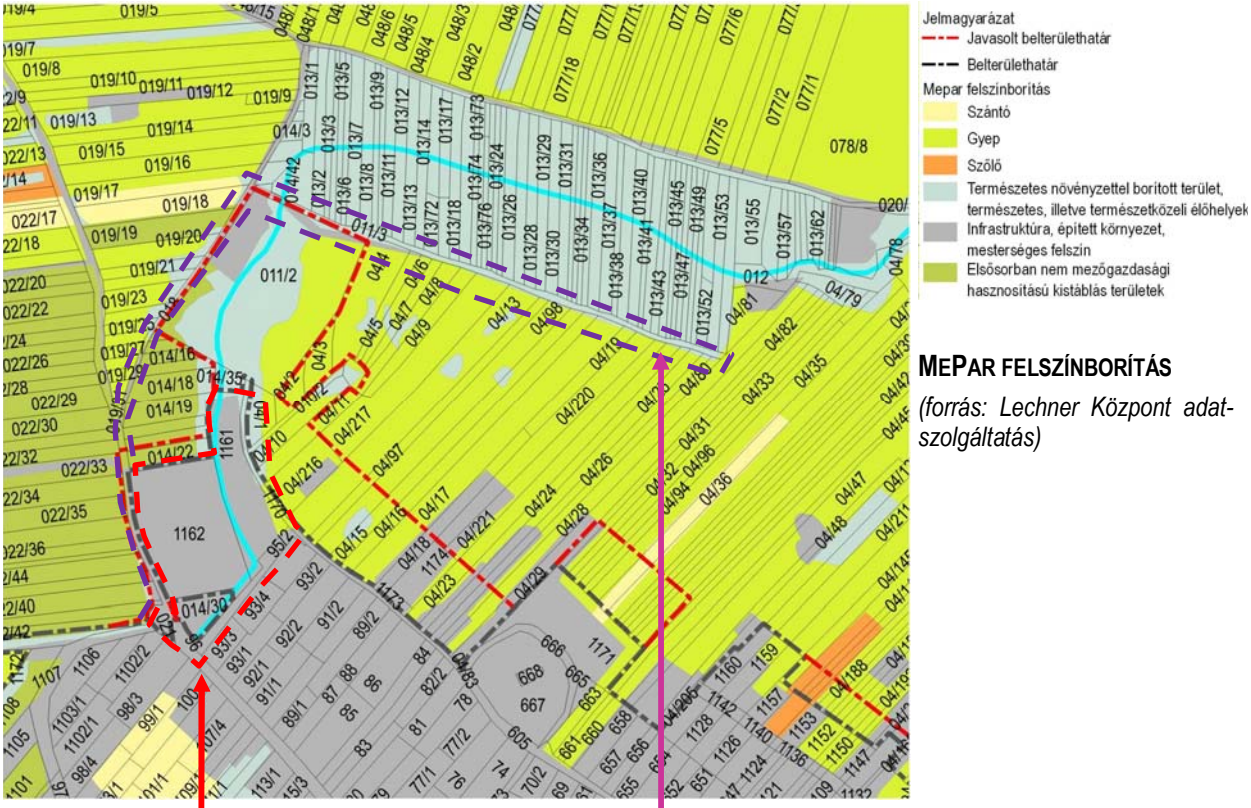
A BÉKE UTCAI PARKOLÓ

AZ EGYKORI VÍZMŰ ÉPÜLETE

VÍZMŰ MENTI 018 HRSZ. ÚT

PÁLOS HALASTÓ MELLETTI 011/3 HRSZ. ÚT

Az adatszolgáltatásként kapott **MePar felszínborítási kategóriák szerint az 1. terület** az épített települési terület részét képezi, kevésbé megőrizve a természetes – természetközeli állapotokat. **A 2. helyszín** északi határa, a pálos halastó természetes növényzettel borított terület, természetes, illetve természetközeli élőhelye egyedülálló: a vízfolyások menti mélyületek, sík felületek vízállásos területein a hegyvidéki környezetre nem jellemző réti, lápréti társulások alakulhattak ki. **A 2. helyszínen az útszélesítés déli irányban történik**: itt elsősorban **nem mezőgazdasági hasznosítású kistáblás területek találhatók**.



MEPAR FELSZÍNBORÍTÁS

(forrás: Lechner Központ adatszolgáltatás)

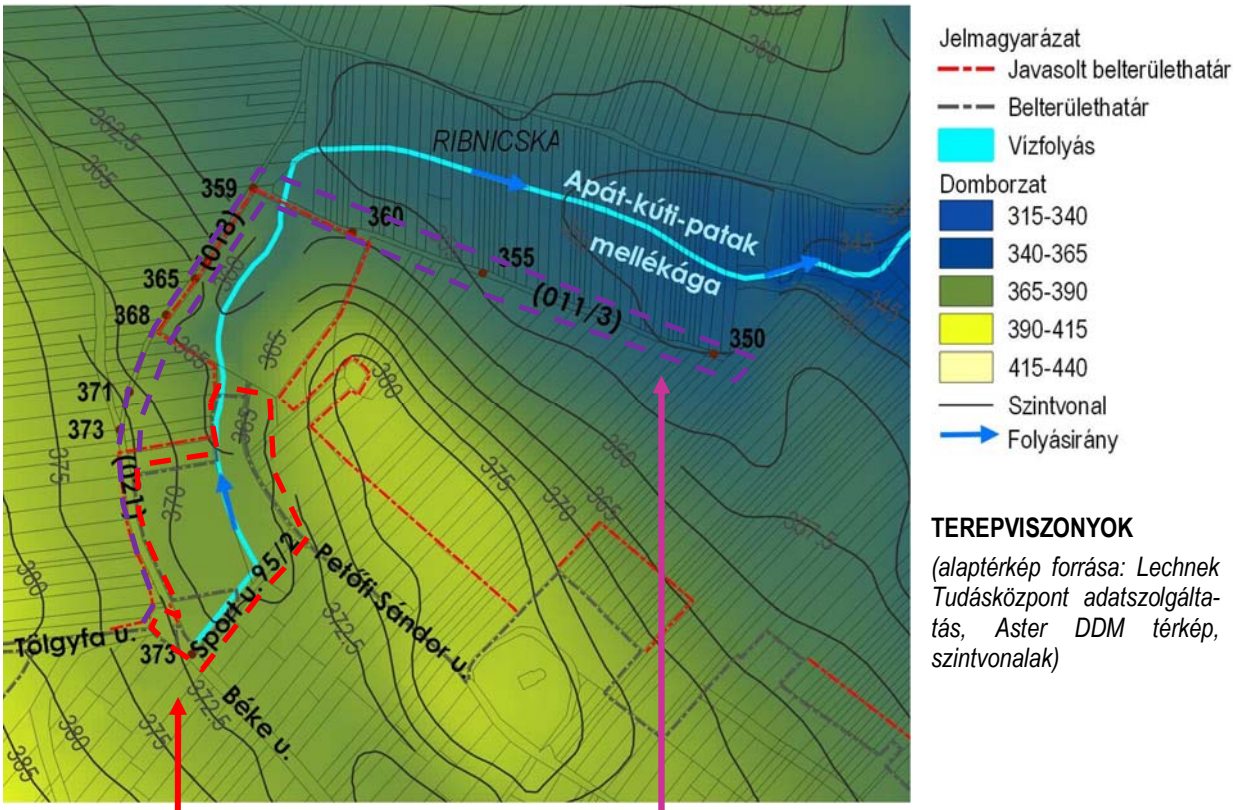
1. terület: építési hely kijelölése
szabályozási vonalak pontosítása

2. terület: szabályozási vonalak pontosítása

A terület terepviszonyai változatosak, a térség legmélyebb pontja a pálos halastó kelet-nyugati irányú hossztengelyében az Apát-kúti-patak mellékága, ez gyűjti és vezeti el a tágabb térség csapadékvizét. A mellékág és „völgye" a Sport utca külterületi végétől indulva, a Vízműtelepen átfolyva kanyarodik észak felé, itt éri el a pálos halastó nyugati szélét – majd kiterjedt „medencéjét". A mellékág halastavi szakasza nyugatról (a 355 –ös szintről) kelet felé lejtve éri el a patakvölgyet (kb. 340 m-en található), ide továbbítva a környező lakóutcákból a Sport utcán, majd a Vízműtelep telkén érkező csapadékvizeket (ezek szintje 373-370 m körüli).

A közterületek ezeket a terepviszonyokat követik. A Béke u, a belterületet kísérően többnyire vízszintes, a külterület felé enyhén lejtve 200 m hosszon 374 m-es magasságról éri el a 373 m-t (kb. 1% lejtés). A 018 hrsz.-ú, Vízműtelep menti szakaszra kanyarodva hirtelen terepszint-esés tapasztalható: a 373 m-ről a „maradék" 250 m-en a pálos halastói elágazásig 14 m-rel 359 m-re csökken a magasság (ez átlagosan 6%-os lejtés). A halastavat határoló 400 m-es szakasz ettől az elágazástól tovább lejtve keleti irányba, a 350 m-es magasságot éri el. Az utak szintjéhez képest, a pálos halastó, és a középvonalában folyó Apát-kúti-patak-mellékág még mélyebben helyezkedik el, egyenletesen lejtve tovább kelet, azaz az Apát-kúti-völgy felé.

A települési területről érkező csapadékvíz útja ennek megfelelően: a Béke utcán érkezik a Sport utcára, innen észak felé kanyarodva a Vízműtelep mögötti (sűrű növényzettel kísért) árokban folyik tovább, majd a 011/3 hrsz.-ú utat keresztezve, kelet felé kanyarodva érkezik meg az egykori halastavat átszelő mellékágba, végül az Apát-kúti-patakba. A Vízműtelepen található kisebb, és az egykori halastó kiterjedtebb, mélyfekvésű része időszakosan tározza is a csapadékot – ez azonban a jelenlegi klímaviszonyok és záporok mellett nem elegendő. A tervezett elvezető és tározó árkok a két legmélyebb fekvésű út mentén húzódnak majd, tározó, lefolyáslassító funkciójukat várhatóan képesek lesznek betölteni



TEREPVISZONYOK

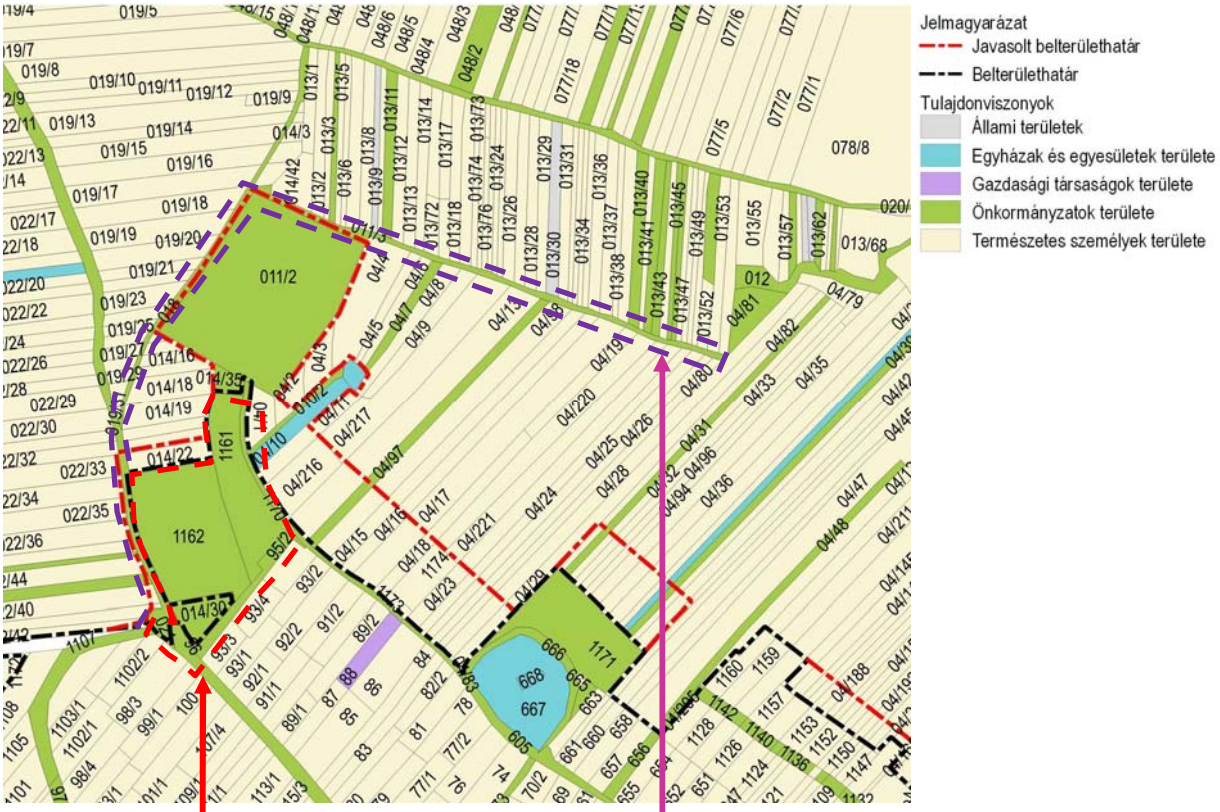
(alaptérkép forrása: Lechnek Tudásközpont adatszolgáltatás, Aster DDM térkép, szintvonalak)

1. terület: építési hely kijelölése
szabályozási vonalak pontosítása

2. terület: szabályozási vonalak pontosítása

A 3. helyszín, a Honvéd utca keleti oldalán, a meredek hegyoldalra felkúszó – egykori nyaraló – lakóterületein található (korábban csak üdülésre szolgáltak, a 2000-es évek elején települtek be). Az erdei környezetet megtartva alakult ki a keskeny, meredek utcákkal feltárt lakóterület. A 485 hrsz. lakótelek meglévő, Honvéd utcai behajtója érinti a szomszédos 488 hrsz.-ú közterületet, illetve a 489 hrsz.-ú lakótelek hátsókertjének északi sarkát. A 488 hrsz. köz szélessége kb. 3,30 m, egy beton vízelvezető árok húzódik rajta az autóbeállóig.

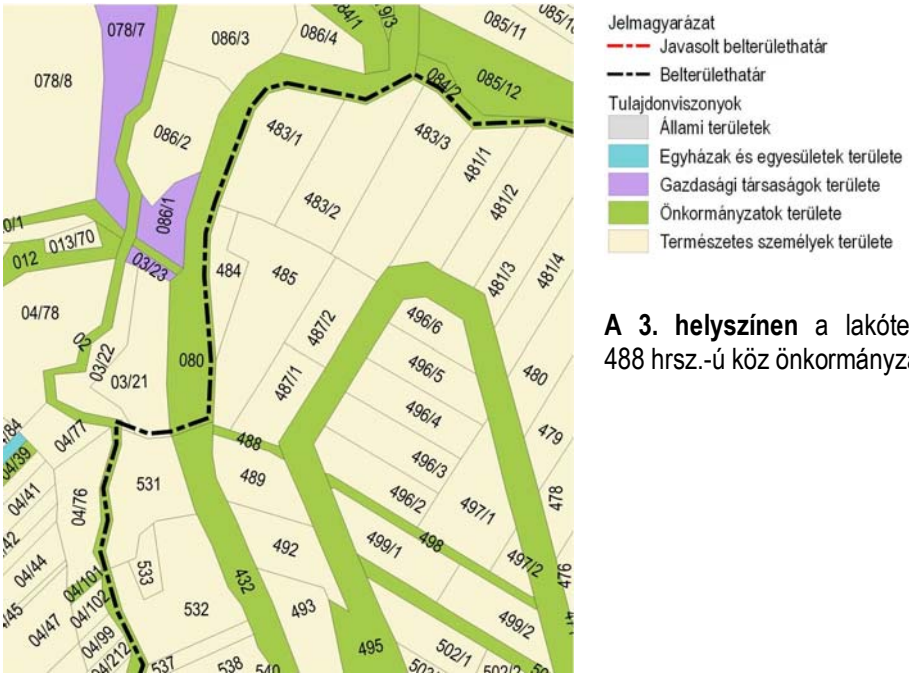
3.2.3. Tulajdonviszonyok



1. terület: építési hely kijelölése
szabályozási vonalak pontosítása

2. terület: szabályozási vonalak pontosítása

Az 1. terület teljes egészében önkormányzati tulajdonban áll. A 2. helyszínnél a 021 hrsz.-ú út szélesítése a Sportpályával ellentétes oldalon **többségében magántelkeket érint**, a 018 hrsz.-ú útnál a Vízműtelep telke szintén önkormányzati tulajdonú. A **011/3 hrsz.-ú út** déli irányban, a település felé, az egykori pálos halastó értékes természeti területével ellentétesen bővül, mely **nagyrészt magántulajdonban van**.



A 3. helyszínen a lakótelkek magántulajdonúak, a 488 hrsz.-ú köz önkormányzati tulajdonban áll.

3.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

Pilisszentlászló község közigazgatási területére vonatkozóan az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- **Településfejlesztési koncepció,** amelyet a képviselő-testület a 32/2021. (X. 26.) Kt. sz. határozatával fogadott el, (a továbbiakban: **TFK**),
- a képviselő-testület 16/2022. (III.22.) Kt. sz. határozatával elfogadott **Településszerkezeti terv,** (a továbbiakban: **TSZT)** valamint,
- **Pilisszentlászló község helyi építési szabályzatáról szóló** 4/2022. (III.25.) önkormányzati rendelet és ennek mellékletét képező szabályozási terv (a továbbiakban: **HÉSZ**).

A településrendezési eszközök előírásai mellett, az egyes beruházások megvalósításakor a **településkép védelmével** kapcsolatos önkormányzati döntéseket is figyelembe kell venni, ezek a következők:

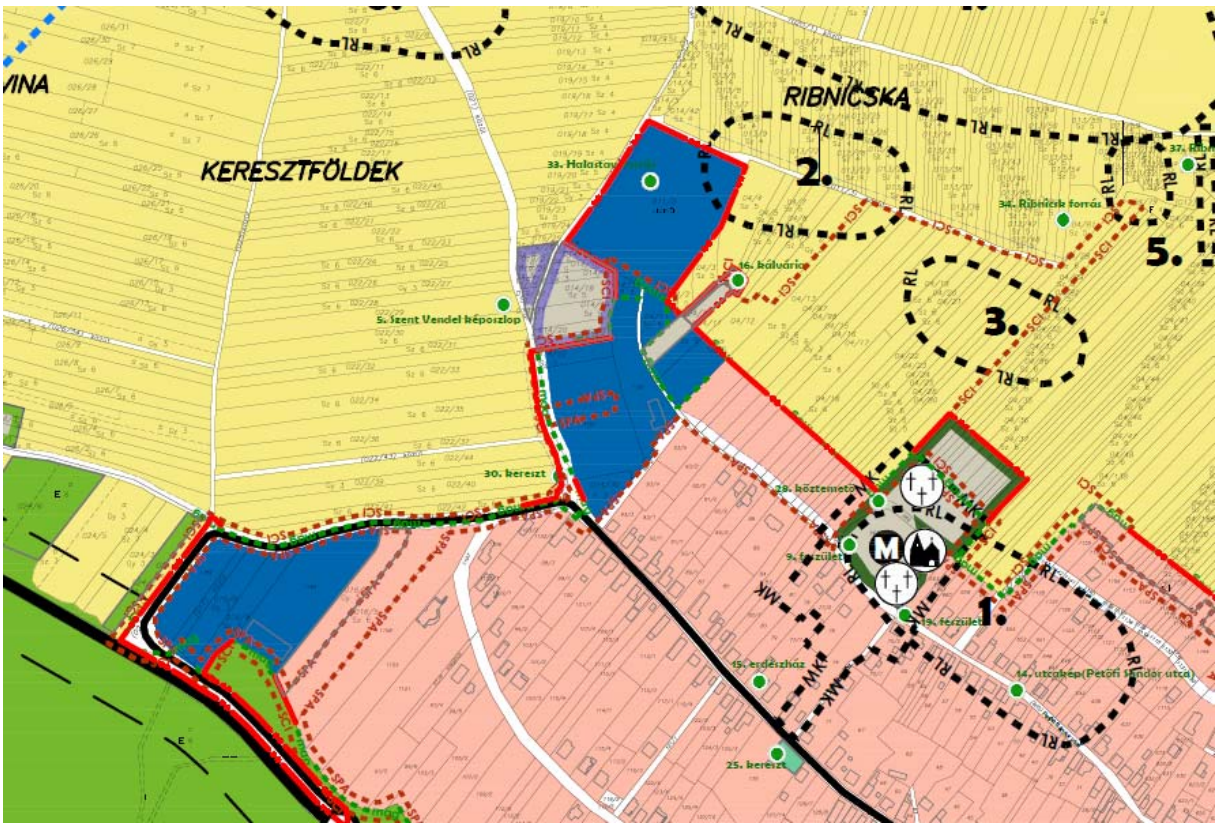
- **Pilisszentlászló településképi arculati kézikönyv, 2018.,** amelyet a képviselő-testület a 28/2018. (V. 29.) Kt. sz. határozatával fogadott el, (a továbbiakban: **TAK**),
- **a településkép védelméről** szóló 8/2018. (VII.06.) sz. önkormányzati rendelet (továbbiakban: **TKR**).

3.3.1. Hatályos településszerkezeti terv

A fejlesztési igények a településszerkezeti terv módosítását nem igénylik, nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésre, területfelhasználási egységek módosítására és a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat sem változik.

Az 1-2. sz. módosítással érintett terület a **belterület** északnyugati részén helyezkedik el, valamint ennek környezetében található **külterületen elhelyezkedő utak területe** érintett. A módosítással érintett terület **településközponti vegyes**, a csatlakozó terület egy része különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó terület területfelhasználási egységbe sorolt. Az **útszélesítéssel érintett területek általános mezőgazdasági területbe** tartoznak. A tervezési terület környezetében is általános mezőgazdasági területbe sorolt területek találhatók, a rekreációs és turisztikai központ dél-keleti oldalához falusias lakó területek csatlakoznak. **A 3. helyszín** a belterületen található Honvéd utca: szerkezetet nem meghatározó közúti közlekedési terület, falusias lakóterületekkel határolva.

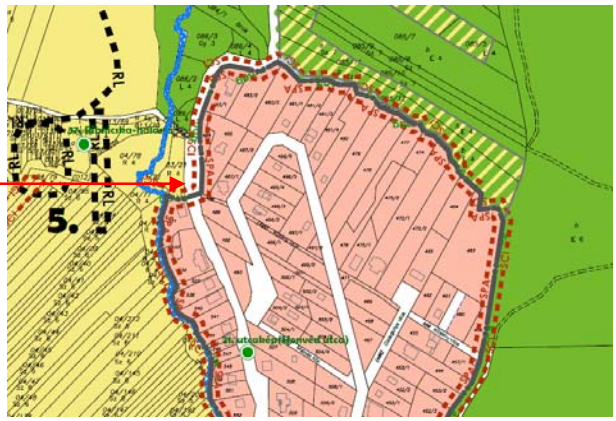
A településszerkezeti terv jelöli – összhangban az adatszolgáltatással – a Natura 2000 védelem alá eső, egyben magterület övezetéhez tartozó területeket és a régészeti lelőhelyeket. **A teljes közigazgatási területet érintik a tájképvédelmi és világörökségi várományos területek övezetei**, ezekkel az összhang településszerkezeti tervi szinten biztosított.



KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL – 1. ÉS 2. HELYSZÍN

KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL – 3. HELYSZÍN

Módosítással érintett terület



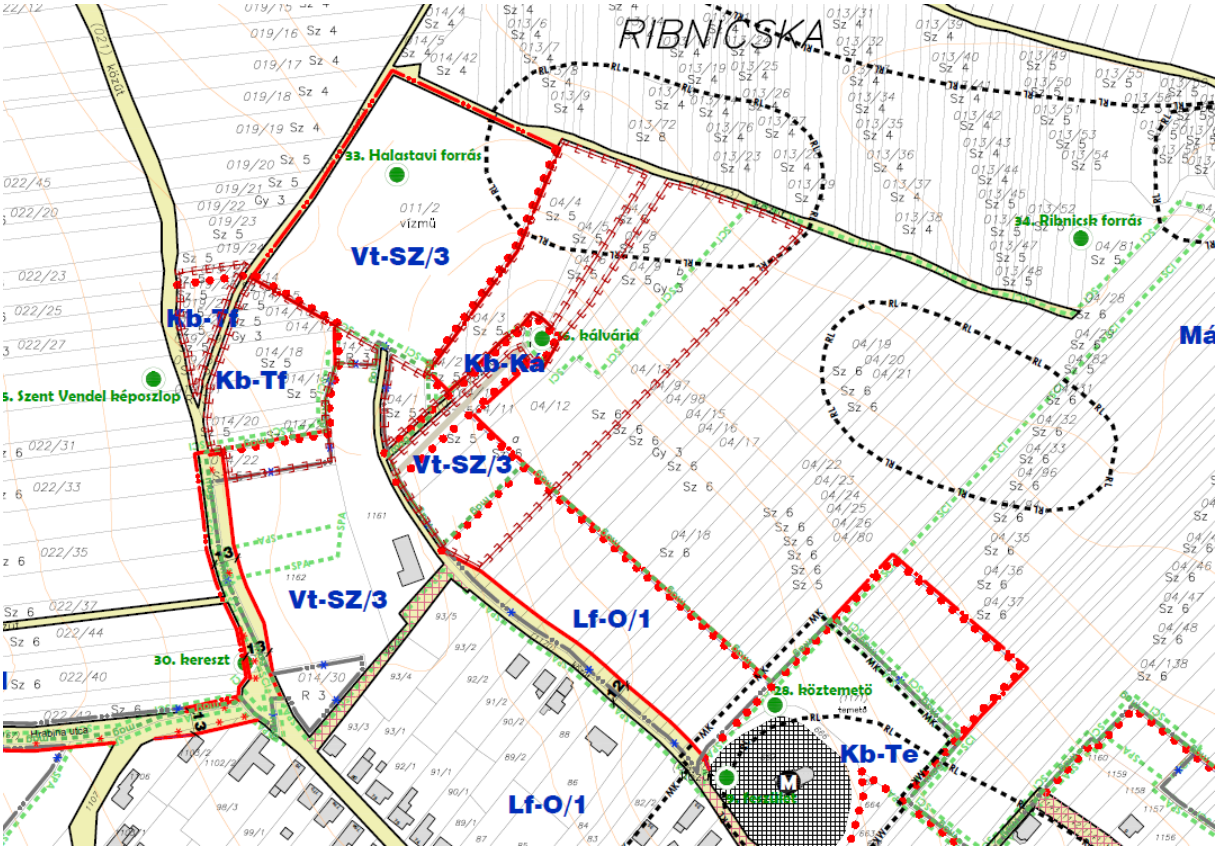
3.3.2. Hatályos helyi építési szabályzat

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv két tervlapon jelenik meg, az SZT-1 jelű külterületre és az SZT-2 jelű belterületre vonatkozó tervlapként.

Az 1. – 2. sz. módosítással érintett terület VT-SZ/3 jelű településközponti vegyes építési övezetbe tartozik, ahol elsősorban közösségi, intézményi, sport létesítmények helyezhetők el. A kialakítható telek legkisebb területe 4000 m^2, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m. A módosítási igény a 1161 hrsz-ú ingatlan esetében merült fel, kizárólag az építési hely pontosítása érdekében.

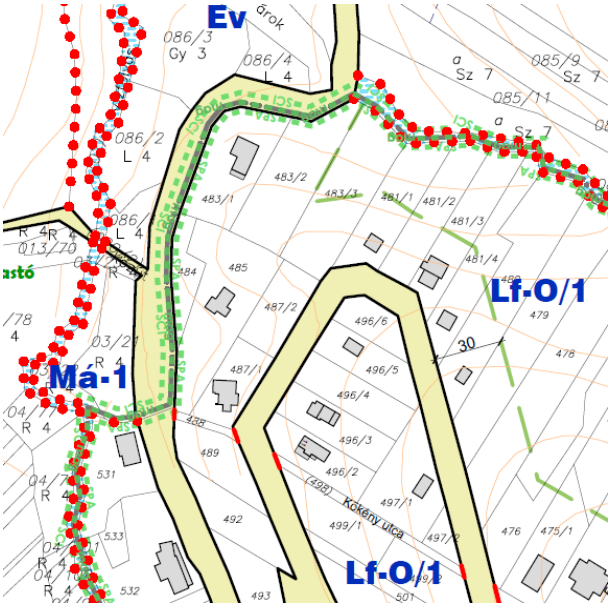
A szabályozási terv a jelenlegi belterületi határig jelöl szabályozási vonalat, ezzel közterület szélesítést irányoz elő. A külterülethez tartozó útszakaszokon a meglévő utak telekhatárai jelentik a közterületi határvonalat. A módosítási igény az érintett közterületek szélesítésére terjed ki.

KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



1. ÉS 2. HELYSZÍN

3. HELYSZÍN



A helyszín a Honvéd utca keleti oldalán található 488 hrsz.-ú keskeny telek, illetve a 489 hrsz.-ú Lf-O/1 építési övezetbe sorolt lakótelek. A Honvéd utca Köu-2 közúti közlekedési övezetbe sorolt, helyi kiszolgáló út: közterületi szélessége kialakult. A kökény utca folytatásában lévő közterület a falusias lakóterület építési övezetének része, kiépített útja nincsen. Minden telek határos a közterületekkel (Honvéd u. vagy Vadrózsa u.), kiépült bejárókkal, vagy az utca szintjén kialakított beállóval rendelkeznek.

3.3.3. Településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet

Pilisszentlászló településképi arculati kézikönyve a belterülethez tartozó részeket „újfalusias karakter" kategóriába sorolja. A TAK erre a karakterre nem fogalmaz meg speciális ajánlásokat. A TKR rendelkezései szerint a beépítés telepítési módja tekintetében illeszkedni kell a környező és jellemző telepítési módhoz. Az útszélesítés miatt szükséges módosítás esetében beépítésre nem szánt terület karakterhez tartozó területek érintettek, de mivel itt épület elhelyezése nem tervezett, így a közterületek kialakítására, a természetközeli karakter megőrzésére kell törekedni.

KIVÁGAT A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVBŐL

3.4. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA

A települést hegyvidéki-medencei elhelyezkedése, kedvező klímája, természeti környezete és táji értékei **népszerű kirándulóhellyé és lakóhellyé teszik**. Turisztikai és rekreációs szempontból kapcsolatot jelent az Országos Kéktúra, több turistaútvonal és a Pilis Bike települést érintő Országos Kerékpáros Kéktúra szakasza, mely Visegráddal és Pilisszentkereszttel köti össze. A településen jelentős a **bakancsos- és ökoturizmus**, 2017 óta a Pilisi Parkerdővel együttműködve vándortábort is szerveznek. Szintén jelentős a **kerékpáros turizmus** is, hétvégenként problémát jelent a **gépjárművel érkező turisták esetében a megfelelő parkolás biztosítása**.

Az 1-2. fejlesztési területek a belterület északnyugati részén, a Sportpálya és –öltöző környezetét, illetve határoló közterületeit (Sport u. – Petőfi u., Béke tér, öltöző telke), és érintkező telkeket foglalják magukba. A sportpálya környékének turisztikai, rekreációs célú fejlesztésére az önkormányzat több pályázati forrást is nyert.

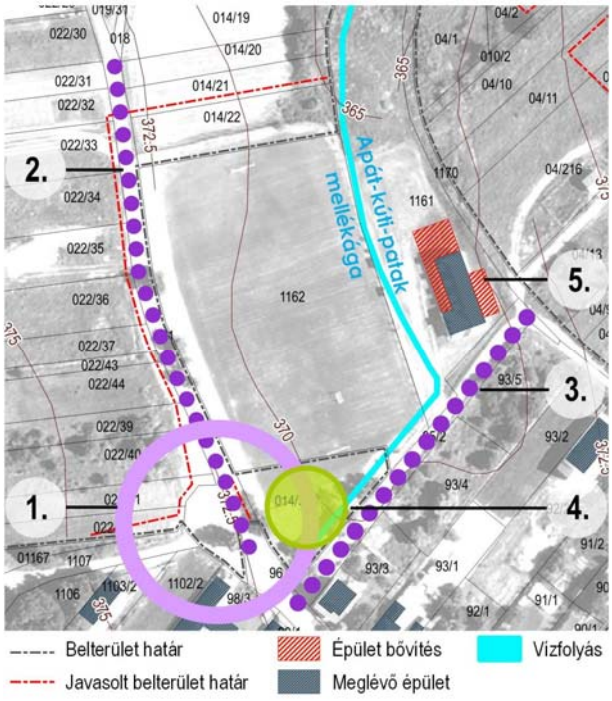
A fejlesztési igény az önkormányzat tulajdonában lévő, jelenleg sportöltözőként működő épület átalakítása egy **aktív turisztikai és oktatási központtá**, ahol kiállítótér, látogatóközpont (oktatóközpont), közösségi tér, női és férfi öltöző, valamint vizesblokkok, akadálymentes mosdó kerül kialakításra. Az épület elé tervezett teraszon egy **kerékpáros „self service" pont** is épül, ahol kisebb javításokat, beállításokat végezhetnek el a biciklitúrára indulók. Az e-bike térhódításának megfelelően akkumulátor töltő szolgáltatás is igénybe vehető itt. A sportöltöző tetőterének beépítésével **szálláshely kialakítása** is tervezett.

A turisztikai igények kiszolgálására a sportöltöző épületének (hrsz. 1161) átalakításával, bővítésével turisztikai bázispont és szálláshely kialakítása tervezett, azonban az ehhez készült építészeti vázlattervek alapján a Sport utca mentén és az északkeleti határt jelentő 1170 hrsz.-ú út mentén az előkert nem, vagy csak részben tartható, így a 1161 hrsz.-ú telekre **egyedi építési hely meghatározása szükséges.**

A központot tehermentesítő és a turizmust kiszolgáló parkoló kialakítása tervezett a szomszédos sportpálya telkén (hrsz. 1162), a Béke utca mentén, ahol ezért **a szabályozási vonalak pontosítása, megfelelő szabályozási szélesség biztosítása szükséges**.

Pilisszentlászló turisztikai bázis, kulturális- és közösségi tér, valamint a hozzá kapcsolódó infrastruktúra fejlesztése:

1. Béke utca –Tölgyfa utca kereszteződésében önálló tér létrehozása,
2. 021 hrsz közút (Béke utca folytatása) felújítása, díszburkolat létesítése, és az út mentén kb. 30-40 db parkolóhely kialakítása (jelenlegi sportpálya telkén), fásítása,
3. 95/2 hrsz közút (Sport utca) felújítása,
4. 014/30 hrsz-en, a jelenlegi fitnesz park fejlesztésével, bővítésével játszótér létesítése, árnyékolással, köztéri fitnesz eszközök fogyatékossággal élőknek,
5. 1161 hrsz sportöltöző földszintjén turisztikai bázispont kialakítása (Pálos ösvény – Pilisszentlászló és Pilisborosjenő turisztikai fejlesztése keretében), valamint az épület tetőterének átalakítása szálláshely funkció céljából (vándortábor szálláshely fejlesztés- összesen 8 szoba + fürdőszoba létesül). Szintén ezen a telken kap helyet önkormányzat tulajdonában lévő közterületek karbantartását szolgáló eszközök tárolására alkalmas kocsiszín.

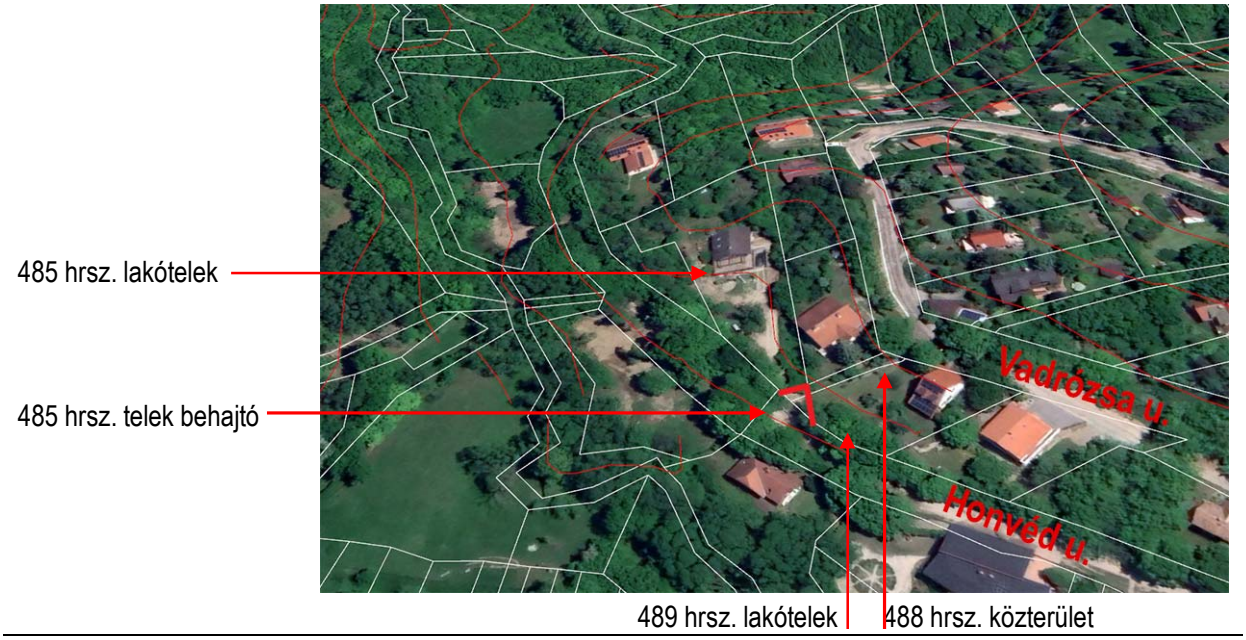


Ehhez területhez kapcsolódik a **2. részterület,** a **Béke utca külterületi folytatása, ahol** a település egészére KEHOP pályázat keretében készülő csapadékvíz-gazdálkodási tervhez kapcsolódóan az utak menti **vízelvezető árkok korszerűsítése**, kialakítása a cél, ehhez **szükséges az utak szabályozási szélességének növelése**. Az érintett utak a Béke utca folytatása északra, a Vízműtelep menti, végül kelet felé kanyarodva az egykori pálos tórendszert délről határoló **közutak (hrsz. 96, 018 és 011/3).**

Pilisszentlászló közigazgatási területére készülő vízgazdálkodási terv részeként a csapadékvízelvezető rendszer felülvizsgálata is megtörténik, különös tekintettel a terület **klímaváltozással kapcsolatos rendkívüli kitettségének** csökkentésére. Pilisszentlászló esetén a szélsőséges időjárások, villámárvizek károsítják az Apátkúti-patak völgyét és annak mellékágait, ezért a **vízgazdálkodási terv elkészítése során** ezen probléma kezelését, így a **vízvisszatartás lehetőségét, tározók és ehhez tartozó műtárgyak létesítését is vizsgálni szükséges**, több alternatív javaslat kidolgozásával. Ennek keretében az egykori pálos tórendszer revitalizása, illetve az Apátkúti patakba torkolló árkok fejlesztése, szerepének átgondolása is szükséges. **Jelen módosítási igény** ezen fejlesztések előkészítését szolgálja, **a szükséges terület igénybevétel jogi kereteit biztosítja**.

A vízvisszatartó árkok célja a települési károk mérséklése a klímaváltozással együtt járó villámárvizek ellen. Az árkok kiterjedése a teljes tó 4,83 ha-os viszonylatában elenyésző, ideiglenesen tárolnák, szivárogtatnák és párologtatnák a hirtelen lezúduló többletcsapadékot (a tágabb környezet vízháztartását nem megzavarva).

A 3. helyszín a Honvéd utca keleti oldalán található, ahol a meredeken felemelkedő hegyoldal lakóterületeit a Honvéd u.–Vadrózsa utca–Rózsahegyi u., és néhány leágazó zsákutca tárja fel. A változatos terepviszonyok miatt a lakóépületek megközelítése többnyire a szintvonalakkal közel párhuzamos – az utca vonalával szöget bezáró – behajtókon történik, vagy a közterület mentén kialakított beállókban. A behajtók többségében a közterület részét képezik: a Honvéd u. keleti oldalán a közterület határa a központ felé haladva fogazott. A 485 hrsz.-ú telek feltárására kialakított behajtó mind a szomszédos 488 hrsz.-ú közterületet, mind a 489 hrsz.-ú lakótelek hátsókertjének egy részét érinti: jelenlegi állapotában, használatában közterület. A módosítás célja a Honvéd utca meglévő állapotnak megfelelő szabályozása.



4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

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

Településszerkezeti tervi változások nem történnek, területfelhasználás nem módosul, a szerkezeti jelentőségű infrastruktúra-elemeket a módosítások nem érintik.

A helyi építési szabályzatról (HÉSZ) alkotott rendelet mellékletét képezi külön a külterületet és külön a központi belterületet, az egyes városrészeket, illetve a központi belterülettől külön álló beépítésre szánt területeket lefedő szabályozási terv. **Az érintett területekre vonatkozó módosítás keretében a belterületre vonatkozó szabályozási tervlap módosul az 1. számú tervezési területen, a külterületre vonatkozó tervlap a 2. helyszínen.**

4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Pilisszentlászló község településfejlesztési elképzelései megvalósításához több pályázati forrást is nyert, a beruházások végrehajtásához szükséges a hatályos településrendezési eszközök módosítása. Pilisszentlászló bel-, illetve külterületén egy-egy, egymáshoz kapcsolódó területen merült fel módosítási igény.

Az 1. helyszín, a belterület északnyugati határában található Sportöltöző és kapcsolódó közterületei. Az Öltöző épületének bővítésével turisztikai, oktatási központ, szálláshely létrehozása a cél. A kapcsolódó közterületek rendezése is a fejlesztés részét képezi. A Sport utca mentén 10 fh parkoló kialakítása, az út burkolása, szegély és a vízelvezetés kiépítése a fejlesztési szándék. A szomszédos Béke tér és környezete a település egyik legfontosabb „kapuja”, központjában feszülettel, közkúttal és idős hársfával. A közlekedési felületek rendezésével, parkolók kialakításával, a feszület körüli zöldfelület bővítésével „önálló térré” fejleszthető. A módosítás célja a központ létrehozásához az öltöző 1161 hrsz. telkének egyedi szabályozása, a Béke téren és Béke utcán, illetve a Sport utcán az infrastrukturális elemek helyének területi biztosítása szükséges. **Településképi, -arculati és tájképi szempontból is kiemelten értékes és intenzíven használt terület, rendezése elsődleges fontosságú.**

A 2. helyszín a Béke utca külterületi folytatása, ahol a közlekedési felületek további rendezése, a parkolók kialakítása a sportpálya mentén folytatódik (27 fh). A település egészére KEHOP pályázat keretében készülő csapadékvíz-gazdálkodási tervhez kapcsolódóan az utak menti vízelvezető árkok korszerűsítése, kialakítása a cél,

ehhez a további szakaszon, a Vízműtelep irányába kanyarodó 018 hrsz.-ú, majd a Ribnicskán, az egykori pálos halastó alatti 011/3 hrsz.-ú utakon a fejlesztés igényelte közterület biztosítása a tervezési feladat.

A 3. helyszínen a belterület északi határában, a Honvéd utca valóságnak megfelelő szabályozása a feladat: a közterület növelése a 485 hrsz.-ú telek valóságnak megfelelő behajtójának szabályozásával. Településszerkezeti tervi szinten módosítás nem történik, az utca szerkezetet nem meghatározó közlekedési terület.

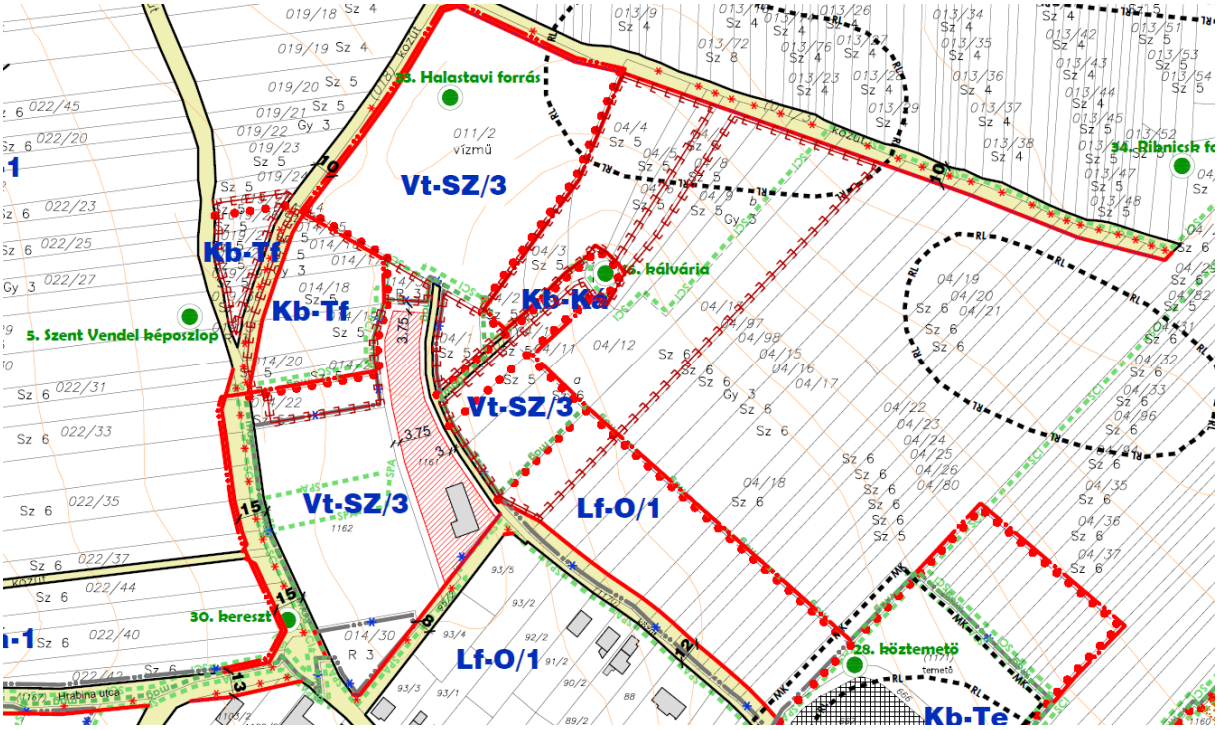
A módosítási igény a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit, a településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatait nem érinti. Településszerkezeti tervi módosítás nem történik, az egyes érintett területek építési övezeti előírásai, paraméterei változnak.

4.1.1. Helyi építési szabályzat módosítási javaslata

Az 1. helyszínen a szabályozási terv módosításának célja turisztikai – kulturális központ, szálláshely létrehozása a meglévő sportöltöző épületének átalakításával és bővítésével. Az engedélyezési vázlattervek alapján a bővítés során a Sport utca és a 1170 hrsz. közút mentén a helyi építési szabályzatban meghatározott előkert nem, vagy csak részben tartható, így a 1161 hrsz.-ú telekre **építési hely pontosítása, rajzi meghatározása** szükséges. A Sport utca mentén az előkert megszűnik, a 1170 hrsz.-ú út mentén 3,0 m-re módosul, nyugaton, a sportpálya 1162 hrsz.-ú illetve északon a 014/35 hrsz.-ú telkek irányában 3,75 m hátsókert tartandó. A telek jelenleg **VT-SZ/3 jelű településközpont vegyes építési övezetbe sorolt, a módosítás az építési övezet változásával nem jár**.

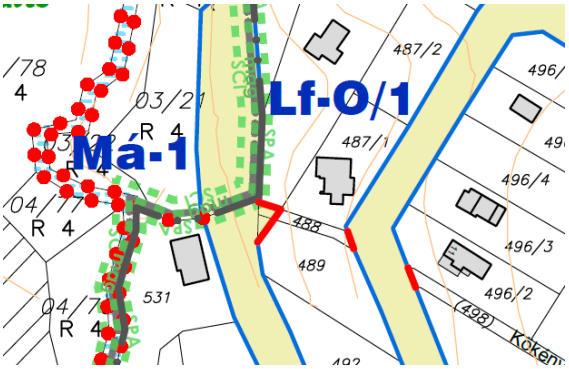
A központhoz kapcsolódóan a csatlakozó közterületek megújulnak, parkolófelületek kialakítása tervezett, ehhez a **Sport utca szabályozási szélessége a sportpálya és öltöző irányában 8,0 m-re bővül**. A Béke tér északi részén és a Tölgyfa utca csatlakozásánál a tér északi irányban bővül, a szabályozási vonalak pontosítása történt az útterveknek megfelelően.

A 2. helyszínen a közterületek további bővítése történik: a Béke utca sportpályával határos folyatásában a közterület szélessége 15,0 m-re növekszik a 022/31-42 hrsz.-ú telkek irányában, parkolók biztosítására (a terület jelenleg is parkolóként használt). Az út további folytatása a 018 hrsz.-ú, majd az egykori pálos halastó déli határát jelentő 011/3 hrsz.-ú utak 10,0 m-es szabályozási szélességgel folytatódnak, a települési csapadékvíz-elvezető rendszer részét képező vízvisszatartó- és szivárogtató árkok megépíthetősége érdekében. A pálos halastó mentén a közterület szélessége déli irányban, a szántóterületek felé történik, a természeti értékek megóvása érdekében.



SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA JAVASLATA – 1. ÉS 2. HELYSZÍN

A 3. helyszínen a Honvéd u. a valós állapotnak megfelelően, az alábbiak szerinti háromszöggel bővül: a 485 hrsz.-ú telek északkeleti határa az utca határáig folytatódik, majd 488-485 hrsz. telkek közös határán visszafordul.



SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA JAVASLATA

3. HELYSZÍN

4.2. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

Pilisszentlászló területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálatánál Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2021. július 1-től hatályos állapotát (továbbiakban: TrTv.) vettük alapul. Pilisszentlászló község területére az **Országos Területrendezési Terv** (továbbiakban: OTrT) előírásai mellett a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv** (továbbiakban: BATrT) előírásait is figyelembe kell venni. Egyes övezeti előírásokat és lehatárolásokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet**[1] határoz meg. **Pest Megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet** előírásai és övezetei közül az agglomerációhoz tartozó települések esetében csak az egyedileg meghatározott övezetek szabályozása vonatkozik.

4.2.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek

Az OTrT 2. melléklete, az Ország Szerkezeti Terve tartalmazza az országos jelentőségű közlekedési infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését, az országos területfelhasználási kategóriák területi lehatárolását.

A módosításoknak nincs hatása országos vagy térségi jelentőségű szerkezeti elemekre.

4.2.2. Országos és megyei területfelhasználási kategóriák

A **módosítások során a településszerkezeti terv nem módosul, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**, kizárólag a helyi építési szabályzat és szabályozási tervi változások történnek. Az 1. és 3. terület belterületen található, települési térségbe sorolt, a 2. terület mezőgazdasági térség részét képezi, azonban területfelhasználás változás nem történik. **A módosításoknak nincs hatása a térségi területfelhasználási kategóriák és a települési területfelhasználási egységek közötti összhangra.**

4.2.3. Országos és megyei övezetek

Az OTrT 3. melléklete tartalmazza az Országos Övezeti Tervet, 7-9. melléklete a BATrT-ben meghatározott övezetek, vagyis az egyes országos övezetek területi lehatárolását. Az agglomerációhoz tartozó települések esetében a PMTrT előírásai és övezetei közül az egyedileg meghatározott övezetek vonatkoznak a településre. Az övezeteket az érintett települések településszerkezeti tervében kell meghatározni, pontosítani a jogszabályban meghatározott keretek között, az adatszolgáltatás alapján.

A közigazgatási terület és a módosítással érintett területek országos és megyei övezeti érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze, ✳-gal jelölve a teljes közigazgatási területet érintő övezeteket:

[1] hatályos: 2019. június 22-től

	Országos és megyei övezetek	Területi lehatárolás	Közigazgatási terület érintettsége	Tervezési terület érintettsége
	Országos övezetek			
	Ökológiai hálózat magterületének övezete	OTrT 3/1. melléklet	+	**2.**
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete		—	—
	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete		—	—
	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	OTrT 3/2 melléklet	—	—
	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	9/2019. MvM rendelet 1. melléklet -	—	—
	Erdők övezete	OTrT 3/3. melléklet,	+	—
	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	9/2019. MvM rendelet 2. melléklet	+	—
✳	**Tájképvédelmi terület övezete**	9/2019. MvM rendelet 3. melléklet,	+	**1. 2. 3.**
✳	**Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete**	OTrT 3/4 melléklet	+	**1. 2. 3.**
	Vízminőség-védelmi terület övezete	9/2019. MvM rendelet 4. melléklet	+	—
	Nagyvízi meder övezete	9/2019. MvM rendelet 5. melléklet	—	—
	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	OTrT 3/5 melléklet	—	—
	BATrT övezetek			
	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	OTrT 7. melléklet	—	—
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	OTrT 8. melléklet	—	—
	Földtani veszélyforrás terület övezete	OTrT 9. melléklet	—	—
	Egyedileg meghatározott megyei övezet			
	Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	PMTrT 3.13.1. melléklet	—	—
	Logisztikai fejlesztésel támogatott célterületének övezete	PMTrT 3.13.1. melléklet	—	—
✳	**Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete**	PMTrT 3.13.1. melléklet	+	**1. 2. 3.**
	Kertes mezőgazdasági területek övezete	PMTrT 3.13.1. melléklet	—	—
	Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	PMTrT 3.13.1. melléklet	—	—

✳ **Teljes közigazgatási területet érintő országos, budapesti agglomerációs, illetve egyedileg meghatározott megyei övezetek:**

Országos és térségi övezetek	
Tájképvédelmi terület övezete	Az övezetben cél a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradásának elősegítése, a tájba illesztés biztosítása. Pilisszentlászló teljes közigazgatási területe tájképvédelmi terület övezetéhez tartozik. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, kizárólag a helyi építési szabályzat módosul. Az 1. helyszínen tervezett kismértékű épületbővítés és az ehhez meghatározott egyedi építési hely, illetve a 2. helyszín közterület-bővítései, és az ahhoz kapcsolódó csapadékvízelvezető-hálózat kiépítés, a 3. helyszín valóságnak megfelelő szabályozása a tájképben, tájhasználatban jelentős, visszafordíthatatlan változást nem okoz. A külterület jellemző extenzív gyep-, legelő-, kerthasználatát nem befolyásolja.
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Az övezet a világörökségi listára felvett területeket, a világörökségi helyszínek szakmai feltételeinek megfelelő azon területek tartoznak, melyek a Világörökségi Várományos Helyszínek jegyzékében (27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet) szerepelnek. Pilisszentlászló a Pilis és Visegrádi-hegység, királyi erdő a visegrádi királyi központtal, valamint a Kesztölc, Klastrom-puszta pálos kolostor világörökségi várományos területhez tartozik.

	Az Ország Övezeti Terve a világörökségi és világörökségi várományos területekhez tartozó településeket teljes közigazgatási területükkel jelöli. Az TrTv 31.§ (1) bekezdése szerint a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét tényleges kiterjedésüknek megfelelően a településrendezési eszközökben kell lehatárolni. Az összhang településszerkezeti tervi szinten biztosított, területfelhasználás változás nem történik, a kizárólag szabályozási tervi módosítások a Pilis örökségét sem veszélyeztetik.
Egyedileg meghatározott megyei övezet	
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Az övezet szabályait a PMTrT 10. §-a tartalmazza, térképi lehatárolása a teljes közigazgatási területet érinti. A településeken a települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg. Az összhangot az 1. helyszín ökoturisztikai igényeket kiszolgáló közösségi központ és szálláshely-kialakítás kapcsán kell megteremteni, a környező települések viszonyában is. Pilisszentlászló összes szomszédos települése, távlatban a teljes Pilis és Dunakanyar érintett az övezettel, mivel országos szinten is kedvelt kirándulóhely, a budapesti agglomerációt tekintve az egyik legnépszerűbb. Az 1. helyszínen meglévő épület bővítése és régóta fennálló igény kielégítése történik: ▪ a településen ilyen jellegű, a nagymértékű bakancsos turizmushoz kapcsolódó ilyen szolgáltatás a jelenleg nincs. ▪ Pilisszentlászló a Pilisi Parkerdővel együttműködve 2017 óta vesz részt a Vándortábor Programban: a sportöltöző telkén sátortábort alakítanak ki, tisztálkodni az öltözőben lehet. Sátortábor mellett a vándortáborozók, alkalmi turisták igényeit is kiszolgálva alakítanak ki fürdőszobával rendelkező 8 db szobát. Az összhang biztosított, térségi szinten a 8 férőhely nem jelentős, a szomszédos települések turisztikai forgalmát valószínűleg nagyban nem befolyásolják, valós igényt elégít ki egy népszerű, turisztikailag „túlhasznált” térségben.

A 2. helyszín érintett az országos ökológiai hálózat magterületének övezetével:

Országos ökológiai hálózat magterületének övezete	A közigazgatási terület nagyrésze érintett - az **ökológiai hálózat magterületének övezetével**. A **magterület övezete a település teljes külterületét és a beépített lakóterület egy részét is lefedi**, magában foglalja a település körüli erdő és mezőgazdasági területeket. Északnyugaton a sportpálya és a vízműtelep is az övezethez tartozik. A településrendezési eszközökben a magterület övezetében csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. Ettől eltérni a területrendezési tervek (OTrT, BATrT) által **kijelölt települési térség** esetén lehet. Pilisszentlászló esetében az OTrT és a BATrT Szerkezeti Terve is települési térséget jelöl a magterület övezetének egy részén (belterület egy része, valamint a volt vízmű és a sportpálya területe). [TrTv. 25.§ (1) bek., valamint a 43.§ (1) bek. ac) alpontja] **Új övezet, illetve építési övezet kijelölése nem történik. Az 1. helyszínen** az építési hely egyedi meghatározása, a meglévő közterületi szélességek módosítása (eltolása) történik, települési térségen és belterületen belül. **A 2. helyszínen** meglévő utak közterületi szélességének növelése a módosítás, amely új övezetet nem jelöl ki. A 2. helyszínen a 018 hrsz.-ú út a Vízműtelep telkét igénybe véve (011/2 hrsz.), települési térség irányába bővül, ettől délebbre különleges beépítésre nem szánt turisztikai területet érint. Északon, a pálos halastó területén fordulhatnak elő értékesebb növényfajok, -társulások, de a határoló telkeken az utak mentét jellemzően zavarástűrő fajokból álló társulások borítják.

4.3. VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

A módosítási helyszínek **1. részterülete a belterületen található**, annak északnyugati részén, a Sportpályát és környezetét (Sport u. – Petőfi u., öltöző telke) foglalja magába. **A 2. részterület külterületen helyezkedik el,** a Béke u. folytatása, majd az egykori pálos tórendszert délről határoló közutak szélesítését jelenti. A **3. helyszín** a belterület északi határában helyezkedik el.

A tervlapokon 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. Ezek meghatározására városi szinten került sor. Jelen módosítással érintett területeket a következők befolyásolják:

Táj- és természetvédelmi elemek, területek

- **Természetvédelemmel érintett területek:**
  - Pilisszentlászló teljes közigazgatási területével, a Duna-Ipoly Nemzeti Park részeként, **országos jelentőségű védett természeti terület. Mindkét módosítási helyszín érinti.**
  - Teljes területe a **Pilisi bioszféra rezervátumhoz** tartozik: átmeneti zónája a belterületet (így az 1. helyszín 1161 és 1162 hrsz.-ú telkeit, illetve a 3. helyszínt), pufferzónája a teljes 2. helyszínt érinti (021, 018 és 011/3 hrsz. utak és csatlakozó telkek)
  - **Natura 2000** hálózat részét képező kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület a teljes külterületet, így a **2. helyszínt** is érinti.
  - **Natura 2000** hálózat részét képező különleges madárvédelmi terület a belterület egy részét és teljes külterületet magába foglalja. Az 1. helyszínen az öltöző és sportpálya és kondipark telkét, a teljes 2. helyszínt érinti.
  - **Tájképvédelmi övezet területe:** Pilisszentlászló **teljes közigazgatási területe** tájképvédelmi terület övezetével érintett**.**
  - **Az országos ökológiai hálózat magterületének övezete** teljes mértékben lefedi a külterületet, így a 2. helyszínt.
  - **Egyedi tájértékek:** Pilisszentlászlón 37 db egyedi tájérték található megőrzésük a tájkarakter szempontjából fontos települési cél. A Béke téren álló feszület egyedi tájérték, a közterület rendezése, önálló tér létrehozása méltó környezetet teremt a kulturális és örökségvédelmi szempontból is fontos emléknek.

Örökségvédelemhez kapcsolódó korlátozás

- **Pilisszentlászló teljes területe a Pilis és Visegrádi-hegység, királyi erdő a visegrádi királyi központtal, valamint a Kesztölc, 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 2. helyszín az egykori pálos halastó déli határában található, a közterület szélesítése a természeti értékeket és az örökséget nem veszélyezteti.
- 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). **A 2. helyszín** a Krizsne role régészeti lelőhellyel érintett, ahol Kr. u. 1-2. sz.-ra tehető római kori kelta eredetű felszíni leletanyagot gyűjtöttek. Az 5. sz. Ribnicska régészeti lelőhely is érintett, a községtől északra, az Apátkúti-patakba torkolló kis patak völgyében, közvetlenül a torkolat előtt két erősen szétszántott földgát zárja le a patak völgyét. A gátak, illetve halastavak helyét fák, bokrok és fű borítja.

4.4. MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA

Az 1. helyszínen, a Sportöltöző épületének bővítésével, a turisztikai és oktatási központ, szálláshely kialakításával a települést érintő nagymértékű aktív turizmus valós igényeit kiszolgáló együttes jöhet létre. A központ meglévő épület felújításával, átalakításával és bővítésével jön létre, a településen található közintézményekhez, épületekhez és a tájképi egységbe illeszkedő léptékkel: a jelenleg kb. 260 m^2-es épület további 200 m^2-rel bővül ennek a sportpálya felé néző része fedett terasz. A szálláshely a tetőtérben kap majd helyet, a kedvező árú, kisléptékű, alapvető igényeket kielégítő szobák a bakancsos, illetve (öko)turisták, illetve a Vándortáborozó gyerekek (Pilisszentlászló a Pilisi Parkerdővel együtt 2017 óta szervez nyári táborokat) meglévő valós igényét szolgálják. A kulturális és turisztikai központ oktatási, ismeretterjesztő funkciója az értékes, védett természeti környezetben kiemelten fontos.

A Béke utca, Béke tér és környezete a hegyekbe érkező turisták „érkező- és elosztótere": a közösségi közlekedéssel, személygépjárművel érkezők többsége a Béke utcán keresztül éri el a Béke teret, az utak mentén és a „parkolókban" hagyva az autót indul tovább a turistautakon. A kapcsolódó közterületek, a Sport utca burkolásával, illetve a 10 fh parkoló kialakításával használható, rendezett és igényes környezet hozható létre. A Sport utca vezeti el a Béke utca csapadékvizét az Apát-kúti-patak mellékága felé: a burkolással a központ megközelíthetősége biztosítható, az időjárási viszonyoktól függetlenül. Nagymértékű parkolás a **2. helyszínen** a 021 hrsz. telek (Béke utca) belterülethez közel eső részét érinti. A jelenleg túlterhelt, burkolat nélküli földutakon nagy kátyúk, esőzés után pocsolyák nehezítik a közlekedést. A fejlesztéssel a település egyik legfontosabb „kapuja" rendeződhet, jelentősen javítva a környezetminőséget és településarculatot.

A 3. helyszínen a belterület északi határában a Honvéd utca valóságnak megfelelő szabályozása történik, a 485 hrsz.-ú telek behajtójának legalizálására. Településképi-, szerkezeti szempontból jelentős hatása nincsen.

Összességében mindegyik fejlesztés az épített környezethez, a tájképi egységhez illeszkedik, léptékében megfelelő, a településarculat minőségét emelő, a meglévő, valós lakossági és turisztikai igényeket kielégítő módosítás.

4.5. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY

A módosítás során **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a terület-felhasználás, a területi mérleg és a település biológiai aktivitásérték-egyensúlya nem változik.**

4.6. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL

Az önkormányzat által elfogadott településfejlesztési koncepciónak sarkalatos eleme a helyi vendéglátás és idegenforgalom infrastruktúrájának (ökoturizmus, vendéglátás, események) bővítése, a teljes körű közműellátás, rendezett utcák és közterületek kialakítása, az önkormányzat és a lakosság együttműködésével tiszta, rendezett, virágos falu. Kiemelt településfejlesztési elv a környezettudatos, zöld szemlélet, fenntarthatóság.

A rendezett közterületek céljait maximálisan támogatják az út- és parkolóépítések, a Béke tér és Sport utca rendezése, a település legjelentősebb kapuja újul meg, emelve a településarculat minőségét. A csapadékvízgazdákodási rendszer kiépítésével a klímaváltozásnak való kitettség csökken, az elválasztott rendszer a védett természeti területekkel övezett településen kiemelten fontos, természet- és környezetbarát közmű hálózati fejlesztés.

5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

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

Az **1. módosítás a belterület** északnyugati részén **található**, a Sportpályát és környezetét (Sport u. – Petőfi u., öltöző telke) foglalja magába, itt a sportöltöző bővítésével kialakított turisztikai központ és a határoló közterületek rendezése és parkolóépítések kapcsán azon szélesítése a feladat. **A 2. terület ehhez csatlakozva a külterüle-**

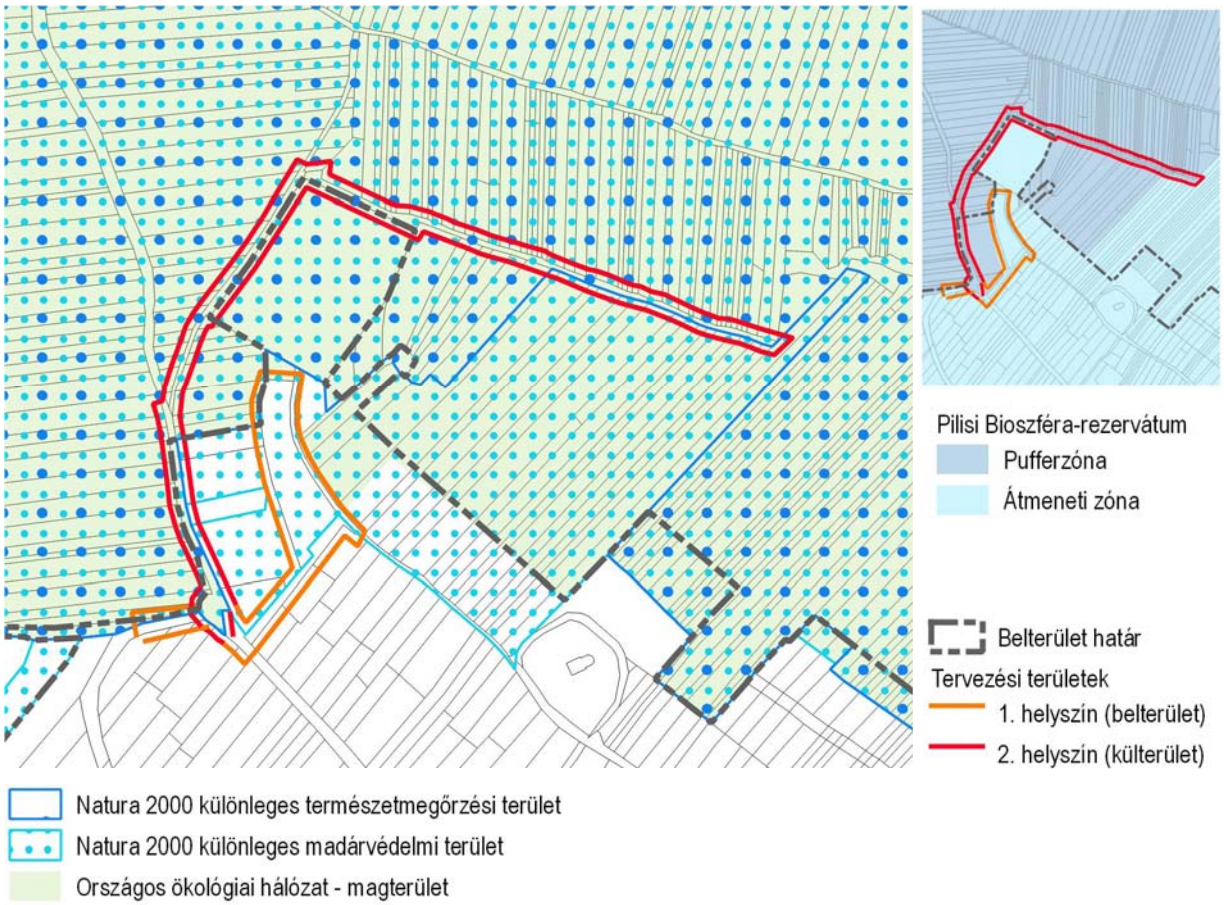
ten helyezkedik el, a Béke u. folytatása, a Vízműtelep felé, majd az egykori pálos tórendszert délről határoló közutatakat jelenti. A külterületi utak útmenti részeit jellemzően zavarástűrő fajokból álló társulások borítják, de előfordulhatnak értékes növényfajok is, nagyobb valószínűséggel az egykori pálos halastó területén, részletesen pontos terepi szakmai felmérés alapján határozható meg.

A területeket érintő védelmi és korlátozó elemek:	**érintett hrsz.**
1. terület – belterület:	1161, 1162. 014/30, közutak: 95/2, 96, 1107,
▪ Natura 2000 különleges madárvédelmi terület ▪ Pilisi Bioszféra-rezervátum átmeneti zónája	1161, 1162. 014/30 1161, 1162
2. terület – külterület:	021, 018 és 011/3 hrsz. utak és csatlakozó telkek
▪ Natura 2000 különleges madárvédelmi terület ▪ Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület ▪ Pilisi Bioszféra-rezervátum pufferzónája ▪ Országos ökológiai hálózat magterületének övezete	teljes módosítási terület
▪ Régészeti lelőhely (Krizsne role)	011/3 hrsz. út és csatlakozó telkek

A teljes közigazgatási területet – így mindkét módosítási területet – érintő védelmi és korlátozó elemek:

- Duna-Ipoly Nemzeti Park, országos jelentőségű védett természeti terület
- Tájképvédelmi terület övezete
- Pilis és Visegrádi-hegység, királyi erdő a visegrádi királyi központtal, valamint a Kesztölc, Klastrompuszta pálos kolostor világörökségi várományos terület része

Az érintettségeket és a fejlesztések természeti értékekre való hatását az egyes lehatárolások kapcsán az alábbiakban részletezzük.



A teljes külterület az ökológiai hálózat magterületéhez tartozik, Natura 2000 természetmegőrzési és madárvédelmi terület, így mindkét módosítást érinti. A Pilis és Visegrádi-hegység (HUDI20039) Natura 2000 fenntartási terve szerint élőhelytípus tekintetében „sík- és dombvidéki kaszálórét" (6510), nem kiemelt jelentőségű. ÁNÉR élőhely kategóriák szerint a tág környezet „extenzív szőlő és gyümölcsös (T8)", illetve „kiskert" (T9), a halastó északi, közterület-szélesítéstől távolabb elterülő része „veres csenkeszes rét (E2)", amely a tágabb hegyvidéki térséget tekintve egyedi érték. Kezelési egységként „kaszálásra javasolt gyepterület", folyamatos, de kíméletes kaszálással tartható fenn az élőhely. Az egykori halastó területe mocsaras, a kezelési terv javaslatai szerint a kíméletes kaszáláson kívül a vízelvezetést, lecsapolást és mederátalakításokat kell megakadályozni. A vizenyősebb, mélyebben fekvő – így értékesebb, egyedi társulásokat felvonultató – részek a halastó északi harmadában, a déli peremet érintő közterület szélesítés vonalától távolabb (50-60 m-re) találhatók.

A „halastó" teljes kiterjedése kb. 4,83 ha, az útszélesítésekkel igénybe vett, feltehetően kevésbé változatos peremterületek ebből kb. 0,3 ha-t (kb. 6%) tesznek ki. Az értékes fajok előfordulása kevésbé jellemző a bolygatott, útmenti sávokban, pontosabban részletes terepi vizsgálattal állapítható meg.

A vízvisszatartó árkok célja a települési károk mérséklése a klímaváltozással együtt járó villámárvizek ellen. Az árkok kiterjedése a teljes halastó 4,83 ha-os viszonylatában elenyésző, ideiglenesen tárolnák, szivárogtatnák és párologtatnák a hirtelen lezúduló többletcsapadékot (a tágabb környezet vízháztartását nem megzavarva). **A természeti értékeket a közterület-szélesítések, a meglévő csapadékvíz-elvezető árkok felújítása és újak létesítése kismértékben érinti, a kivitelezés során jelentkezik nagyobb mértékű zavaró hatás a növény- és állatvilágra nézve**.

A Pilisi Bioszféra-rezervátum teljes egészében lefedi a települést. Átmeneti zónája a belterületet és északon a **Kékes utca és Apát-kúti-patak határolta mezőgazdasági területeket** foglalja magába, az 1. helyszín érinti. **Nem védett terület**, bioszféra-rezervátumhoz tartozása miatt jogi korlátozás nem vonatkozik rá. **Pufferzónája a teljes külterületet lefedi**, ennek feladata a magterületek védelme. Legközelebb Leányfalun található magterület, a 2. területtől kb. 4,7 km-re. A pufferzónákban **korlátozott mértékben folyhat emberi tevékenység**, mely nem lehet ellentétes a természetvédelmi célokkal. A területeken fontos a környezeti nevelés és az ökoturizmus elősegítése.

A teljes közigazgatási területet érintik a tájképvédelmi és világörökségi várományos területek övezetei, ezekkel az összhang településszerkezeti tervi szinten biztosított: terület-felhasználás változás (bánya kijelölése) nem történik, a kizárólag szabályozási tervi módosítások a Pilis örökségét sem veszélyeztetik. A 3. helyszín kizárólag ezek a védettségek érintik.

Területfelhasználás-változás, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Az utak esetében a szabályozási vonalak pontosítása, **a közterületi szélesség növelése történik. A Sportöltöző telkén a turisztikai központ kialakításához egyedileg módosul az építési hely. A módosítások kizárólag a Szabályozási tervet érintik.**

5.2. KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK ALAKULÁSA

A teljes közigazgatási területre 2022. elején készült megalapozó vizsgálatokhoz részletes közlekedési vizsgálat készült „A településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei – Tartalmi követelmények" megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. útügyi műszaki előírásban foglaltak szerint, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése útügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

Jelen tervmódosítás során csak a tervezési feladat jellegéből adódó kiegészítés és aktualizálás készül el.

Az **1. helyszínen** a Sportöltöző felújítása, bővítése és turisztikai központ kialakítása kapcsán a Sport utca burkolása, parkolók kialakítása is történik. Az Öltöző közútról jelenleg, és a fejlesztés után is elérhető lesz. A **2. helyszínen** a Béke utca és Béke tér rendezésével a közlekedési kapcsolatok jelentősen javulnak, régóta fennálló, a lakosság életét negatívan érintő konfliktus rendeződhet. A Vízműtelep menti 018 hrsz.-ú út, és az egykori pálos halastavat határoló 011/2 hrsz.-ú út rendezésének építésjogi kereteinek megteremtése történik, a közelekdési kapcsolatok javulását idézi elő. **A 3. helyszín** kialakult állapotot legalizál: a 485 hrsz.-ú telek megközelítése a terepviszonyok és a növényborítottság miatt itt lehetséges.

Egyebekben közlekedésfejlesztési igény nem merül fel.

5.3. 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 csapadékvízgazdálkodási rendszer tervezése jelenleg is folyik, ehhez kapcsolódik a 2. helyszínen a 018 és 011/2 hrsz.-ú utak szélességének bővítése: az utak menti elvezető- és tározóárkok kialakításához szükséges a szabályozási szélesség növelése.

A módosítások nem jelentenek jelenlegi besorolásához képest többlet közműigényt.

5.4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A **módosításnak nincs hatása a HÉSZ-ben korábban rögzített környezetvédelmi rendelkezésekre**, vagyis az országosan és helyileg meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontok, levegő-tisztaságvédelmi szempontok, zajvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontok nem változnak.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Pilisszentlászló község területe a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik, egyik szennyezőanyag tekintetében sincs határérték-túllépés.

Pilisszentlászló a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a **felszín alatti víz** állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról érzékeny felszín alatti területű települések közzé tartozik. A 43/2007. (VI.1.) FVM. rendelet értelmében a település területe nitrát érzékenynek mondható. A módosítási helyszínek nem érintettek a vízminőségvédelmi terület övezetével.

A településen **a csapadékvíz-elvezetés** árkos rendszerrel történik, amelyek a településközpontban művi elemekkel kiépített, azon kívül gyepes borítású. A szennyvízelvezető-hálózat teljesen hiányzik, előfordul, hogy a gyepes árkokba vezetik a keletkezett szennyvíz egy részét. A fejlesztések egy része (2. helyszín) a település egészére készülő, csapadékvízgazdálkodási rendszer kialakítását teszik lehetővé, összességében javítva a fő befogadó Apát-kúti-patakba érkező vizek minőségét. A rendszer kialakításával a település életét, környezetminőségét, a lakosok életét régóta megnehezítő, magas környezeti kockázattal járó komplex konfliktus oldható fel.

Az öltöző bővítése, az utak burkolása, a parkolók építése, a csapadékvíztározó árkok kialakítása alatt járó forgalom**, zaj és porterhelés** a közvetlen környezetet fogja érinteni. A módosítás hatására távlatban minimális forgalomnövekedés jelentkezhet a turisztikai központ irányába.

5.5. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A környezeti vizsgálat lefolytatásáról szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, és ez alapján **szükséges-e a települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése**.

5.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A 2020-ban elfogadott településrendezési eszközökhöz a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan készült **örökségvédelmi tanulmány**. A kapott adatszolgáltatás alapján a módosítások műemléket nem érintenek. A 2. módosítási helyszín a Krizsne role régészeti lelőhellyel érintett, ahol Kr. u. 1-2. sz.-ra tehető római kori kelta eredetű felszíni leletanyagot gyűjtöttek. A lelőhely a településtől északra, a Szent László-hegy északi lábánál, az Apátkúti-patakba torkolló kis patak kanyarulata által körülvett szárazulaton található. A terület extenzív

hasznosítása miatt a régészeti örökség megmaradhatott, az út és árkok építése során előkerülhetnek értékek. Az 5. sz. Ribnicska régészeti lelőhely is érintett, a községtől északra, az Apátkúti-patakba torkolló kis patak völgyében, közvetlenül a torkolat előtt két erősen szétszántott földgát zárja le a patak völgyét. A gátak, illetve halastavak helyét fák, bokrok és fű borítja.

A település egésze a Pilis és Visegrádi-hegység, királyi erdő a visegrádi királyi központtal, valamint a Kesztölc, Klastrompuszta pálos kolostor világörökségi várományos terület része. Az egykori és mai templom, a pálos kolostor, mint egyházi létesítmény, és mint egykori királyi vadászház, a csatlakozó területekkel egységben kezelve (pl. pálos halastó maradványai, a vizes élőhely és a gátrendszer) több szálon kötődik a Pilis és a Visegrádi-hegységben egyedülállóan fennmaradt királyi erdőhöz, mint területi és történeti egységhez. A 13. században letelepedett pálosok a patak vizét gátrendszerrel felduzzasztva halastavakat létesítettek, helyén ma nádas, vizes élőhely található: örökségvédelmi és természeti értékként is kiemelkedő.

A kivitelezés során előkerülő régészeti értékek megóvása és vizsgálata a cél, a feltárás, építés régész jelenlétében és felügyelete mellett javasolt.

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

MÓDOSÍTÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS MELLÉKLETE

TARTALOMJEGYZÉK

PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK …/2023. (... ....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 4/2022. (III. 25.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

MELLÉKLETEK:

1. melléklet: SZT-2/M1/2022 jelű szabályozási terv módosítás

Pilisszentlászló Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Pilisszentlászló Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pilisszentlászló Község Önkormányzat képviselő-testülete, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott, a véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A rendelet mellékletei a következők:)
„a) 1. melléklet: SZT-1/M1 jelű szabályozási terv – A közigazgatási terület külterületére
b) 2. melléklet: SZT-2/M1 jelű szabályozási terv – Központi belterületre”

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelet a következő 11/A. §-sal egészül ki:

„11/A. §

Amennyiben a telekalakításra belterületbe vonás kapcsán kerül sor, a szabályozási terven jelölt tervezett belterületi határhoz igazodóan akkor is alakítható telek, ha az a mezőgazdasági övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekterületet nem éri el és nem rendelkezik közterületi kapcsolattal. A belterületbe vonás után, az érintett telket közterületi kapcsolattal rendelkező telekkel össze kell vonni.”

3. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 4/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 4/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

2. melléklet a .../2023. (.....) sz. önkormányzati rendelethez
... melléklet a 4/2023. (III. 25.) sz. önkormányzati rendelethez
Hatályos: 2023. ..... napjától.

PILISSZENTLÁSZLÓ
Településrendezési eszközök
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZABÁLYOZÁSI TERVMELLÉKLETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 4.000

Jelmagyarázat

TERVI ELEMEK
- módosítással érintett tervezési terület határa

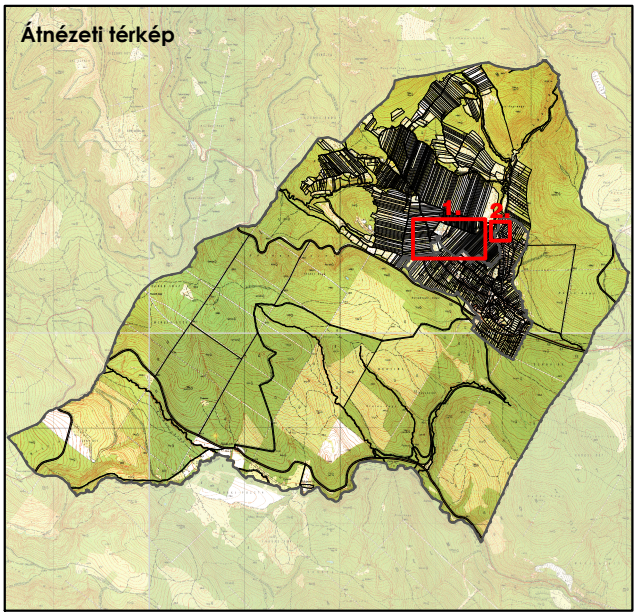
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
- közterületi telekhatár
- szabályozási vonal
- 8 szabályozási szélesség
- építési övezet, övezet határa
- Lf-O/1 építési övezet, övezet jele
- kötelező megszűntető jel
- építési hely

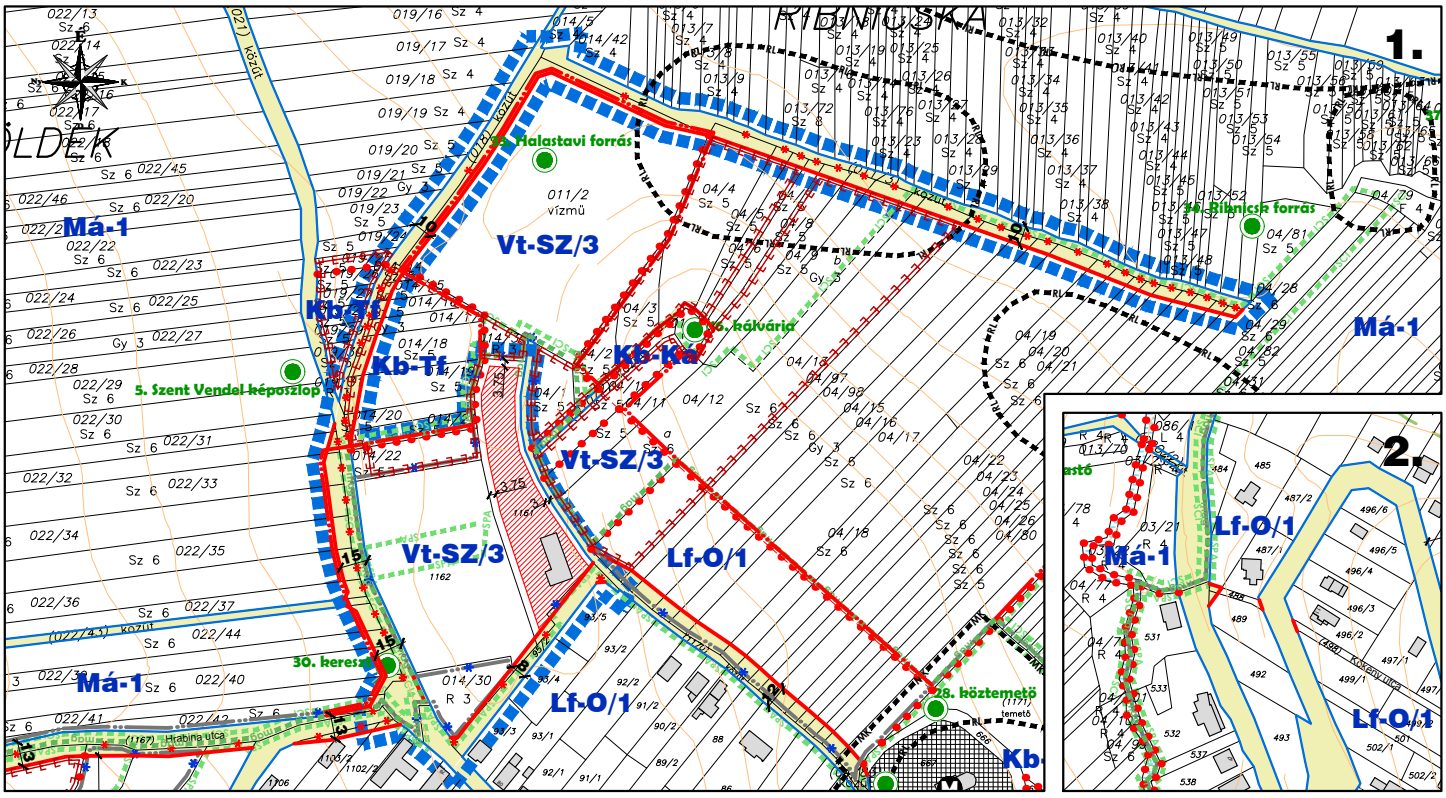
MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
- RL régészeti lelőhely határa
- SCI NATURA 2000 terület határac (SCI)
- SPA NATURA 2000 terület határac (SPA)
- mag országos ökológiai hálózat - magterület határa

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
- javasolt belterület határ
- javasolt telekhatár
- javasolt megszűntető jel

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK
- E E E elővásárlási joggal érintett terület határa

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK
- egyedi tájérték
- közlekedési közterület (önkormányzati)





Készült az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával. Magassági adatok az adatszolgáltatás alapján. Adatszolgáltatás sorszáma: 474.

TER–T–REND

Tér-T-Rend Kft.
Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16.
Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26.
Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199
Web: www.tertrend.hu
E-mail: tertrend@tertrend.hu

Tervezők:
Wolf Beáta vezető településtervező TT/1 01-2384
Cseri Gabriella településtervező TT 01-4867
Munkatársak:
Németh Gyula okl. településmérnök
Révész László településmérnök

Megbízó:
Pilisszentlászló Község Önkormányzata
2009 Pilisszentlászló, Fő tér 1.

Munka megnevezése:
Pilisszentlászló
Településrendezési eszközök

Rajz megnevezése:
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZABÁLYOZÁSI TERVMELLÉKLETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Dátum: 2023. 02.
Méretarány: M=1:4.000
Rajzszám: **SZT-2M1/2022**

Adorján Anna – településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező – TK 13-1263
Tóth Attila Gábor – településrendezési közlekedési tervező – Tkö-01-10559
Felhős Koppány – településrendezési vízi közmű tervező – TV-01-7609
Orosz István Péter – településrendezési energia-közmű és hírközlési tervező – TE, TH 01-67717