

Jegyzőkönyv

Készült: Piliscsév **véleményezési szakaszban** lévő településterv módosításával kapcsolatos **véleményeltérés miatt** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet 66. § (4) bekezdése alapján,

2025. február 13-án 9:00 órától 11:00 óráig megtartott egyeztető tárgyalásról

Az ülés helye: Tatabánya, Bárdos László utca 2. Főépítési Iroda

Jelen vannak

Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester

Urszulyné Karnai Tímea műszaki ügyintéző

Gyárfás Henriett – település főépítésze- Tér-Háló Kft.

Németh Géza – felelős tervező Tér-Háló Kft.

Faragóné Godó Mária – állami főépítész

Hegedűs Miklós – terület- és településrendezési szakügyintéző

Kosztkáné Rokolya Bernadett elmondja, hogy a szakhatóságoktól nem érkezett észrevétel E-TÉR és hivatali kapun keresztül sem.

Véleményező szerv, vélemény	Településtervezői válasz
1. észrevételek Országos Vízügyi Főigazgatóság 2024-11-07 11:37:05 Csatolmány: OVF_Meghatalmazás_25778_0830_2022.PDF	
Tárgy: Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek. Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.	nincs véleményeltérés
2. észrevételek Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 2024-11-07	
Tárgy: Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek. Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára. Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását. Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 54. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.	nincs véleményeltérés
3. észrevételek Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 2024-11-11 13:46:44 Csatolmány: 10338_2_2024 Piliscsév MVE.pdf	
A Tfvt. 6/B. § (1) bekezdése értelmében az ingatlanügyi hatóságnak a termőföld mennyiségi védelme érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza. Továbbá, ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek, a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy b) övezeti besorolásának megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is. A Tfvt. 6/B. § (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik. Az átlagos minőségű termőföld meghatározása a Tfvt. 2. §. 1. pontja alatt található, mely szerint átlagos minőségű termőföldnek minősül az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben meghatározott törzskönyvben szereplő, az adott település – ideértve a fővárosi kerületet és az Inyvt. 10. § (1) bekezdésében megjelölt városok esetében a kerületet – azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona-értékeinek területtel súlyozott átlagának megfelelő, de hektáronként szántó esetében legfeljebb 22 aranykorona (a továbbiakban: AK) értékű, rét esetében legfeljebb 16 AK értékű, legelő esetében legfeljebb 6 AK értékű termőföld. Piliscsév község külterületi termőföldjeinek minőségi osztályok és művelési ágak szerinti megoszlása: Művelési ág minőségi osztály KTJ K/ha terület ha,m2 % Átl. KTJ K/ha szántó 3 (27,80 AK) 39,8021 5,7 13,52 4 (22,60 AK) 90,2165 13,00 13,52 5 (15,60 AK) 182,5086 26,2 13,52 6 (11,10 AK) 229,6660 33,0 13,52 7 (6,60 AK) 106,7943 15,3 13,52 8 (3,50 AK) 46,9173 6,7 13,52 legelő 4 (4,20 AK) 12,0925 12,6 2,09 5 (2,80 AK) 23,2502 24,1 2,09 6 (1,40 AK) 60,9610 63,3 2,09 rét 4 (27,80 AK) 1,3045 8,1 26,24 5 (26,10 AK) 14,8782 91,9 26,24 fásított terület 5 (3,80 AK) 0,2019 7,6 1,77 6 (1,60 AK) 2,4476 92,4 1,77 szőlő 7 (13,90 AK) 0,0655 100,0 13,90 gyümölcsös 4 (22,60 AK) 0,6460 100,0 22,60 kert 5 (17,40 AK) 1,1386 100,0 17,40 Tájékoztatom Piliscsév törzskönyve, valamint a Tfvt. 2. § 1. pontja alapján, hogy a	nincs véleményeltérés

<p>köztség külterületén a 3-as, 4-es, és 5-ös minőségi osztályú szántó, a 4-es és 5-ös minőségi osztályú legelő, a 4-es és 5-ös minőségi osztályú rét, valamint az 5-ös minőségi osztályú, fásított terület művelési ágú terület átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősül. A fentiekre tekintettel, mivel a módosítással külterületi, az átlagosnál jobb minőségű termőföld új beépítésre szánt területként történő kijelölése nem történik, a változtatás ellen kifogást nem emelek. Jelen általános földvédelmi szempontokat és szabályokat tartalmazó véleményem – termőföld érintettsége esetén – az egyedi földvédelmi eljárások megindítása és engedélyek beszerzése alól nem mentesít. Tájékoztatom továbbá, hogy termőföldet érintő más célú hasznosítási igény esetén az ingatlanügyi hatóság egyedi földvédelmi eljárás keretében vizsgálja meg, hogy a Tfv. rendelkezései szerint az érintett ingatlanok más célú hasznosítása engedélyezhető-e.</p>	
<p>Tárgy: Piliscsév Településtervezési módosítása tárgyában - az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer felületén keresztül - megküldött megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet a környezet védelméért felelős közigazgatási szerveket kijelölő 3. számú melléklete II.2. e) pontjában foglaltak értelmében, nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program megvalósításához – érintettség esetén – a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő vélemény kiadására a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalt jelöli ki. A településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése, vagy azok módosításához kapcsolódó eljárásokban a termőföld mennyiségi védelmének érvényesítése érdekében az ingatlanügyi hatáskörében eljáró kormányhivatal véleményező hatóságként működik közre, ennek során a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfv.) 6/B. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak alapján vizsgálja a tervekben lefektetett elképzeléseket, és termőföld érintettsége esetén véleményezi azokat. A Tfv. 2.§ 19. pontja szerint termőföld az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben (Evt.) meghatározott erdőnek minősül. Az Evt-ben meghatározott erdőnek minősülő, a külterületi kivett, illetve a belterületi fekvésű ingatlanok – függetlenül attól, hogy azok művelési ágban nyilvántartottak, vagy kivett területként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban – a Tfv. 2.§ 19. pontjában foglaltak szerint nem minősülnek termőföldnek, azokra az ingatlanügyi hatóság földvédelmi hatósági és szakhatósági hatásköre nem terjed ki. A megküldött iratanyag szerint kijelölt tervezési terület 1. a Vadvirág utcáról nyíló ingatlanok övezeti előírásainak módosítása belterületi fekvésű, 2. a Búzavirág és Hosszúréti utcáról nyíló ingatlanok övezeti előírásainak módosítása, és a tömb szabályozási tervének módosítása külterületi, erdő művelési ágú, kivett;út megnevezésű, belterületi fekvésű illetve zártkerti ingatlanokat, valamint a 4. Piliscsév 2142 hrsz-ú ingatlan egy részének átsorolása zöldterületből falusias lakóterületbe belterületi fekvésű ingatlant érint. Az átsoroláshoz szükséges zöldterület a belterületi 786/1 hrsz-ú ingatlanon kerül kijelölésre. A rendezési terv 3. sz-ú módosítása a helyi építési szabályzat 9. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések c. fejezetének módosítása az előkertekre vonatkozó előírások tekintetében.</p>	
<p>4. észrevételek Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály 2024-11-08 13:19:06 Csatolmány: KÖFÁT_63464_1_2024_VHF_TR_Piliscsév_E-TÉR aláírt.pdf</p>	
<p>Tárgy: Piliscsév község településrendezési terveinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz. Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes köztereken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésiügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építendőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.</p>	<p>nincs véleményeltérés</p>
<p>5. észrevételek Komárom-Esztergom Vármegyei Önkormányzat 2024-11-20 08:03:21 Csatolmány: SKEMOH_C25824111915020.pdf</p>	
<p>Tárgy: A Piliscsév községet érintő településrendezési terv módosítása véleményezési anyagát E-TÉR felületen megkaptam. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§-a alapján a következő nyilatkozat adom: A dokumentációban a Komárom-Esztergom Megye 6/2020 (VI.25.) Kgy. rendelettel elfogadott Területrendezési Terv (KEMTrT) való összhang meglétét vizsgáltam. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTRT tv) 11.§ d) pontja alapján „A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;” A településszerkezeti terv módosításával érintett ingatlanok települési térségben találhatóak, így a fenti előírás teljesül. Megállapítottam, hogy a tervezett területhasználat és szabályozás az országos és a vármegyei területrendezési tervvel nem ellentétes.</p>	<p>nincs véleményeltérés</p>
<p>6. észrevételek Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2024-11-21 07:59:56</p>	
<p>Az E-TÉR felületen megküldött Piliscsév település településrendezési tervének módosítása megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi nyilatkozatot adjuk: A beépítések során figyelembe kell venni a nagyvízi meder, a parti sáv, vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III.14.) Kormányrendelet előírásait. A parti sáv szélessége a Piliscsévi-mellékág mentén a partvonaltól számított 3,0-3,0 méterig terjed. Továbbá a beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését. A felszíni vizek elvezetését úgy kell megoldani, hogy pangó vizes területek még a részvízgyűjtőkön se alakuljanak ki! Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 47. § (8)-(9) bekezdése tartalmazza a csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat. A telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza. A csapadékvíz a telken belül elszívárogtatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti. Tájékoztatjuk, hogy az eljárás során az Országos Vízügyi Főigazgatóságot (OVF) is képviseljük. Tisztelettel: Németh József igazgató</p>	<p>nincs véleményeltérés</p>
<p>7. észrevételek Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály 2024-11-15 09:45:31</p>	
<p>Az igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat a közlekedési szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdés 20. pontja alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök víziúttal érintett településsel kapcsolatos egyeztetési eljárásaival kapcsolatos ügyekben a közlekedésért felelős miniszter jár el. Piliscsév a hajózásra alkalmas, illetőleg hajózásra alkalmas természetes és mesterséges felszíni vizek víziúttá nyilvánításáról szóló 17/2002. (III. 7.) KöViM rendelet szerint víziúttá nyilvánított vízfolyással nem érintett település, ezért a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos eljárásokban a hajózási hatóság hatáskörrel nem rendelkezik, így azokban nem vesz részt.</p>	<p>nincs véleményeltérés</p>
<p>8. észrevételek Országos Atomenergia Hivatal 2024-11-19 16:08:04 Csatolmány: OAH-2024-04789-0521_2024.pdf</p>	

<p>Piliscsév község településrendezési eszközeinek módosított dokumentációját, annak alátámasztandó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette. EljR. felhatalmazása alapján – megkeresésére válaszul – az alábbi véleményt adom: A tervezési terület figyelembe veendő közelségében az OAH feladat- és hatáskörébe tartozó létesítményként a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem oktatóreaktora és a HUN-REN Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora üzemel. Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Piliscsév község településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján az OAH feladat- és hatáskörét nem érinti, ezért a meghirdetett egyeztetésen nem kívánunk részt venni. Felhívom még a figyelmét, hogy a Korm. rendelet 7.§ (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmények és a radioaktív hulladék-tároló 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a Korm. rendelet szerinti engedélyes ügyfélnek minősül. Az OAH részére elegendő az EljR. 72.§ (1) bekezdésének megfelelő tájékoztatás az elfogadott településrendezési eszközökről.</p>	<p>nincs véleményeltérés</p>
<p>9. Észrevételek Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 2024-11-19 14:49:39 Csatolmány: BP_FNEF_05973_2_2024_Piliscsév vél. - E-TÉR_alairt.zip</p>	
<p>Piliscsév község településrendezési terv módosítása tárgyában, az E-TÉR-be feltöltött dokumentáció véleményezése kapcsán a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi véleményt adja: A település területén az alábbi gyógytényező található: Ásványvíz: Piliscsév K-2 OKK számú kút – (belső, palackozási célú): 415/OTH/2010. A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezővel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a Piliscsév K-2 OKK számú kútra (a továbbiakban: Kút) vonatkozó az Észak-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség H-6422-25/2010. iktatószámú hidrogeológiai védőidom és védőterület kijelölő határozat áttanulmányozása alapján megállapította, hogy a Kút esetében a kötelezően kijelölendő belső védőterületen (a Kút körüli 10 m sugarú kör) kívül kijelölésre került a felszínen a hidrogeológiai „A” „B” védőidom, valamint hidrológiai „B” védőövezet. A csatolt dokumentum alapján a község településrendezési terv 1., 2., és 4. számú módosítása a Kút kijelölt „A” és „B” hidrogeológiai védőidomának felszíni vetületén vagy annak közvetlen közelében található. A BFKH a módosítás ellen kifogást nem emel, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a település településrendezési terv módosítása során szükséges a felszín alatti térrész – a védőterületek, védőidomok által érintett területek – esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízlétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele. BFKH jelen levél mellékleteként megküldi a tárgyi Kút esetében a vonatkozó H-6422-25/2010 iktatószámú hidrogeológiai védőidom és védőterület kijelölő határozat kivonatát. Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.</p>	<p>nincs véleményeltérés</p>
<p>10. észrevételek Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2024-11-20 14:18:38 Csatolmány: dinpi_4841_3_2024.pdf</p>	
<p>Piliscsév Község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az E-TÉR felületre feltöltött tervdokumentáció alapján Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja: A tervezett módosítás célja: 1. A Vadvirág utcáról nyíló ingatlanok megengedett rendeltetési egységekre vonatkozó övezeti előírásainak módosítása. 2. A Búzavirág utcáról és a Hosszúréti utcáról nyíló ingatlanok beépítési módra vonatkozó övezeti előírásának módosítása. 3. A helyi építési szabályzat 9. §-ának a telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezéseinek pontosítása. 4. A 2142 hrsz-ú ingatlan átsorolása zöldterületből falusias lakóterületbe, a 786/1 hrsz-ú ingatlan átsorolása falusias lakóterületből zöldterületbe. A benyújtott tervdokumentáció szerinti tervezett módosítások országos vagy helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), ökológiai hálózat övezetét nem érintenek. Az 1., 2., és 4., módosításokkal érintett területek részei a tájképvédelmi terület övezetnek, ahogy Piliscsév belterületének nagy része. A tárgyi módosításokkal összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős változás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a településrendezési eszközök jelen módosítását táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja. Az 1. számú módosítással kapcsolatban megjegyezzük, hogy településképi és tájvédelmi szempontból kedvezőtlen a HÉSZ előírásaival nem egyező módon létesített épülethez igazítani az építési előírásokat. A jelenlegi HÉSZ hatályba lépése előtt megkezdett építési tevékenység esetén az akkori építési előírásoknak megfelelő épületek paramétereikhez igazítás természetesen indokolt. Állásfoglalásunkat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a és 11. melléklete, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja alapján adtuk ki.</p>	<p>nincs véleményeltérés</p>
<p>11. észrevételek Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály 2024-11-20 07:38:53 Csatolmány: 028-572-2-2024-Piliscsév TH-24-02-09-telepterv mód-véleményezés-ETÉR_alairt.pdf</p>	
<p>Piliscsév község településtervének módosításával (msz.: TH-24-02-09) kapcsolatban véleményezési anyag dokumentációjára az alábbi tájékoztatás adom: Az E-Tér felületére feltöltött dokumentáció alapján az alább leírtak szerinti tervezési feladat és a változtatási szándékok készülnek: 1. A Vadvirág utcáról nyíló ingatlanok övezeti előírásainak módosítása. A helyi építési szabályzat szövegének módosítása történik. 2. A Búzavirág és Hosszúréti utcáról nyíló ingatlanok övezeti előírásainak módosítása és a tömb szabályozási tervének módosítása. Tervezett változtatás: a tömb övezeti előírásaiban a beépítési mód O oldalhatáros beépítésről O/SZ oldalhatáron álló/szabadonálló beépítési módra változik. Ezzel együtt a szabályozási terven a szükséges helyekre építési hely kerül feltüntetésre. A helyi építési szabályzat kiegészül egy új Lf-8 jelű övezettel. 3. A helyi építési szabályzat 9. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések c. fejezetének módosítása az előkertekre vonatkozó előírások tekintetében. 4. A 2142 hrsz-ú ingatlan egy részének átsorolása zöldterületből falusias lakóterületbe. A terület lakóterületként való hasznosítása érdekében csereterületeként a 786/1 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlan területe zöldterületbe kerül átsorolásra. A módosításokkal érintett piliscsévi ingatlanokon a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás jelenlegi adatai szerint örökségvédelmi (műemléki, régészeti) érintettség nincs. A tervezett változások örökségvédelmi szempontból nem kifogásolhatók. A földmunkával járó beruházások esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) és a kapcsolódó jogszabályok rendelkezéseit figyelembe kell venni és a szükséges régészeti szakfeladatok elvégzésének lehetőségét biztosítani kell. A régészeti szakfeladatokról, azok elvégzésére jogosult intézményekről a Kötv. 19-20. §-ai és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9) Korm. rendelet (továbbiakban: Övr.). 21-28. §-a rendelkezik. Felhívom a figyelmet, hogy az 500 millió forint költséget meghaladó beruházás „nagyberuházásnak” minősül, a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése</p>	<p>nincs véleményeltérés</p>

<p>értelmében előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) kell készíttetni. Az ERD elkészítésére a Magyar Nemzeti Múzeum jogosult. Az ERD tartalmazza nem csupán az érintett régészeti lelőhelyeket, de az ezek esetében alkalmazandó régészeti feladatellátás módját, valamint idő- és költségvonzatának kalkulációját. Az Övr. 37. § (1) bekezdése alapján: „Nagyberuházással kapcsolatos régészeti feladatellátás esetén a régészeti feltárás elvégzésére vonatkozó általános követelményeket és a megelőző feltárára vonatkozó szabályokat a 38-45. §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.” A beruházások tervezése során feltétlenül figyelembe kell venni a szükséges régészeti feltárások idő- és költségigényét. A településfejlesztési terv és a településrendezési terv egyeztetési eljárásában adott szakmai vélemény örökségvédelmi szempontjait az Övr. 91. §-a alapján vizsgáltam.</p>	
<p>12. észrevételek Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésselügyeleti-főosztály Soproni Hatósági Iroda 2024-11-21 14:52:04 Csatolmány: 27113-224-hiteles.pdf</p>	
<p>A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) Piliscsév Község településrendezési eszközeinek módosítása véleményezési tervdokumentációját megvizsgálta. A Hatóság megállapította, hogy a tervezet hírközlési érdeket nem sért, a Hatóság kifogást nem emel.</p> <p>Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 64. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság</p>	nincs véleményeltérés
<p>13. észrevételek Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály 2024-11-20 08:33:39 Csatolmány: BP_0801_00171-4_2024_alairt.pdf</p>	
<p>Piliscsév község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos kísérőlevél nélküli, – Főosztályomra 2024. november 25-én E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban. Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.</p>	nincs véleményeltérés
<p>14. észrevétel Komárom- Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály</p>	
<p>Piliscsév településrendezési eszközeinek felülvizsgálata ügyében küldött, hivatkozott iktatószámú le-velét és mellékleteit 2024. november 05-én köszönettel megkaptuk. Az útügyi érdekek nem sérülnek, így a tervanyag elfogadását támogatjuk.</p> <p>Véleményünket a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 64-66. §-ai, valamint 9. sz. melléklete 16. pontja alapján biztosított jogkörben adtuk.</p>	nincs véleményeltérés
<p>15. észrevétel Esztergom Megyei Város Polgármestere (hivatali kapun)</p>	
<p>Piliscsév Község településrendezési tervének több részterületre vonatkozó módosításával kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 66. § (1) bekezdése alapján a véleményezési szakaszban a véleményezési anyagot az E-TÉR felületen köszönettel megkaptuk. A Rendelet 64. § alapján a Rendelet 66. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott határidőn belül tárgyi módosítás vonatkozásában az alábbi véleményt adjuk: A tárgyi véleményezési anyagot áttanulmányoztuk és megállapítottuk, hogy az abban foglaltak Esztergom Megyei Jogú Város érdekeit közvetlenül nem érintik, ezért a dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelünk.</p>	nincs véleményeltérés
<p>16. észrevételek: Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (hivatali kapun)</p>	
<p>A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya (továbbiakban: Főosztály) a „Piliscsév község településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással” tárgyában küldött dokumentációkat megkapta. A benyújtott dokumentációban foglaltak alapján megállapításra került, hogy a tervezett módosítások a következők:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vadvirág utcára nyíló ingatlanok területén övezeti előírások módosítása vált szükségessé, • Búzavirág és Hosszúréti utcáról nyíló ingatlanok területén övezeti előírások módosítása illetve a tömb szabályozási tervének módosítása vált indokolttá, • Helyi Építési szabályzat előkertekre vonatkozó fejezetének módosítása, • Helyi Építési szabályzat magánutakra vonatkozó fejezetének módosítása, • a 2142 hrsz-ú ingatlan egy részének övezeti átsorolása vált szükségessé. <p>A Főosztály a módosítás ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emel. Szakvéleménye megadásánál a Főosztály figyelembe vette a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendeletben foglaltakat. A kiadmányozási jog a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 5/2023. (I.9.) számú utasítás II. fejezet 7.8 pontján alapul.</p>	nincs véleményeltérés
<p>17. észrevételek: Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (hivatali kapun)</p>	
<p>Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Főosztály) nevében eljárva Piliscsév Község településrendezési eszközeinek módosításához, az eljárás véleményezési szakaszában Piliscsév Község Polgármestere által 2024. november 26. napján</p>	nincs véleményeltérés

<p>keltezett megkeresését áttanulmányoztam, az abban foglaltakkal kapcsolatban a következő véleményt adom: <u>A beérkezett dokumentumok vizsgálata alapján sz azlábbi véleményt adom:</u> <u>Táj-és természetvédelem:</u> A településrendezési eszközök módosításával érintett területek nem részei az országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területnek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, nem érintik az Országos Ökológiai Hálózat területét, azonban részei a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM. rendelettel kihirdetett „tájképvédelmi terület” övezetnek. A tárgyi területek nem részei barlang felszíni védőövezetnek és nem érintik közvetlenül egyedi tájértéket sem, rajta védett, illetve Natura 2000 jelölő faj előfordulását a rendelkezésemre álló térképes faj-adatbázis nem jelzi. A tervezett módosítások védett természeti értéket nem veszélyeztetnek, az érintett tájrészlet tájhasználati jellemzőit nem befolyásolják, védendő tájképi elemet nem érintenek, természet- és tájvédelmi érdeket nem sértenek, így településrendezési terv benyújtott tervek szerinti módosítása ellen kifogást nem emelek. Környezeti vizsgálat: Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, mely helyi szintes kis terület használatát határozza meg a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A rendelkezésemre bocsátott információk alapján a tervezett módosítás megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségét mérlegelve, a Korm. rendelet 2. számú melléklete szerinti szempontokat figyelembe véve a várható környezeti hatásokat nem ítélem jelentősnek, így jelen eljárásban a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek. A fejlesztések során a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló módosított 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet előírásait figyelembe venni. A földtani közeg védelme, a levegőtisztaság-védelmi, a táj- és természetvédelmi, a hulladékgazdálkodási, valamint a zaj- és rezgésvédelmi szempontból a módosítás tartalmát az Osztály tudomásul veszi azzal, hogy további feltételeket a fenti módosításokhoz kapcsolódó engedélyezési eljárások során közöl. <u>Az Osztály az eljárás további szakaszában is részt kíván venni.</u></p>	
<p>18. észrevételek: Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály</p>	
<p>Piliscsév Község Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság kiadja az alábbi szakvéleményt: Piliscsév község Településtervének öt pontban megfogalmazott (msz: TH-24-02-09) módosítása ellen kifogást nem emel. A tervezett módosítások nem érintik a Bányafelügyelet hatáskörét. A Bányafelügyelet szakvéleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.</p>	<p>nincs véleményeltérés</p>

Véleményező szerv, vélemény	Településtervezői válasz	<u>Véleményeltérések egyeztetése</u>	<u>Véleményeltérésekre adott településtervezői válasz</u>
<p>19. észrevételek Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 2024-11-22 10:54:35 Csatolmány: közbenső vélemény_638_2024 ai.pdf</p>			
<p>Szakmai vélemény: Az alátámasztó vizsgálat nem megfelelő mértékben kidolgozott, további átdolgozása szükséges az új Eljr. 2. mellékletének megfelelően. A tervdokumentáció csak felületesen, a partnerségi egyeztetéshez szükséges szinten mutatja be a módosításokat. Szükséges az alátámasztó vizsgálat további kidolgozása az Eljr. 2. mellékletében és a főépítész által készített feljegyzésnek megfelelően. Az egyeztetési eljárás következő lépései: A tervdokumentáció olyan mértékű további átdolgozást igényel, melynek okán egy újabb véleményeztetést kell lefolytatni az új Eljr. 11. mellékletében foglalt államigazgatási szervekkel a megfelelően kidolgozott tervdokumentáció elkészültét követően.</p>	<p>2024. november 26-án a kiegészített dokumentáció megküldésre került.</p>		
<p>20. észrevételek: Állami Főépítési Iroda</p>			
<p>Piliscsév településrendezési eszköz módosításával kapcsolatos, az E-TÉR-be feltöltött véleményezési dokumentációt áttekintettem, arról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi. LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8.§-a és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Eljr.) 64.§ és 66.§ alapján az alábbi véleményt adom: Előzmények: Piliscsév településrendezési eszköz módosításáról az új Eljr. 59.§ (2) bekezdésének megfelelő módon, Piliscsév Község Önkormányzat</p>			

Képviselő-testületének 72/2024. (VIII.15.) önkormányzati határozatában döntöttek.

Jelen szakmai véleményem alapja a Tér-Háló Kft. (cím: 9024 Győr, Babits Mihály u. 17/A.,; felelős tervező: Németh Géza, jogosultsági szám TT/É 08/0065/08) által elkészített „Piliscsév településtervezés módosítása” megnevezésű, TH-024-02-09 munkaszámú tervdokumentáció.

A tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultsággal rendelkező tervező végzi.

Hivatalom a KE/8/638-4/2024. iktatószámú, 2024.11.22-én kelt véleményében már adott ki véleményt, melyben felhívta a figyelmet, hogy a megküldött tervdokumentáció csak partnerségi egyeztetési szinten volt kidolgozva, ezért érdemi észrevételezésre nem volt alkalmas.

Jelen szakmai véleményem az új Eljr. 66.§ (9) bekezdése értelmében 6 hónapig érvényes

A feltöltött tervdokumentáció tartalma:

- Alátámasztó vizsgálat
- Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv tervezet mellékletekkel
- Terv készítését megindító 72/2024. (VIII.15.) önkormányzati határozat
- Főépítési feljegyzés
- Terviratok

tervezési feladat:

1. A Vadvirág utcáról nyíló ingatlanok övezeti előírásainak módosítása.
2. Búzavirág és Hosszúrét utcáról nyíló ingatlanok övezeti előírásainak módosítása és a tömb szabályozási tervének módosítása A helyi építési szabályzat 9. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések c. fejezetének módosítása az előkertekre vonatkozó előírások tekintetében.
3. A helyi építési szabályzat 10. Magánutakra vonatkozó rendelkezések c. fejezetének módosítása.
4. A 2142 hrsz.-ú ingatlan egy részének átsorolása zöldterületből falusias lakóterületbe.

Szakmai vélemény:

1. *A Vadvirág utcáról nyíló ingatlanok övezeti előírásainak módosítása:*

A tervezett módosítás ellen **nem emelünk kifogást, azonban az övezeti besorolás esetében folytatni szükséges az Lf övezet számozását (Lf-9) és nem az „Lf-2*” besorolást alkalmazni.**

2. *Búzavirág és Hosszúrét utcáról nyíló ingatlanok övezeti előírásainak módosítása és a tömb szabályozási tervének módosítása:*

Nem javaslom a beépítési mód ilyen módon történő módosítását. Oldalhatáros beépítést szükséges továbbra is meghatározni az övezetben, azzal a kivétellel, hogy az építési helyen belül szabadon állóan is elhelyezhető az épület, amennyiben az oldalkert minimális mérete megtartásra kerül. Ha a minimális oldalkert nem tartható szabadon álló beépítéssel, akkor csak oldalhatáron helyezhető el az épület.

Az OTÉK 7. § (2) bekezdése alapján:

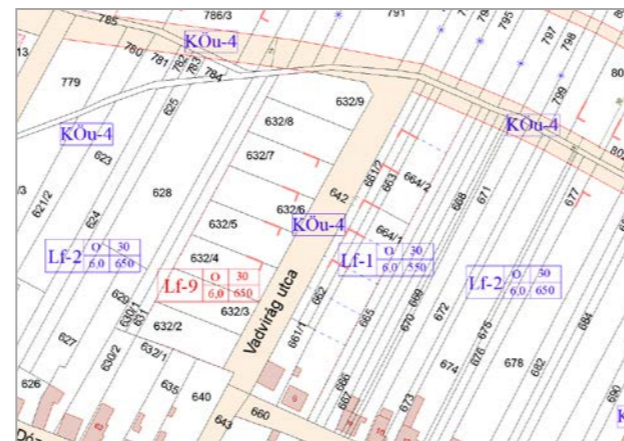
„Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és

Szakmai vélemény:

1. *A Vadvirág utcáról nyíló ingatlanok övezeti előírásainak módosítása:*

A tervezett módosítás ellen nem emelünk kifogást, azonban az övezeti besorolás esetében folytatni szükséges az Lf övezet számozását (Lf-9) és nem az „Lf-2” besorolást alkalmazni.*

A dokumentációban Lf-9 jelű övezet kerül alkalmazásra.



Tervezett előírás:

38.§ (2) Lakóterületen a megengedett rendeltetési egységeket - az Lf-9 jelű övezet kivételével - egy épülettömbben kell elhelyezni.

Átdolgozás megfelelő, nincs véleményeltérés.

Gyárfás Henriett: Több lakás nem a megfelelő helyre, került elhelyezésre, így hatósági bizonyítvány kérelmüket elutasítják, illetve több

Tervezett változtatás: a tömb övezeti előírásaiban az O oldalhatáros beépítési mód kiegészül azzal az

kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelkekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.”

A fentiek alapján szükséges az érintett telektömbben megvizsgálni telkenként a beépítési módokat, az oldalkertek méretét, valamint szükséges a saroktelkek esetében külön szabályokat alkotni.

Kérem a dokumentáció kiegészítését a telektömbben található beépítéseket bemutató vizsgálat (minden telket egyesével, ideértve a Hosszúréti utcában található telkeket is, előkert, hátsóker, oldalkert, OTÉK -nak megfelelés) . Közbenő véleményemet a vizsgálat alapján kidolgozott HÉSZ szabályok megküldése után adom meg.

3. A helyi építési szabályzat 9. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések c. fejezetének módosítási tása az előkertekre vonatkozó előírások tekintetében:

Kérem a dokumentáció kiegészítését, utcafépítési, illeszkedési vizsgálat

4. A helyi építési szabályzat 10. Magánutakra vonatkozó rendelkezések c. fejezetének

módosítási tása:

A B változatot támogatja az állami főépítési iroda.

5. A 2142 hrsz.-ú ingatlan egy részének átsorolása zöldterületből falusias lakóterületbe:

A tervezett módosítás ellen nem emelek kifogást, azonban felhívom a figyelmet, hogy a szabályozási terven feltüntetett építési hely túl közel van a Zkp-hoz és így nem tart megfelelő

mértékű oldalkertet. Szükséges az építési hely pontosítása. Kérem, hogy a Zkp övezet kialakítása során vegyék figyelembe az OTÉK előírásait (pl.: minimális zöldfelület megléte).

A rendelet-tervezettel kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

3. §: Lf-9 övezetre szükséges javítani.

Az új Eljr. 66. § (3c) bekezdése szerint 6 hónapon belül kérem a dokumentum kiegészítését a fentiek szerint, addig az eljárást felfüggesztem.

Kiadmányozási jog Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadományozás rendjéről szóló 5/2023. (I.9.) számú utasításának III/11/11.2 pontjaiban foglaltakon alapul.

2. **Búzavirág és Hosszúréti utcáról nyíló ingatlanok övezeti előírásainak módosítása és a tömb szabályozási tervének módosítása:**

Nem javaslom a beépítési mód ilyen módon történő módosítását. Oldalhatáros beépítést szükséges továbbra is meghatározni az övezetben, azzal a kivétellel, hogy az építési helyen belül szabadon állóan is elhelyezhető az épület, amennyiben az oldalkert minimális mérete megtartásra kerül. Ha a minimális oldalkert nem tartható szabadon álló beépítéssel, akkor csak oldalhatáron helyezhető el az épület.

Az OTÉK 7. § (2) bekezdése alapján:

„Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelkekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.”

A fentiek alapján szükséges az érintett telektömbben megvizsgálni telkenként a beépítési módokat, az oldalkertek méretét, valamint szükséges a saroktelkek esetében külön szabályokat alkotni.

Kérem a dokumentáció kiegészítését a telektömbben található beépítéseket bemutató vizsgálat (minden telket egyesével, ideértve a Hosszúréti utcában található telkeket is, előkert, hátsóker, oldalkert, OTÉK-nak megfelelés). Közbenő véleményemet a vizsgálat alapján kidolgozott HÉSZ szabályok megküldése után adom meg.

Szakmai szempontok tekintetében a megfogalmazott véleménnyel teljes mértékben egyet értünk.

A területen kialakult egyedi és speciális helyzetre való tekintettel azonban meg szeretnénk tartani az O/SZ beépítési lehetőséget a területen, mivel sajnálatos módon a tömbök területén az oldalhatáron álló építési helyek azonos fekvésű telkek esetében eltérő oldalhatáron alakultak ki, valamint egyes telkek szabadon álló módon kerültek beépítésre.

Az alábbi ábrákon bemutatjuk a területen kialakult beépítéseket:

telek ellehetetlenül a jelenlegi 4 m-es oldalkert miatt.

Kosztkáné Rokolya Bernadett: az Önkormányzat szeretné segíteni a tulajdonosokat, hogy használatba vételi engedélyt kapjanak. A 2147 hrsz-ú ingatlan úgy vásárolta meg egy pár, hogy már szerkezetkész a ház, de nem tud rá engedélyt kapni, mivel nem jó az elhelyezése, ők a lakossági fórumon is megjelentek.

Faragóné Godó Mária: Haladjunk helyrajziszámonként és nézzük meg mi lesz a megfelelő erre az övezetre.

A 2152 és 2158-as helyrajzi számok között a legegyszerűbb az építési oldalt kellene jelölni.

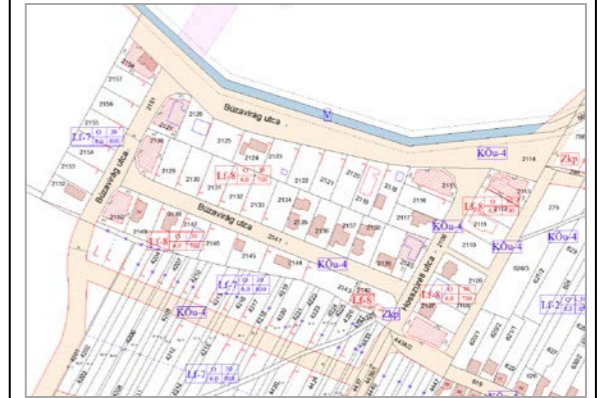
Gyárfás Henriett: A 3m-es oldalkerttel, sok megépült épület használatba vételi engedélyre megoldódna.

Faragóné Godó Mária: ha ez nem ellentétes az országos szabályozással, akkor lehet a 3 m. Viszont a saroktelkekre mindenhová külön építési helyet be kell rajzolni az előkert 5 m, az út mellett lehet 2 m, és 3 m oldalkert.

előírással, hogy:

- az oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóan is elhelyezhető
- az Lf-8 jelű építési övezetben az oldalkert mértéke: min. 3 méter







Ezzel együtt a szabályozási terven a saroktelkekre építési hely kerül feltüntetésre.



A helyi építési szabályzat kiegészül egy új Lf-8 jelű övezettel.

Lf-8	O	30
	6,0	700



-  hivatalos alaptérképen feltüntetett épület
-  meglévő épület, amely a hivatalos alaptérképen nincs feltüntetve
-  megtervezett, de még meg nem épült épület
(településképi véleményezési eljáráson a település kifogást nem emelt a tervek ellen)
-  kialakult beépítési mód
-  kialakult beépítési mód
-  kialakult beépítési mód,
DE! azonos fekvésű telek eltérő oldalon álló építési hellyel



OTÉK megfelelés tekintetében:

A szabadon állóan beépített ingatlanok esetében az 5 méteres előkertek, a 3-3 méteres oldalkertek és a 6 méteres hátsó kert méretek megfelelnek az OTÉK-nak.

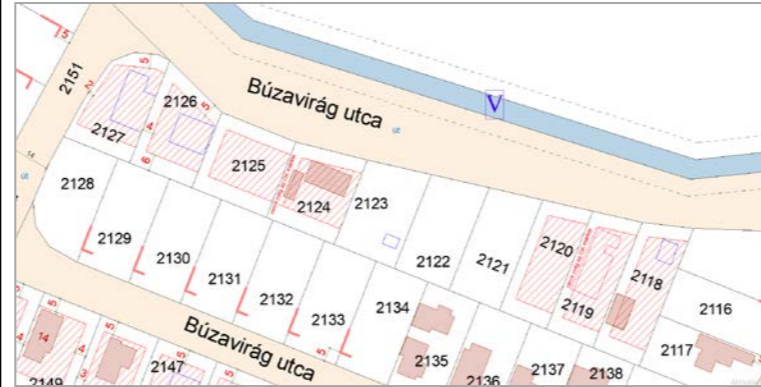
Az oldalhatáron állóan ingatlanok esetében az 5 méteres előkertek, a 4 méteres oldalkertek és a 6 méteres hátsó kert méretek szintén megfelelnek az OTÉK-nak.

Felmerült problémák, ellentmondások:

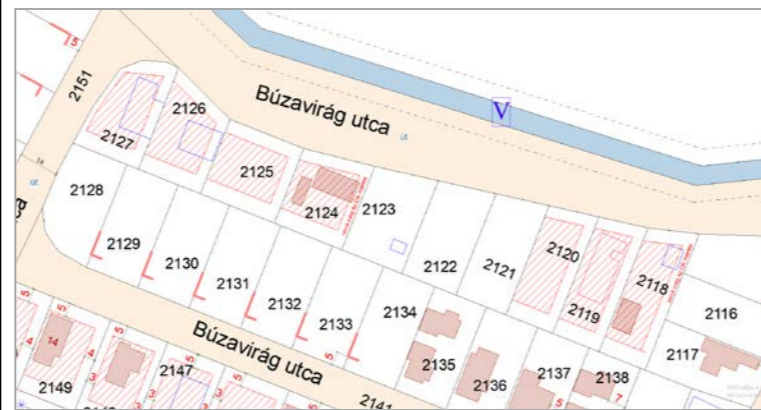
Amennyiben oldalhatáron álló beépítési módot jelölünk a tömbök

területére, abban az esetben „találkozni fognak” az építési helyek:

Pl: amennyiben a 2127 hrsz-ú telek felől indítjuk az építési helyet, akkor a 2126 hrsz-ú telek beépítése korlátozza a 2125 hrsz-ú telek beépíthetőségét ill. a 2119-2118 hrsz-ú telkek beépítése korlátozza a 2120 hrsz-ú telek beépíthetőségét.

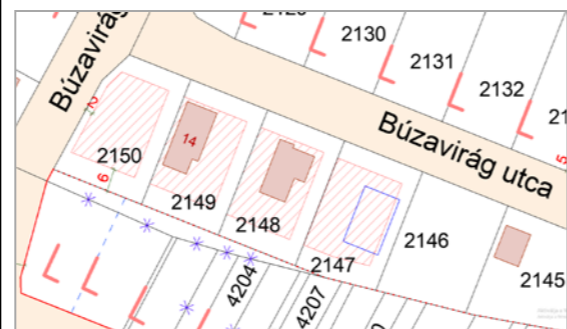


Amennyiben pedig a 2118 hrsz-ú telek felől indítjuk az építési helyet, akkor a 2126-2127 hrsz-ú telken álló házak lesznek rendezetlen épületek.

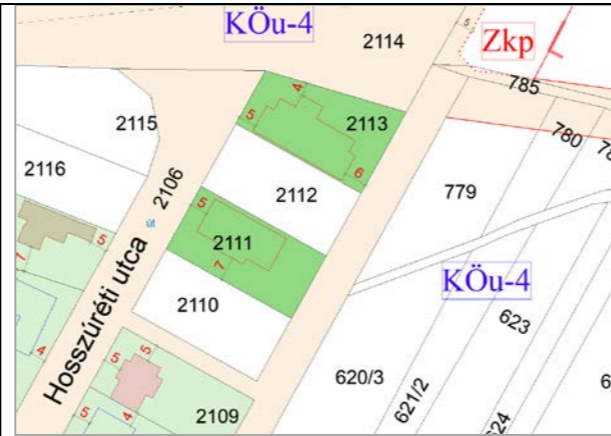


Ezek csak kiragadott példák, de ez a helyzet a terület déli oldalán is.

Ha a 2150 hrsz-ú telek felől indítjuk az építési helyet, akkor a 2147 hrsz-ú telken álló ház lesz rendezetlen épület, amelyet a település semmiképpen nem szeretne. (ld. lakossági fórum jegyzőkönyve)



A Hosszúrét utca esetében pedig az önkormányzat településképi véleményében mindkét épületet támogatta. Amennyiben szabályozási terven kötelezően meg kell határozni az északi vagy déli oldalhatárt a két megtervezett épület közül az egyik ellehetetlenül. Ezt a település semmiképpen nem szeretné.



A saroktelkek esetében szerencsére az a kedvező helyzet áll fenn, hogy ezek meglehetősen széles telkek, amelyek esetében elkerülhető az épület oldalhatárra való helyezése, amely településképi szempontból sokkalta kedvezőtlenebb megjelenést mutat, mint pl. egy szabadonálló épület, szabadon tervezhető homlokzatokkal. A saroktelkek esetében is jobbnak találjuk a szabadonálló beépítés lehetőségét.

3. A helyi építési szabályzat 9. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések c. fejezetének módosítása az előkertekre vonatkozó előírások tekintetében:

Kérem a dokumentáció kiegészítését, utcafépítési, illeszkedési vizsgálattal

A dokumentáció kiegészítésre kerül az utcafépítési, illeszkedési vizsgálattal.

Az azonban a tervezett módosítással a település egy megépült lakóépület fennmaradását kívánja elősegíteni. A lakóház tulajdonosa sajnálatos módon nehéz élethelyzetbe került a szabálytalan helyen megépített lakóépület építésével. Mivel az önkormányzat a településképi véleményében támogatta a lakóépület megépítését, most ezzel a szabályozási előírással igyekszik elősegíteni a lakóépület fennmaradását.



Természetes a település tisztában van azzal, hogy szakmai szempontból az illeszkedés követelménye nem teljesül a telken.

A szabályozási előírás fellazítása azonban további településképi negatívumokkal nem járna, hiszen az utcában már csupán 4-5 darab

Urszulyné Karnai Tímea: a hiánypótlással együtt megküldtük, a Szőlő sorról készült fotókat is. Az utcában jelenleg sem egységes az előkert mérete.

Kosztkáné Rokolya Bernadett: itt is felépült, úgy két családi ház, akik nem kapnak használatba vételi engedélyt, addig a banki ügyintézésük sem tud teljesülni. Ezzel szeretnénk az ő lakhatásukat is segíteni.

Faragóné Godó Mária: Itt az a kérdés, hogy az önkormányzat szeretné-e, hogy a Szőlő sor és a Homoki dűlő között ilyen magánutakról megközelíthető ingatlanok épüljenek?

Kosztkáné Rokolya Bernadett: ez a településrész Piliscsév egyik legszebb panorámás területe. Itt a hosszú Szőlő sorról induló telkekkel a szülők próbálták megteremteni az építkezés lehetőségét a gyermekek részére.

Urszulyné Karnai Tímea: illetve azért a Szőlő sorról közelítik meg mivel a közművek innen elérhetők. A Homoki dűlő még nem közművesített teljesen.

Faragóné Godó Mária: a magánútról megközelíthető telkek itt fekvőtelkek, tehát a jelenleg elhelyezett épület így nem megfelel. Akkor ide külön szabályozás kell a tömbbelsőben elhelyezett épületekre. Előkertjük minimum 3 m, és mivel oldalhatárra illeszteték, ezért akkor a hátsó kert mérete minimum 0 m legyen.

Gyárfás Henriett: a Szőlő sorra nyíló épületek

A helyi építési szabályzat 9.§ tervezett módosítása:

(3) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:

a) Az előkert **mérete:**

aa) **az utcában jellemzően kialakult állapot**, azaz az új épületet a meglévő épületek vonalára kell építeni. Ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos 2-2 telkek előkert méretének átlagát kell figyelembe venni, kivéve a K-Pf jelű pincefalú övezet területét, ahol az előkert mérete akár 0 méterre is csökkenthető,

ab) ha nincs kialakult állapot, akkor az **előkert min: 5 méter**,

ac) gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – kizárólag portaépület számára – **az előkert min: 0 méter**.

ad) magánút felől **az előkert min: 0 méter**.

b) Az oldalkert mérete szabadon álló beépítési módnál az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság fele.

c) Az oldalkert mérete oldalhatáron álló beépítési mód esetén,

ca) kialakult beépítésnél: a jogszerűen meglévő, az ingatlan nyilvántartásban szereplő épület esetén a meglévő érték,

lakóépület építésére alkalmas építési telek / üres telek / beépítetlen terület található.

Az önkormányzati főépítész szakmai közreműködésével az újonnan épülő lakóházak utcafépí illeszkedése a jövőben biztosított lesz.



4. A helyi építési szabályzat 10. Magánutakra vonatkozó rendelkezések c. fejezetének módosítása:

A B változatot támogatja az állami főépítési iroda.

Köszönjük a támogató véleményt, a végleges dokumentációban az alábbiak szerepelnek majd:

10. § (1) Magánút Piliscsév közigazgatási területén bárhol kialakítható.

(2) A lakó/gazdasági/vegyes/különleges övezetet kiszolgáló magánút legkisebb szélessége:

a) legfeljebb 50 méter hosszú és max. 4 telket kiszolgáló magánút esetén 5 méter,

b) legfeljebb 100 méter hosszú és max. 8 telket kiszolgáló magánút esetén 8 méter,

c) minden más esetben 12 méter.

(3) A lakó/gazdasági/vegyes/különleges övezetet kiszolgáló 100 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

(4) A mezőgazdasági/erdő övezetet kiszolgáló magánút legkisebb szélessége:

a) a szabályozási terven jelölt érték

b) a szabályozási terven nem jelölt esetben: minimum 6 méter.

c) **kertes mezőgazdasági területet kiszolgáló magánút esetében a legfeljebb egy telket kiszolgáló magánút legkisebb szélessége: 3 méter.**

Azt a megfogalmazást, hogy „**kertes mezőgazdasági területet kiszolgáló magánút esetében**” fontosnak tartjuk belevenni az előírásba, mivel az Mk övezetekhez a lakóterület övezetén keresztül haladnak a magánutak.

esetén pedig megfelel-e hogy nem elvárt a kialakult állapothoz való illeszkedés?

Faragóné Godó Mária: igen

Faragóné Godó Mária: megfelel a mezőgazdasági terület megközelítésére a 3 m.

Hegedűs Miklós: de le kellene szabályozni, hogy csak mezőgazdasági és nem lakás céljára. Hiszen ha kialakul az út telkeket utána arra merőlegesen is ki tudnak osztani telkeket, arra viszont kevés a 3 m.

cb) új épület elhelyezésénél: 4,0 méter.

d) **A hátsókeret mérete a 25 m-nél kisebb mélységű telek esetében min 3 méter, 25 méternél nagyobb telekmélység esetén az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 méter.**

e) **A Szőlő sorra nyíló építési telkek esetében az aa) pontban foglaltaktól eltérően az előkert min 5 méter, azzal, hogy az épület elhelyezésekor nem elvárt a kialakult állapothoz való illeszkedés.**

f) **A tömbelsőben kialakuló fekvőtelek esetén a hátsókeret nem kell tartani (hátsókeret min: 0 m) azzal, hogy a beépítés az utcai beépítéshez illeszkedjen.**

g) **A tömbelsőben kialakuló fekvőtelek esetén az előkert min: 3 m.**

(4) Terepszint alatti építmény csak az építési hely határain belül helyezhető el.

(5) Saroktelek oldalhatáros beépítése esetén, amikor az építési hely a közterülettel határos, ott nyílás nyitható, és előkert kialakítani nem kötelező.

(6) Lakóterületen a saroktelkek minimum 16 méteres mélység esetén oszthatók meg, az övezeti paraméterek figyelembevétele mellett és un. fekvőtelekként építhetők be.

A helyi építési szabályzat 10.§ tervezett módosítása:

10. § (1) Magánút Piliscsév közigazgatási területén bárhol kialakítható.

(2) A lakó/gazdasági/vegyes/különleges övezetet kiszolgáló magánút legkisebb szélessége:

a) legfeljebb 50 méter hosszú és max. 4 telket kiszolgáló magánút esetén 5 méter,

b) legfeljebb 100 méter hosszú és max. 8 telket kiszolgáló magánút esetén 8 méter,

c) minden más esetben 12 méter.

(3) A lakó/gazdasági/vegyes/különleges övezetet kiszolgáló 100 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

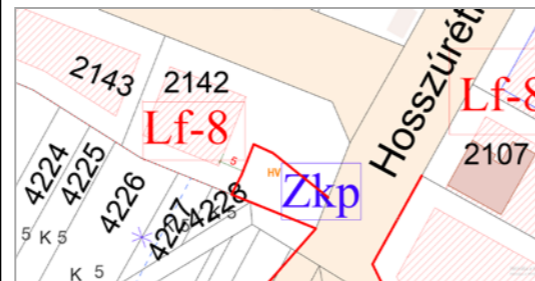


5. A 2142 hrsz.-ű ingatlan egy részének átsorolása zöldterületből falusias lakóterületbe:

A tervezett módosítás ellen nem emelek kifogást, azonban felhívom a figyelmet, hogy a szabályozási terven feltüntetett építési hely túl közel van a Zkp-hoz és így nem tart megfelelő mértékű oldalkertet. Szükséges az építési hely pontosítása. Kérem, hogy a Zkp övezet kialakítása során vegyék figyelembe az OTÉK előírásait (pl.: minimális zöldfelület megléte).

A véleménnyel szakmai szempontból teljes mértékben egyet értünk.

A közpark területének kialakítását módosítjuk, a területét megnöveljük, az építési helyet lecsökkentjük. Mivel a maradandó telek területe így nem tud eleget tenni a tervezett övezeti előírásnak, a tervezett Lf-8 jelű övezetben a minimális telekméretet 700 m²-re csökkentjük („hogy ne kelljen erre az egy telekre külön övezeti jelet létrehozni).



Faragóné Godó Mária: itt is fontos az építési hely feltüntetése. A helyi védett területtől azért 5 m távolságot el kellene hagynia.

(4) A mezőgazdasági/erdő övezetet kiszolgáló magánút legkisebb szélessége:

a) a szabályozási terven jelölt érték

b) a szabályozási terven nem jelölt esetben: minimum 6 méter.

c) **kerteres mezőgazdasági területre vezető és legfeljebb egy telket kiszolgáló magánút legkisebb szélessége: 3 méter.**

d) **a Homoki dűlő és 3501 hrsz ingatlan, valamint a tervezett mezőgazdasági út által határolt területen a tömbbelsőben magánútról nyíló önálló lakótelek nem alakítható ki. Ebben a tömbben magánút csak a kerteres mezőgazdasági övezet feltárására alakítható ki.**

Kmf.

Kosztikáné Rokolya Bernadett
polgármester

Balázs Márta
jegyző

Németh Géza
vezető tervező

Gyárfás Henriett
településtervező

Faragóné Godó Mária
állami főépítész