

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal

Állami Főépítészeti Iroda - Faragóné Godó Mária állami főépítész részére

2800 Tatabánya, Bárdos L. u.2

Piliscsév Község Polgármesterétől

Tárgy: kérelem az egyes OTÉK előírásoktól való eltérésre (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 111.§ szerint)

Tisztelt Főépítész Asszony!

Alulírott Kosztkáné Rokolya Bernadett Piliscsév község polgármestere, kérem a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda Állami Főépítészt, hogy **járuljon hozzá Piliscsév község területén a K-Pf jelű pincefalú övezet területén ahhoz, hogy a zársorú építési helyen belül az OTÉK III. fejezet 34.§-ában foglaltaktól eltérően az épületek – a telepítési távolságok figyelembevétele mellett - házagosan is elhelyezhetőek legyenek.**

A tervezett módosítás

A helyi építési szabályzatról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet a 9. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések alcím 9.§-a kiegészül az alábbi (11) bekezdéssel:

(11) A K-Pf jelű pincefalú övezet területén a Z jelű beépítési módnál az épületek – a telepítési távolságok figyelembevétele mellett - házagosan is elhelyezhetőek.

Módosul a 46. §-a az alábbiak szerint:

A K-Pf jelű pincefalú övezetben prэшáz csak pince létesítése esetén építhető. Az övezetben összesen bruttó 40 m² alapterületű, legfeljebb 80 m² hasznos alapterületű épület helyezhető el. A 80 m² -be nem kell beleszámítani a terepszint alatti épület, pince területét.”

A módosítás indoklása

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 111.§ szerint az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

(31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj

és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.)

Piliscséven a településterv a történelmileg kialakult pinceterületeket K-Pf jelű pincefalu övezetbe sorolja. A K-Pf jelű övezetben a helyi építési szabályzat zárt sorú beépítést írt elő.

Azonban az ingatlanokon a kialakult beépítési mód valójában nem sorolható be az OTÉK által meghatározott beépítési módok egyikébe sem.

A legtöbb ingatlanon a pincék sora már zárt sorúan beépült. Van azonban számos olyan ingatlan is a K-Pf jelű övezetben, amelyen a pincék nem zárt sorú beépítéssel épültek meg, hanem oldalhatáron állóan. Ezek a beépítések azonban nem tudják teljesíteni az oldalhatáros beépítési módra vonatkozó követelményeket, ill. nem felelnek meg a zárt sorú építési helyre vonatkozó követelményeknek sem. (Vannak meglévő beépítések, ahol nem tarthatóak az előírt oldalkeretek és a zárt sorúsítás sem érvényesíthető.)

A kialakult helyzet, a Pincefalu kialakult beépítési módja tehát azt indokolja, hogy ezen a területen a magasabb rendű jogszabályoktól eltérő beépítési mód/ beépítési lehetőség kerüljön előírásra a helyi építési szabályzatban.

Az OTÉK előírásoktól való eltérés célja, hogy a történelmileg kialakult beépítési mód fennmaradjon.

A tervezett előírás **közérdeket nem sért**, hiszen a közösség (önkormányzat, lakosság és a tulajdonosok együttes) igénye generálta a tervmódosítást.

Az **OTÉK 31.§-ban foglalt követelmények** szintén **teljesülnek**, amennyiben az építési tevékenységet folytatók az elvárt jogszabálykövető magatartás szerint építkeznek a területen.

Tisztelettel:

Kosztkáné Rokolya Bernadett
polgármester

Piliscsév, 2024. június 13.