

Előterjesztés
Piliscsév Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. május 27-én tartandó ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Piliscsév Község Önkormányzatának a helyi építési szabályzatáról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet módosítása (továbbiakban: rendelet) 2025. április 16-án lett hatályos. Ez a 2023-as teljes eljárási folyamat óta a 3. módosítás volt. Azonban a jogszabály alkalmazása során észlelt hibák, illetve lakossági kérelem miatt indokolt az újbóli rendezési terv módosító eljárás megindítása.

1. Az új OTÉK - a településrendezési és építési követelmények alapszabályairól szóló 280/2024. (IX.30) kormány rendelet (TÉKA) értelmezése szerint a Viola utcai telkek beépíthetősége ellehetetlenül. A Viola utca északi oldalán található egy Lf-2 lakó övezet és egy Má-2 általános mezőgazdasági terület, mely az új jogi szabályozás miatt nem beépíthető. A két övezet között található egy 6 m széle kiszabályozott út. A kiszabályozott út kialakítása akár kisajátítással, akár felajánlással, adás-vétellel hosszadalmas és bonyolult folyamat (több elhunyt is szerepel ezeken a területeken). Ahhoz hogy egy telek építési telek lehessen, telekalakítást kell lefolytatni, mivel a két övezetnek külön helyrajzi számon kell szerepelnie. Azonban míg ez a tervezett út a két övezet között fekszik telekalakítás nem lehetséges. Ha az állami főépítész nem tartja indokoltnak az utat, annak megszüntetése lenne a legegyszerűbb, vagy annak áthelyezése a 885 hrsz-ú csatorna mellé. A telkek oly módon alakulnának ki, mint a Homoki dűlőben egy 3 m széles magánúttal. Ez a probléma nem csak Valasek-Szivek Anna kérelmére vizsgálendő felül, hanem az önkormányzat által kialakítható 3 db építési telek kapcsán is. (térkép melléklet)
2. Gizur Anikó a Piliscsév 025/8 hrsz-ú 11,8292 ha alapterületű telek tulajdonosa azzal a kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a jelenleg Má-2 övezeti besorolású területet felülvizsgálni szíveskedjen. A fent említett telek keleti határán egy 50 x 80 m-es elkerített részen egy 12 x 5 m-es kutyapanziót szeretne építeni. A rendelet 3. mellékletében található az elhelyezhető és tiltó rendelkezések, mely ezen a területen építmény engedélyezést nem enged. (térkép melléklet)
3. Sóron Tibor a mellékelt vázrajzok alapján a piliscsév 014/6 hrsz-ú és a 013/2 hrsz-ú területeket szeretné felosztani minimum 3000 m² alapterületű parcellákká, melyen pinceprésház épülhetne a Pincefaluban szabályozott módon. Azonban a jelenlegi szabályozás ezt sem teszi lehetővé.

Kérem a rendezési-terv módosításra érkezett kérelmek megvitatását. Amennyiben a képviselő-testület úgy dönt, hogy a kérelmezők szándékát támogatja és rendezési terv módosításáról dönt, úgy javaslom, hogy az önkormányzat kössön településrendezési szerződést a kérelmezőkkel a tervezői költségek viselésére.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet a településrendezési szerződésről az alábbiak szerint szabályoz.

A településrendezési szerződés megalapozásához **telepítési tanulmánytervet** kell készíttetnie a beruházónak egy településtervezési, vagy településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező tervezővel, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. A telepítési tanulmányterv tartalmát az önkormányzati főépítész határozza meg, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete* alapján. Ezen felül a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi, ezt követően a polgármester partnerségi egyeztetésre bocsátja, 15 napos véleményezési határidővel. A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a képviselő-testület 30 napon belül döntést hoz, elfogadása esetén köthető meg a településrendezési szerződés. A szerződést mellékleteivel együtt az állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

A **településrendezési szerződés** keretében az alábbi **kötelezettségeket** vállalhatja a beruházó, *a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a* alapján:

1. A telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv **kidolgozásának finanszírozása**. Ebben az esetben az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja.

A beruházás megvalósítása érdekében a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilváníthatja az érintett területet, ebben az esetben a településterv gyorsabb, egyszerűsített eljárásban egyeztethető.

2. Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a **szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása**, szükség szerinti **tulajdonba adása**.
3. Azon **egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak átvállalása**, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a **cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei**.

Az imént hivatkozott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel szíveskedjenek az előterjesztést megvitatni és a kérelmekben döntést hozni az alábbi határozati javaslat alapján!

HATÁROZATI JAVASLAT

**Piliscsév Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (V.27.) önkormányzati határozata
Valasek-Szivek Anna, Gizur Anikó és Sóron Tibor
rendezési terv módosítására vonatkozó kérelméről**

1. Piliscsév Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Piliscsév Község Helyi Építési Szabályzatát jóváhagyó 17/2023. (XII.29.) önkormányzati rendeletét módosítja:
 - a) Valasek-Szivek Anna 3 méter széles magánút kialakítása,
 - b) Gizur Anikó Má-2 övezetben kutyapanzió elhelyezhető építmény,
 - c) Sóron Tibor a piliscsév 014/6 hrsz-ú és a 013/2 hrsz-ú területek telekalakítása, minimum 3000 m² alapterületű területegységekre, valamint ezeken a területeken pince és prэшáz épülhetnek elhelyezése - a Pincefaluban szabályozott módon - céljából.
2. A rendezési terv módosítás lehetőségének megteremtése érdekében a kérelmezőknek közösen a településrendezési szerződés megalapozásához **telepítési tanulmánytervet** kell készíttetniük egy településtervezési, vagy településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező tervezővel, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.
3. A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet Gyárfás Henriett önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi, ezt követően a polgármester partnerségi egyeztetésre bocsátja, 15 napos véleményezési határidővel.
4. A képviselő-testület - jelen határozatban foglaltakra tekintettel -, a településrendezési szerződés, valamint a tervezői szerződés aláírására felhatalmazza Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármestert.

Felelős: 1. képviselő testület
2. Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester, Hudecz László kérelmező
3. Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester

Határidő: 2024. augusztus 31.

Piliscsév, 2025. május 15.

Kosztkáné Rokolya Bernadett sk.
polgármester