



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KE/8/42-9/2026
Ügyintéző: Hegedűs Miklós
Tel.: 34/515-155

Tárgy: Piliscsév településrendezési eszközeinek módosítása – TH-25-02-11-általános eljárás – **záró szakmai vélemény**
melléklet: végső rendelet-tervezet

Kosztikáné Rokolya Bernadett
polgármester
Piliscsév Község Önkormányzata

Elektronikus úton, E-TÉR

Tisztelt Polgármester Asszony!

Piliscsév településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos, az E-TÉR-be 33483 azonosító szám alatt feltöltött, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 67. § (1) szerint a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített településrendezési terv módosítás tervezetét áttekintettem.

A véleményezésben *a magyar építészet*ről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 55.§ és 75.§, valamint az Eljr. VIII. Fejezete szerint veszek részt. A településrendezési terv módosításáról az Eljr. 67.§ szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom:

A tervezési munka előzményei:

A településrendezési eszköz módosításáról az Eljr. 59. § (2) bekezdésének megfelelő módon, Piliscsév Község Képviselő-testületének 103/2025. (IX.30.) számú önkormányzati határozatában, a környezeti vizsgálat szükségességéről pedig a 23/2025. (II.10.) számú önkormányzati határozatban döntöttek.

A helyi partnerségi eljárás szabályairól az Eljr. alapján Piliscsév Község Önkormányzat Képviselő-testülete nem alkotott rendeletet, így a partnerségi egyeztetés az Eljr. 65.§ (3) bekezdésben foglaltak szerint került lefolytatásra.

Az Eljr. 66.§-a szerint az Önkormányzat a véleményezési szakaszt lefolytatta, melyben a véleményezésre jogosult szerv a 64. §-ban, a partner a 65. §-ban foglaltak szerint adta meg véleményét. A véleményezési szakasz az Eljr. 66.§ (7)-(8) bekezdései szerint, Piliscsév Község Önkormányzat Képviselő-testülete 39/2026. (IV.28.) számú határozatával lezárult.

Tervezési feladat:

1. számú módosítás: A Pincefalu területén található 3002 hrsz.-ú telek és környezete esetében a szabályozási terv módosítása során a közlekedési terület a kialakult állapot szerint kerül feltüntetésre.
2. számú módosítás: a Pincefalu területén található 012/1 önkormányzati tulajdonú és 012/2 és 4501/1 hrsz.-ú magántulajdonú ingatlanok területének átsorolása Má-2 jelű mezőgazdasági területből K-Pf-1 jelű beépítésre szánt különleges pincefalu övezetbe.
3. számú módosítás: A Viola utca és a Csévi-patak által határolt tömbbelső mezőgazdasági feltáró útjának megszüntetése
4. számú módosítás: A Homoki dűlő végén található 2175 hrsz.-ú ingatlan területén a szabályozási vonalak újra tervezése a hatályos alaptérkép kialakult állapotának megfelelően.
5. számú módosítás: építmény elhelyezés előírásának módosítása, 2. mellékletben történt elírás javítása

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 településterv módosítása, általános eljárás” megnevezésű, „TH-25-02-11” munkaszámú dokumentáció.

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

A végső szakmai véleményezésre megküldött iratanyag tartalma:

- Alátámasztó javaslat
- Jóváhagyandó munkarészek mellékletekkel:
 - o Településszerkezeti terv (határozat-tervezet és szerkezeti tervlap)
 - o Helyi építési szabályzat (rendelet-tervezet és szabályozási tervlap)
- A terv készítését megindító, az Eljr. 59. § (2) bekezdésének megfelelő 103/2025. (IX.30.) számú önkormányzati határozat,
- Főépítési feljegyzés
- 23/2025. (II.10.) számú önkormányzati határozat a környezeti vizsgálat szükségességéről
- 39/2026. (IV.28.) számú határozat a véleményezési szakasz lezárásáról
- Partnerségi egyeztetés dokumentumai
- A véleményezési szakaszban beérkezett véleménye és tervezői válaszok

Záró szakmai vélemény:

Az Eljr. 67. § (1) bekezdése alapján a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet .pdf/A formátumban. Ennek megfelelően az önkormányzat az E-TÉR felületen 2026. április 29-én kezdeményezte a záró szakasz megindítását.

Az Eljr. 67. § (3) bekezdés szerint záró szakmai vélemény akkor adható, ha a 66. § (8) bekezdésében és az (1) bekezdésben foglaltak teljesültek.

A módosítás során 1987 m² új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre Má – általános mezőgazdasági területből, ezzel egyidejűleg 2825 m² beépítésre szánt terület kerül átsorolásra Ev- véderdő övezetbe.

A Méptv. és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelmények teljesítése igazolásra került. Mivel az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az egy hektárt, a Méptv. 76.§ (1) bekezdése értelmében az Országos Főépítész véleményét nem kell megkérni.

A záró véleményezési szakaszban az Eljr. 67. § (4) bekezdésében foglaltak szerint 2026.05.27-én egyeztető tárgyalást tartott. A tárgyaláson elhangzott észrevételek alapján elkészült javított tervdokumentáció 2026.06.01-jén került megküldésre.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Piliscsév településrendezési eszközeinek módosítására irányuló záró véleményem egyetértő, javasolom annak testületi jóváhagyását.

Felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy az Eljr. 67.§ (10) bekezdése értelmében a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

További teendők:

Az Eljr 72. § (1) bekezdése szabályozza a településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet elfogadásának és nyilvánosságának szabályait, mely alapján a polgármester a fejlesztési tervet legkésőbb a közzététele napján, a rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR-be.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Az Eljr. 73. § (1) bekezdése értelmében, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba

ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől - feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől - számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a nyilatkozatomat az Eljr. 67.§ (1) – (7) bekezdései alapján adtam ki.

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

Tatabánya, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Tisztelettel:

**A főispán helyett eljáró dr. Fodor János főigazgató
nevében és megbízásából**

Faragóné Godó Mária
állami főépítész