

**ELŐTERJESZTÉS**  
**PILISCSÉV KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**2023. JÚNIUS 27-I TESTÜLETI ÜLÉSÉRE**

**Tárgy:** Piliscsév Község Önkormányzat településrendezési tervének felülvizsgálata

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Piliscsév község Önkormányzat rendezési tervének felülvizsgálata véget 2023. május 16-án napján véleményeltérések miatt egyeztető tárgyalás megtartására került sor az Piliscsévi Közös Önkormányzati Hivatal tanácstermében.

Az egyeztető tárgyaláson Piliscsév Község Önkormányzat Polgármestere és képviselői, a közös önkormányzati hivatal vezetője és munkatársai, a Tér-Háló Kft. vezetőtervezője és településtervezője, az állami főépítész és munkatársa, az építésügyi és örökségvédelmi hatóság munkatársa, és végül a Duna-Ipoly Nemzeti Park természetmegőrzési referencé vett részt.

Az egyeztető tárgyaláson Faragóné Godó Mária állami főépítész asszony a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Esztergomi Járási Hivatal Földhivatali Osztály 1. szakvéleményében foglaltakra javasolta az önkormányzatnak hogy, a Kesztlöci utca végének beépítése ügyében, mely szerint – *különleges sport és szabadidős területet - falusias lakóterület és általános mezőgazdasági terület váltja fel* (a Piliscsév külterület 080/38 (szántó 5) helyrajzi számú) észrevételére az önkormányzat forduljon írásban a földhivatalhoz, és tájékoztassa az Önkormányzat a földhivatalt arról, hogy félreértést történt, mert a véleményezési szakaszban lévő rendezési tervben a Kesztlöci utca vége nem újonnan beépítésre szánt területe a településnek, nem történik új kijelölés, ezért **a település fenntartja igényét a terület átminősítésére.**

Az önkormányzat a tervezet készítésekor figyelembe vette az utca jellegét, és úgy döntött, hogy egy sorban kétoldali beépítettséget engedélyez. Döntését azzal indokolta, hogy nem kívánja a település nagyságát bővíteni, de azt engedi, hogy a „foghíjas” utcák beépüljenek. Cél, hogy egységes utcakép alakuljon ki.

Az önkormányzat megkeresésére a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Esztergomi Járási Hivatal Földhivatali Főosztálya a 10050/6/2023. iktatószámú válaszában az alábbi szakvéleményt adta ki:

*„A Tfv. 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 földrészetekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza. A korábbi 51-18/2023. iktatószámú megkeresésükre kiadott 10050/2/2023. számú levelemben kifogást emeltem az 1. számú módosítással érintett - a Piliscsév külterület 034/7 (szántó 4), és a 035/1-3 (szántó 4), helyrajzi számú -, valamint a 4. számú módosítással érintett - a Piliscsév külterület 080/38 (szántó 5) helyrajzi számú -, átlagosnál jobb minőségű termőföld területek*

*falusias lakóterület kijelölése ellen. A Pcs/51-82/2023. számú levelében felhívta hatóságom figyelmét arra, hogy a Piliscsév külterület 080/38 hrsz-ú ingatlant érintő módosítással újonnan beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, egységes utcakép kialakítása végett szükséges az övezeti besorolás módosítása, azaz a különleges sport és szabadidős területének részben falusias lakóterület terület-felhasználásra történő változtatása. A fentiekre tekintettel a Piliscsév külterület 080/38 hrsz-ú területet érintő változtatás ellen a továbbiakban kifogást nem emelek azzal, hogy nem javasolom az - átlagosnál jobb minőségű termőföld - terület más célú hasznosítását, továbbá tájékoztatom, hogy időleges, vagy végleges 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.”*

A szakvélemény lényegét tekintve azt jelenti, hogy a Kesztölci utca végi 080/38. hrsz-ú ingatlan különleges sport és szabadidős területének részben falusias lakóterület övezetbe történő sorolása ellen nem emel kifogást.

Az egyeztető tárgyaláson a megyei főépítész, Faragóné Godó Mária azt is kérte az önkormányzattól, hogy keresse meg a pincefaluban lévő vízfolyás vízgazdálkodási övezetbe történő sorolása végett a vízügyi igazgatóságot. Ezt az övezeti besorolást főépítész asszony azért látta problémásnak, mert a vízgazdálkodási területekbe helyenként pincék épültek.

Az Északdunántúli Vízügyi Igazgatóság Győr 35753-0001/2023. iktatószámú választában az alábbiakban foglalt állást:

*„A vízfolyások, vízüléstítmények vízgazdálkodási térségbe sorolása álláspontunk szerint minden esetben támogatott. Véleményünk szerint az övezeti besorolások célja, - az övezetbe tartozó szabályozáson túl - hogy a térképeken az egyes területek funkciójába és jellegébe minél pontosabb betekintést nyerhessünk. Emiatt azt a tényt, hogy időszakos vízfolyásról van szó, illetve hogy a terület helyenként beépítésre került, nem tartjuk elégséges indoknak ahhoz, hogy az átsorolás ne történjen meg. Ennek megfelelően az átsorolást továbbra is támogatjuk.”*

*Az önkormányzat a véleményezési szakaszban nem kereste meg az Országos Atomenergetikai Hivatalt, valamint a szomszédos Pilisjászfalu Község Önkormányzatát. Ezért ezen hiányosságok pótlásra kerültek. Az Országos Atomenergetikai Hivatal OAH-2023-00591-0374/2023. iktatószámú állásfoglalása az alábbiak szerint szól:*

*„Az OAH feladat- és hatáskörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény (a továbbiakban: Atv.) 17. §-a, valamint az Atv. végrehajtására kiadott jogszabályok, így a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 1/2022. (IV.29) OAH rendelet, a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai, valamint további jogszabályok határozzák meg.*

*A tárggyal összefüggő OAH véleményezési jogkörről, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: EljR.), illetve annak 9. melléklete rendelkezik.*

*A jogszabályban foglalt kötelezettségeinknek megfelelően a módosítás tervdokumentációját, annak alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette. Az EljR. felhatalmazása alapján, megkeresésére válaszolva, az alábbi tájékoztatást adom:*

*A tervezési terület figyelembe veendő közelségében, az OAH feladat- és hatáskörébe tartozó létesítményként az Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, és a Budapesti Műszaki*

*Egyetem oktatóreaktora üzemel. Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Piliscsév Község településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH feladat- és hatáskörét közvetlenül nem érinti.*

*Felhívom a figyelmét, hogy a Korm. rendelet 7. § (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmények 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 engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a Korm. rendelet szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.”*

Pilisjászfalu Község Önkormányzata a véleményezésre nyitva álló határidőn belül, többszöri megkeresés ellenére, állásfoglalást nem küldött.

Mindezek alapján javaslom a képviselőknek, hogy a véleményeltérésekből adódó egyeztető tárgyaláson elhangzottak, illetve a további szakhatósági állásfoglalásokban foglalt vélemények figyelembevételével a véleményezési szakaszt jelen határozat 1. mellékletét képező településtervezői válaszokkal és a szabályozási tervben, valamint helyi építési szabályzatban szereplő módosításokkal fogadja el.

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

### **Piliscsév Község Önkormányzat Képviselő-testületének**

**..../2023. (VI.27.) önkormányzati határozata**

### **Településfejlesztési- és településrendezési terv felülvizsgálatának közbenső véleményezési szakaszában véleményeltérésekből megtartott egyeztetésről**

- a) Piliscsév Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településfejlesztési terv és településrendezési terv felülvizsgálatának közbenső szakmai véleményezési szakaszában az állami főépítési és az eljárásba bevont véleményező szakhatóságok véleményeit elfogadja. (1. melléklet szakhatósági vélemények)
- b) A közbenső véleményezési eljárásban beérkező eltérő szakhatósági véleményeket *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 39. § (2) bekezdés alapján az egyeztetésről készült jegyzőkönyv és a jegyzőkönyv 2. mellékletét képező módosított szabályozási tervlap, a módosított beépítésre szánt területek táblázata, valamint a Helyi Építési szabályzat módosított tervezetét elfogadja.*
- c) A véleményezési szakasz jelen döntés dokumentálásával és közzétételével lezárul.

**Felelős:** képviselő-testület

**Határidő:** azonnal

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását!

Piliscsév, 2023. június 21.

**Tisztelettel:**

**Kosztkáné Rokolya Bernadett sk.**  
polgármester

