

Jegyzőkönyv

Készült: **Piliscsév** véleményezési szakaszban **lévő településtervével kapcsolatos** véleményeltérés miatt a település fejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogi intézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 39. § (1) bekezdése alapján,

2023. május 16-án 10:00 órától 13:00 óráig megtartott egyeztető tárgyalásról

Az ülés helye: Piliscsév Község Önkormányzat tanácsterme (Piliscsév, Béke u. 24.)

Jelen vannak (mellékelt jelenléti ív szerint)

Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester

Dimitrov László alpolgármester

Csapucha Katalin képviselő

Dudás Andrea képviselő

Hudecz Izabella képviselő

Silling Győző képviselő

Balázs Márta jegyző

Herczegné Kollár Anikó jegyzőkönyvvezető

Kosztkáné Rokolya Bernadett köszönti a megjelenteket. Elmondja, hogy 34 szakhatóságnak került megküldésre véleményezésre Piliscsév Község Településterve. A mai megbeszélésen 3 szakhatóság jelent meg. Átadja a szót a Tér-Háló Kft. képviselőinek.

Németh Géza vezető tervező: Köszönjük. Az elhangzott javaslatok szerint a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleményeivel kezdünk.

Gyárfás Henriett településtervező: Szeretném kérdezni a hölgyet, hogy a tervezői válaszokat megkapták-e? Az abban foglaltakkal egyetért-e, és azzal is egyetért-e, ami véleménye szerint egyeztetést igényel? Elegendő azokat megbeszélni?

Faragóné Godó Mária állami főépítész: Igen, csak azokat tárgyaljuk.

Németh Géza vezető tervező: A terveket az adatszolgáltatásnak megfelelően pontosítjuk.

Mike Eszter, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban: DINPI): Azokat beszéljük, amikhez észrevételt írtunk, a többi rendben van.

Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester: Kérem, hogy mindenki lappozzon a táblázatban a DINPI észrevételeihez.

Véleményező szerv, vélemény	Településtervezői válasz	Véleményeltérések egyeztetése	Véleményeltérésekre adott településtervezői válasz
<p>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2509 Esztergom, Strázsa-hegy 121 1525 Budapest, Pf. 86.</p> <p>DINPI/769-1/20223. állásfoglalás alapján</p> <p>A Natura 2000 területek, az ökológiai hálózat ökológiai folyosó és puffterület övezet, valamint a tájképvédelmi terület övezet</p>	<p>Kérdésem a településhez, hogy ez hol van? ez a digitális adatszolgáltatás?</p> <p>(Megjegyzés a barlangokhoz: a DINP az adatszolgáltató, nem adhat tovább feladatot a településnek, neki kell adatot szolgáltatni)</p>	<p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Felmerült, hogy a barlangokat, mint természetvédelmi értékeket fel kell tüntetni.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Kérjük az adatszolgáltatás megküldését. Szíveskedjenek megküldni a barlangok helyét és azok védett területeit, e-mail útján az önkormányzatnak. Ezt követően a megküldött adatokkal pontosításra kerül a terv.</p> <p><u>Különleges idegenforgalmi terület:</u> nem változtattunk az övezeti besoroláson, ez a hatályos Rendezési tervben is így szerepel. A beépítés intenzitása sem változott. Ez a terület mindig ilyen építési jogokkal rendelkezett.</p> <p>A Natura 2000 területek pontos lehatárolását jelölni fogjuk.</p>	

<p>lehatárolását digitális fonnátumban is megküldtük Önkormányzatuk részére.</p> <p>A barlangokkal kapcsolatban felhívtuk a figyelmet, hogy a barlangok közhiteles nyilvántartását az Agrárminisztérium Nemzeti Parki és Tájvédelmi Főosztálya vezeti, ezért a pontos adatszolgáltatás végett a Főosztály megkeresése szükséges.</p> <p>A Natura 2000 területek több helyen pontatlanul került lehatárolásra mind a Fejlesztési tervlapon, mind a Szabályozási tervlapon az alábbiak szerint:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 081 és 080/23 hrsz-ú ingatlanok Natura 2000 területek, a lehatárolás hiányzik a tervlapokról; - 46311 és 464 hrsz-ú ingatlanok nem részei a Natura 2000 területnek, sem az ökológiai folyosó övezetnek a tervlapokon jelöltekkel ellentétben; - 0181/9 hrsz-ú ingatlan teljes területe Natura 2000 terület, a temető melletti ingatlanrész is; - Keszölcse vezető 01 15 hrsz-ú út keleti oldalán lévő Natura 2000 terület lehatárolása nem igazodik az ingatlanhatárokhoz. Az alábbi ingatlanok tartoznak a Natura 2000 területfolthoz teljes területtel: 01 18/4, 01 18/9, 01 18/ 11, 0118/17-18, 01 19, 0120/1 , 0120/3-4-5-6-7-8, 0120/11,0120/13-14-15-16-17-18,0130hrs. <p>Kérjük a lehatárolás javítását a tervlapokon.</p> <p>Az ex lege védett barlangok feltüntetése hiányzik mind a Fejlesztési tervlapról, mind a Szabályozási tervlapról. Kérjük a hiányosság pótlását.</p> <p>A hatályos településrendezési eszközökben meghatározott területfelhasználáshoz képest jelenleg tervezett változásokkal Igazgatóságunk egyetért.</p> <p>A táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területeken jelölt területfelhasználással, övezetekkel, illetve az övezetekre vonatkozó építési előírásokkal kapcsolatban az alábbiakat kérjük figyelembe venni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A 081 hrsz-ú Natura 2000 területen kijelölt különleges beépítésre szánt idegenforgalmi területfelhasználás (Kif), illetve építési övezet (K-If-1) a megengedett 30% terepszint feletti + 30% terepszint alatti építési lehetőséggel, valamint a megengedett rendeltetések által kialakuló területhasználattal veszélyezteti a Natura 2000 terület jelölt élőhelyeit, az ott található védett állat- és növényfajok megőrzését, valamint a területen található ex lege védett barlangokat. 	<p><u>Tervezői válasz:</u> adatszolgáltatás alapján pontosítani kell a terveken</p> <p><u>Tervezői válasz:</u> adatszolgáltatás alapján pontosítani kell a terveken</p> <p>Egyeztető tárgyalást igénylő vélemény</p> <p>Egyeztető tárgyalást igénylő vélemény</p> <p><u>Tervezői válasz:</u> A fejlesztési tervlap nem tett különbséget a beépítésre szánt ill. nem szánt idegenforgalmi területek között. A javaslatot megfontolva megkülönböztetjük a fejlesztési terven is a különböző idegenforgalmi területeket.</p> <p><u>Tervezői válasz:</u> a szabályozási terven az elírást javítottuk</p> <p>Egyeztető tárgyalást igénylő vélemény</p>	<p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> A település most új tervet készít, és több helyen is visszalép a terület kijelölésektől. Szeretnénk azt kérni, hogy olyan területeken, ahol természeti érték található, vizsgálják felül a hatályos rendelkezést. Ezen a területen több barlang is található, nem biztos, hogy a 30 %-os felszín alatti beépíthetőség megvalósítható.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A 081 hrsz-ú ingatlan különleges beépítésre szánt idegenforgalmi területben volt, ez az a dombos-buckás rész.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Megkeresett bennünket egy vállalkozás, hogy a 080/13, 22. hrsz-ú ingatlanokra Napelemparkot szeretne létesíteni.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> / Németh Géza is: Natura 2000 területre nem lehet Napelemparkot létesíteni, tájképvédelmi területen sem.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> A térképen pöttyös résszel jelölt területeken lehet.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Azt a területet akkor különleges energia hasznosító területbe kell majd átsorolni. Ha nagy területet szeretne, akkor azt a megyei tervbe is be kell illeszteni.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A felülvizsgálatnál erre már nincs mód, mert lezajlott a teljes véleményezési eljárás.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> A Nemzeti Park kérése az, hogy a Natura 2000 területeken olyan előírásokat, területhasználatot alkalmazzanak, amelyek az élőhelyek, természeti értékek hosszú távú megőrzését biztosítják.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Ez egy kivett terület, mezőgazdasági vagy természetközeli területbe nem sorolható. Itt már megfizették a földkivonást, ez nem szántó, nem rét, nem gyeper, nem legelő. Földhivatali nyilvántartása üzemterület.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Van bármilyen célja ezzel a területtel az önkormányzatnak?</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Az önkormányzatnak ezen a területen nagyon kevés résztulajdona van, önálló hosszútávú terve nincs. Amennyiben megkeres egy vállalkozó, hogy ott olyan tevékenységet végezzen, amelyből az önkormányzatnak iparüzési adó bevétele származik, azt nem szeretnénk megakadályozni. Természetesen csak olyan tevékenységről lehet szó, amely figyelembe veszi a környezeti értékeket.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Jelölt élőhely van a területen. A Natura 2000 jelölés célja az EU-s természetmegőrzési irányelv. Meg vannak határozva bizonyos élőhelyek, meg fajok, amelyekre ki kellett jelölni Mo-n is területeket. Az a cél, hogy ezeket a fajokat és élőhelyeket megőrizzük. Jogszabály szerint ilyen élőhelyen nem lehet olyan beruházást folytatni, amely annak megszüntetését vagy elpusztítását eredményezi. Itt vannak ex lege védett barlangok is, az ezekre vonatkozó jogszabály beszűkíti bármilyen beruházás megvalósítását ezen a területen.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A területen jelenleg nincs építési jog.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> A területnek arról kell döntenie, hogy a 081-es hrsz-ú területen semmiféle olyan beruházás, fejlesztés nem történhet, amely építési engedéllyel jár, ami ezt a természeti környezetet megbontaná.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Elsősorban beépítésre nem szánt területet lehet kijelölni. Vagy természetközeli, vagy tájgazdálkodási, van is ilyen övezet már.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Mi a 0 %-os beépíthetőségű, Mt 2-es besorolást javasoljuk a természeti értékek védelmében.</p>	
---	--	--	--

<p>Szükségesnek tartjuk a területfelhasználás felülvizsgálatát, a természeti értékek, Natura 2000 jelölő élőhelyek hosszú távú megőrzésének figyelembevételét.</p> <p>- Ugyancsak felülvizsgálatra javasoljuk a Kopasz-hegy ökológiai folyosó övezetében kijelölt különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület területfelhasználás/övezet kijelölést. Az egykori kertek területén jelenleg védett fajok élőhelyéül is szolgáló regenerálódó gyepek találhatóak. Álláspontunk szerint ezen természeti folyamatok megőrzése, elősegítése, a kedvező természeti állapot kialakulása a cél az ökológiai folyosó övezet területén, melyet az idegenforgalmi terület övezet biztosította építési lehetőség, illetve a megengedett rendeltetések által kialakuló területhasználat veszélyeztetet.</p> <p>A Fejlesztési tervlapon ezen területen beépítésre szánt különleges idegenforgalmi terület (Kif) területfelhasználás , a Szabályozási tervlapon beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi övezet (Kb-If- 2) került meghatározásra. Kérjük az ellenmondás feloldását.</p> <p>Felhívjuk továbbá a figyelmet, hogy a Szabályozási tervlapon a tervezett M100 úttól keletre Kb-If-2 jelű övezet, míg a tervezett M100 úttól nyugatra Kb-If-3 jelű övezet szerepel ugyanazon építési paraméterekkel. A helyi építési szabályzatban Kb-If-3 jelű övezetnem szerepel. Kérjük az ellenmondás feloldását.</p> <p>A Natura 2000 terület részét képező 0181/3 hrsz-ú erdőterület Ee jelű egyéb erdőterület övezetbe került. Az itt található,többségében cseres tölgyesek és gyertyános tölgyesek nem különböznek a Natura 2000 területen Ev jelű védelmi célú, ugyancsak hasonló fajösszetételű és természeti adottságú erdőterületektől. A Natura 2000 területre tekintettel kérjük ezen ingatlanon is Ev övezet meghatározását. Az Ee övezet tennészetvédelmi szempontból nem indokolt.</p> <p>Az Ev jelű övezetben az OTÉK 28. § (4) bekezdése szerint csak erdő- és vadgazdálkodási , természetvédelmi , honvédelmi vagy katonai rendeltetésű épületet lehet elhelyezni. A HÉSZ mellékletében meghatározott rendeltetések közül az Ev jelű övezetben ezért szerintünk nem indokolt a nem zavaró hatású gazdasági és nem zavaró hatású ipari rendeltetés, valamint a mezőgazdasági termék feldolgozás épületei elhelyezése.</p> <p>- Ahogy fentebb említettük a Kopasz-hegyen az egykori kertek területén jelenleg védett fajok élőhelyéül is szolgáló regenerálódó gyepek találhatóak, ahol a természeti folyamatok megőrzése, elősegítése, a kedvező természeti</p>	<p><u>Tervezői válasz:</u> az erdőterv szerint nem védett, ezért került Ee övezetbe</p> <p>Egyeztetést igénylő vélemény</p> <p>Egyeztetést igénylő vélemény</p> <p>Egyeztetést igénylő vélemény</p> <p>Egyeztetést igénylő vélemény</p> <p>Egyeztetést igénylő vélemény</p> <p>Egyeztetést igénylő vélemény</p> <p>Egyeztetést igénylő vélemény</p> <p>Egyeztetést igénylő vélemény</p> <p>Egyeztetést igénylő vélemény</p> <p><u>Tervezői válasz:</u> az észrevétel alapján javítottuk a táblázatot</p> <p><u>Tervezői válasz:</u> az észrevétel alapján javítottuk a táblázatot</p>	<p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Tehát olyan tájgazdálkodási övezet, ami 0 %-os beépíthetőségű.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Épületet nem lehet elhelyezni, hiszen ez a terv az új OTÉK szerint készül. Építményt természetesen továbbra is lehet, engedéllyel (pl. információs tábla, pihenőpad).</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> A természetvédelmi hatóságtól hozzájárulás szükséges az ilyen jellegű fejlesztéshez.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A Kopasz-hegy esetében csak azokat a területeket hagytuk meg különleges idegenforgalmi területben, ahol konkrétan a motocross pálya „kitaposott” területei vannak. A jövőben kialakuló autótút miatt ketté fog válni a terület.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> A Kopasz-hegy egykori zártkerti, vagy 2. része, annak nincs minden része a motocrossra használva. Ott mégis az egész rész különleges idegenforgalmi területben van. Az ökológiai övezet része az egykori 2-es mezőgazdasági terület, ezt nagyon régen nem használták mezőgazdasági résznek, és nagyon szépen kezd a természetes gyepesedés elindulni. A motocross pálya használt részének besorolását el tudjuk fogadni.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A település nem szeretné ellehetetleníteni a motocross pálya használatát, de nem szeretné engedni, hogy a túrloldalra is kijárják, használják erre a célra.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Évek óta kutyás futóversenyeket szerveznek, ők járnak át a túrloldalra.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Ahol az ökológiai hálózat övezete van, azt kérnénk átgondolni, hogy milyen fejlesztést terveznek ott, vagy mi az a cél, ami miatt ez megmaradt különleges idegenforgalmi területnek.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Itt lett volna a kalandpark, korábban ezzel a fejlesztési céllal kerestek meg, valamint tájba illő szálláshely kialakítását tervezték.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Nem tudom, hol lehetne határvonalat húzni. Ha azt mondjuk, hogy a teljes terület ökológiai hálózat, az egy nagy részt kiharap a motocross pálya területéből is.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Az elfogadható lenne, ha maradna ebben az övezetben, de azt mondjuk, hogy az ökológiai hálózat területén belül nem helyezhető el semmilyen épület vagy létesítmény? Szerintem ez megoldható, mert ez nem is cél alapvetően.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Ez így elfogadható, csak ez eddig nem látszott.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Ha az övezeti besorolás marad, akkor ezt a szöveges részben kell pontosítani, az egyedi előírásoknál.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Én azt gondolom, hogy egy néhány négyzetméteres kiszolgáló épület lényegesen kevesebbet árt, mint a motocross pálya nyomvonala.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Le kellene határolni, hogy hol használhatják motocross céljára a területet.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Az ökológiai folyosó által érintett területrészen akkor épület nem kerülhet elhelyezésre. Ezt technikailag úgy is meg lehet oldani, hogy építési helyet jelölünk ki, mely nem érinteti azt a területet, vagy szöveges megfogalmazásban lesz.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> A szöveget jobban preferálom, mert nem tudjuk, hogy mire lesz szükség.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Ez így elfogadható.</p>	
--	--	---	--

<p>állapot kialakulása a cél. Tájvédelmi szempontból is cél a terület beépíttelenségének megőrzése. Ezért szükségesnek tartjuk az ökológiai folyosó övezetben kijelölt kertés mezőgazdasági övezet (Mk) építési előírásainak felülvizsgálatát.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Natura 2000 területeken lévő mezőgazdasági területek Mt-1 jelű övezetbe kerültek besorolásra, ahol 6% beépítettséget enged a HÉSZ. A Natura 2000 területeken lévő mezőgazdasági területeken épület, építmény elhelyezése mindenképp az ott lévő természeti értékek, Natura 2000 jelölő élőhelyek igénybevételét, károsítását jelenti. Ugyanez mondható el a 0123/3-4-5 hrsz-ú ingatlanokról, melyek ugyan nem Natura 2000 területek, de az ott található természeti értékek, védett növényfajok és azok élőhelyének megőrzése érdekében szükséges a beépítés korlátozása. Igazgatóságunk nem ért egyet ezen területek beépítés biztosításával. - Felhívjuk a figyelmet, hogy az Mt-1 jelű övezetre a HÉSZ-ben meghatározott 6% beépíttség, valamint a 9 m épület magasság ellentétes az OTÉK 2. számú mellékletében a tájgazdálkodási mezőgazdasági területre meghatározott max. 3% beépítéssel és 4,5 m beépítési magassággal. - Piliscsév mezőgazdasági területein hagyományosan nem jellemző a beépítés, az mezőgazdasági termények helyben feldolgozása. Településkép védelmi, tájvédelmi szempontból fontos ezért az általános mezőgazdasági területeken az építési lehetőségek körültekintő meghatározása. A kedvező tájképi adottságok, a hagyományos tájhasználat értékeinek hosszú távú megőrzése érdekében szükségesnek tartjuk a HÉSZ-ben meghatározott 3 % beépíttség és a 12 m épület magasság felülvizsgálatát, újragondolását, hiszen nagyobb méretű ingatlanok esetében igen nagy mértékű beépítést biztosít így a HÉSZ (pl. 20 ha nagyságú földrészlet esetében 6000 m² beépíthető). - A temető feletti, a Homoki dűlő mentén lévő egykori kertek területén kijelölt lakóterület és kertés mezőgazdasági terület tömbje körül út (Köu-4) került kijelölésre a Natura 2000 területen. A Natura 2000 terület ilyen jellegű igénybevétele természetvédelmi szempontból nem támogatható. Mivel az út a lakóterület és kertés mezőgazdasági terület megközelítését szolgálja, annak területén szükséges az út kiszabályozása. <p>Egyéb észrevételek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Az Mt-2 jelű övezetben a HÉSZ 0 % beépítettséget ír elő, az egyes építési 	<p><u>Tervezői válasz:</u> az észrevétel alapján javítottuk a táblázatot</p> <p><u>Tervezői válasz:</u> vélhetően elírás, mert a vízminőség védelmi terület szerepel a jelmgnyarázatban is</p>	<p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A következő a 0181/3 hrsz-ú terület.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Ez egyéb erdőterület Ee övezetben van, a többi pedig Ev-ben. Ez Natura 2000 terület, kérjük ennek is védelmi célú jelölését.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A térképen nem volt védelmi célú erdőnek jelölve, ezért a rendezési tervben sem annak jelöltem. Rendben, akkor Ev besorolást kap.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> A HÉSZ mellékletében az Ev jelű övezetben szerintünk nem indokolt a nem zavaró hatású gazdasági és nem zavaró hatású ipari rendeltetés, valamint a mezőgazdasági termék feldolgozás épületei elhelyezése.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Az észrevétel alapján javítjuk a rendeltetési táblázatot. Kérték, hogy az Mk-s területeken is szigorítsunk.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> A 2-es mezőgazdasági övezetben van 3 %-os építési lehetőség. Se tájképvédelmi szempontból, se természetvédelmi szempontból nem javasolt részünkről építési lehetőség biztosítása.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Jobb lenne, ha korlátozott mezőgazdasági övezetbe sorolnánk? Az a javaslatuk, hogy a Kopasz-hegyi kertés mezőgazdasági területek Mt-1 besorolásúak legyenek. Az Mt-2-es területeken van mozgás, elkezdtek összevásárolni, szeretnének itt idegenforgalmi szállást?</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Nem gondolom, hogy célja Piliscsévnek ezt a kiemelkedő tájképi értékét ezzel terhelni, hogy valaki elindul és felvásárolja az ingatlanokat építési szándékkal.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Akkor az Északi, település felőli rész maradhat, de az ökológiai folyosó területén lévők azok kerüljenek át 0 %-os beépíthetőségű tájgazdálkodási övezetbe.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Igen.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Jól értettem, hogy ahol Natura 2000 terület van, ott a 6 %-os beépítést túlzottnak tartja a DINPI?</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Az OTÉK 3 %-ot enged.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Ez elírás, javítom.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Natura 2000 területeken, az ökológiai hálózatba tartozó területeken olyan természeti értékek vannak, amik épület elhelyezését korlátozzák, korlátozhatják. Nem tartjuk jónak építési lehetőség biztosítását a természeti értékekkel rendelkező területeken. Itt viszonylag kis mezőgazdasági területek vannak. A 0123/3-4-5 hrsz-ú területeken sok védett növényfaj található, kérték, hogy ezek az ingatlanok is olyan övezetbe kerüljenek, ahol nem lehet épületet elhelyezni. Nyilván mezőgazdasági célra továbbra is használhatók ezek a területek. Nem cél olyan lehetőséget biztosítani, amely a későbbiekben természetvédelmi szempontból konfliktust jelenthet.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Lehet egy olyan előírás a HÉSZ-ben, hogy a Natura 2000 tájképvédelem ökológiai hálózat területein épületet elhelyezni nem lehet, de ezen kívül az ingatlanok területe lehet más besorolású.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> A Natura 2000 területek teljes ingatlanra vonatkoznak. Az ökológiai hálózat lehet olyan, hogy nem ingatlanra határos. Azt javaslom, hogy olyan övezetbe kerüljön, ahol nem lehet épületet elhelyezni. Sok Natura 2000 terület van, de a nagy többség erdő. A 3 %-os beépíthetőség egy több hektáros ingatlanon több ezer négyzetméter beépítési lehetőséget biztosít. Piliscsév nincsenek tanyák, feldolgozók, mindenféle mezőgazdasági épületek. Piliscsév tájképi értékeit a jelenlegi területhasználata adja, ami igazán kiemelkedő országosan is. Ilyen szép tájat nagyon keveset találni. Nem gondolom, hogy cél ezt mindenféle kis mezőgazdasági épületekkel megváltoztatni.</p> <p><u>Hudeczné Fuzik Anna képviselő:</u> A rendezési tervünkben meghatároztuk, hogy a Pincefalu környékén semmilyen beépítési lehetőséget nem engedélyezünk, a mezőgazdasági területeken sem. 0%-os, nem</p>	
---	--	---	--

<p>övezetekben és övezetekben elhelyezhető rendeltetést, önálló rendeltetési egységet meghatározó táblázatban mégis meghatározásra kerültek olyan elhelyezhető rendeltetések, melyekhez épület építése szüksége (pl. lakás).</p> <ul style="list-style-type: none"> - A V jelű vízgazdálkodási területek övezetében a HÉSZ mellékletében meghatározott 5 m épület magasság ellentétes az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott 4,5 m mmegengedett legnagyobb beépítési magassággal - A HÉSZ mellékletét képző, az egyes építési övezetekben és övezetekben elhelyezhető rendeltetést, önálló rendeltetési egységet meghatározó táblázatban a ‘-’ jelölés nem szerepelnek a jelmagyarázatban, így ezen jelölés nem értelmezhető. - A Fejlesztési tervlapon és a Szabályozási tervlapon található kék pötty és kék háromszög jelölés nem szerepel a jelmagyarázatban, így ezen jelölés nem értelmezhető. 		<p>beléptethető mezőgazdasági területeket jelöltünk ki, éppen ezért.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Piliscsév Északi részét is érdemes átgondolni. Több hektáros ingatlanok vannak, ekkora területeken a 3 %-os beépíthetőség akár 6000 m²-es építést is jelenthet. Én értem, hogy 3 %-ot enged az OTÉK, de akkor is túlzónak tartom.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Ezt lejjebb lehet venni. Úgy szoktuk, hogy 3 %, de maximalizáljuk a négyzetmétert. 100,150, vagy 200 m²-ben.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Kérdezem a testületet, hogy mekkora területnagyságot határozzunk meg? Gondolnunk kell arra, hogy ha többen növénytermesztéssel, állattartással szeretnének foglalkozni, azt ne akadályozzuk meg.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Azt látom, hogy a szabályozás megenged akár lakóépületet is építeni. Azt kellene leszabályozni, hogy maximum mekkora lakóépület építhető. Illetve lakóépület csak akkor építhető, ha mezőgazdasági termeléshez kapcsolható épület is van.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Tehát elsődleges rendeltetés a mezőgazdaság legyen.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Igen, és a mezőgazdasági rendeltetés után lehessen mondjuk 100 nm-es lakóépületet építeni. Az OTÉK is enged lakóépületet elhelyezni, elsősorban a mezőgazdasági célú hasznosításhoz kapcsolódóan. Ennek a nagyságát is meg kellene határozni, le kellene korlátozni.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Ezek a területeken kérnénk természetvédelmi indokkal.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> A temető feletti Homoki dűlő a szabályozási tervben a Natura 2000 terület kárára van egy út kijelölve. Ha ez egy feltáró út a telkek megközelítéséhez, akkor a telkek területéből kell ezt kiszabályozni és nem a Natura 2000-es területből.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Ez a hatályos rendezési tervben is így van.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Ezt is felül lehet vizsgálni. Nem biztos, hogy meg fogja kapni a természetvédelmi engedélyt. Natura 2000 hatásbecslés kell hozzá, és ha ez élőhely igénybevételét jelenti, akkor nem biztos, hogy megkapja.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Nem tart semmiből átrajzolni, csak ennek a következménye az, hogy 98 emberrel kell egyezkedni, és nem lesz belőle semmi.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Gondolom az építés feltétele, hogy meg lehessen közelíteni az ingatlanokat.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Ez mezőgazdasági terület. 50 m hosszban beépíthető terület, a Homoki dűlőről megközelítve, a maradék mezőgazdasági terület. Magánutat kell kialakítani a tulajdonosnak, hogy a hátsó területéhez hozzáférjenek.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Annak az északi útnak nincs is létszüksége, de az lenne egészséges, ha egy útról fel lehetne tární a kertvégeket.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Igen, de nem az erdőterület kárára kell az utat kijelölni, hanem mindenkinek le kell adnia a saját területéből. Most a jogi erdőhatárba van berajzolta az út.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Akkor a telkek területéből lesz kijelölve az út. 4-6 méter szélességű utat a kertek végéből kiszabályozunk.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> A testületnek erről is döntenie kell.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Akkor az Mt-2 övezetre vonatkozóan a HÉSZ 0% beépíthetőséget ír elő, az övezetekben elhelyezhető rendeltetés, önálló rendeltetési egységet meghatározó táblázat szerint mégis elhelyezhető? Kérem ezt javítani.</p>	
---	--	---	--

		<p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Az övezeten belül ahol az ingatlant érinti ökológiai hálózat, ott nem lehet épületet elhelyezni. A táblázat is javítva lesz. Elsődlegesen mezőgazdasági rendeltetés, gazdasági rendeltetés megléte esetén épülhet lakóépület, ami maximum 200 vagy 150 nm lehet.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> A vízgazdálkodási övezetben 5 m épületmagasság van a táblázatban, az OTÉK csak 4,5 m-t enged.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Milyen épületet akarnak oda elhelyezni?</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Semmilyen, csak a lehetőségét hagytuk benne. Ez a patak területén van, pusztán tárolónak.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Ez áthelyezésre fog kerülni, amint megépül az M100-as. A patak nyomvonalának elterelése be van tervezve.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Lesz egy nyomvonal kiváltás.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A „-”, jelek helyett írunk egy „nem értelmezhető” jelölést.</p>	
--	--	--	--

<p>Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály 2500 Esztergom, Rudnay Sándor tér 2. Levelezési cím: 2501 Esztergom Pf.:64. 10050/2/2023. állásfoglalás alapján</p> <p>A véleményezési dokumentációban foglaltak alapján a tervezett módosítás érinti</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Az Ady Endre utca végén a meglévő telkek folytatásában – az általános mezőgazdasági területet falusias lakóterület, közlekedési terület és zöldterület (közpark) váltja fel - a Piliscsév külterület 034/7 (szántó 4), a 035/1-3 (szántó 4), és a 030/3 (legelő 4) helyrajzi számú, 2. A Szőlő sor végében a meglévő lakóterület folytatásában – kertes mezőgazdasági területet falusias lakóterület és védelmi rendeltetésű erdőterület váltja fel - a Piliscsév zártkert 3345-3356 helyrajzi számú, 3. A Szabadság utca végén a meglévő telkek folytatásában – különleges sport és szabadidős területet falusias lakóterület, közlekedési terület és általános mezőgazdasági terület váltja fel - a Piliscsév külterület 018/7 (a; rét 5) helyrajzi számú, 4. A Kesztlői utcában – különleges sport és szabadidős területet falusias lakóterület és általános mezőgazdasági terület váltja fel - a Piliscsév külterület 080/38 (szántó 5) helyrajzi számú, 5. A sportpályától délre tervezett gazdasági terület – különleges sport és szabadidős területet 		<p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Javaslom, hogy tárgyaljuk a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának anyagát.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> A KEM Kormányhivatal Esztergom Jásári Hivatalának Földhivatali Főosztálya jelezte, hogy fenntartják a véleményüket, de nem kívánnak részt venni a további egyeztetésben.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A Kesztlői utca déli oldalán beépítésre szánt területként volt kijelölve ez a terület a rendezési tervben. Úgy döntött a testület, hogy nem különleges idegenforgalmi területként, és nem gazdasági területként kívánja hasznosítani, hanem lakóterület kiosztását folytatná. A testület azt szeretné, hogy kétoldali beépítettségű legyen a Kesztlői utca. Ez nem egy újonnan igénybe vett, nem újonnan beépítésre szánt terület. Hogy kell ezt kezelni földhivatali szempontból?</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Amikor új lakóövezeteket alakított ki a testület, megnéztük az utca jellegét, és úgy döntöttünk, hogy egy sorban kétoldali beépítettséget engedélyezünk. Nem kívánjuk a település nagyságát bővíteni, de azt engedjük, hogy a „foghíjas” utcák beépüljenek. Cél, hogy egységes utcaképet kapjunk. Ilyen utcák a Kesztlői, az Ady Endre, és a Vasút.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Meg kellene írni nekik egy levélben, hogy ez nem egy új beépítésre szánt terület, nem történik új kijelölés. Ezért fenntartja a település az igényét.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Megírtam a tervezői válaszokban, hogy nem újonnan beépítésre szánt terület, és mégis azt írta a Földhivatal, hogy a véleményét fenntartja.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Mindenképpen még egy levélváltás kellene, de fel kell hívni a figyelmet, hogy a testület nem kíván visszalépni, igényét továbbra is fenntartja.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Az Ady Endre utca vége új, ott megállja a helyét a Földhivatal észrevétele, hogy újonnan beépítésre szánt terület.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Úgy döntött a testület, hogy az utcakép kialakítása érdekében 5 telket engedélyez. Ez jelenleg szántó besorolású terület, a Földhivatal elutasította, mivel nagyon magas az aranykorona értéke.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Ez jogszabályon alapuló vélemény, ezt figyelembe kell venni. Az kötelező erejű a testületre nézve.</p>	
---	--	---	--

kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület váltja fel - a Piliscsév belterület 1335/1 helyrajzi számú, valamint a

6. Béke út mentén tervezett gazdasági terület; a Piliscsév belterület 2001/5, a 2001/2 és 2002 helyrajzi számú ingatlanok területét.

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 igénybevitelével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza.

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. § (3) bekezdése alapján a (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.

Piliscsév község külterületi termőföldjeinek minőségi osztályok és művelési ágak szerinti megoszlása:

Művelési ág	minőségi osztály KTJ K/ha	terület ha,m
szántó	3 (27,80 AK)	39,8021
	4 (22,60 AK)	90,2165
	5 (15,60 AK)	183,0790
	6 (11,10 AK)	229,6661
	7 (6,60 AK)	106,7943
	8 (3,50 AK)	46,9174
legelő	4 (4,20 AK)	12,0925
	5 (2,80 AK)	33,5542

Egyeztető tárgyalást igénylő vélemény
Szóban forgó területek: Ady E. utca vége és a Kesztlöci u.
(Megjegyzés: a Kesztlöci utca eddig is beépítésre szánt terület volt, nem újonnan beépítésre szánt a terület.)

Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester: A testületnek vissza kell lépni, a Földhivatal az Ady Endre utca végén nem enged építési telkeket kialakítani.

Faragóné Godó Mária állami főépítész: A tulajdonosok sokszor megcsinálják azt, hogy egyedi földvédelmi eljárás keretében elindítják a termőföld művelésből való kivonását. Ha a kivonáshoz mégiscsak hozzájárul a földhivatal, utána szokták módosítani a rendezési tervet. Utána a tulajdonos kezdeményezi a rendezési terv módosítását, így annak költségeit is ő állja.

	6 (1,40 AK)	64,2497	58,5	2,14	
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, hogy Piliscsév törzskönyve alapján, a község külterületén a 3-as, 4-es, és 5-ös minőségi osztályú szántó, a 4-es és 5-ös minőségi osztályú legelő, a 4-es minőségi osztályú rét, valamint az 5-ös minőségi osztályú, fásított terület művelési ágú területek átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősülnek.

A fent hivatkozottakra tekintettel, mivel övezeti besorolásának megfelelő terület felhasználására kellő nagyságú terméértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt – Búzavirág utca, Vadvirág utca, valamint a 2162/11 hrsz.-ú magánút mellett elhelyezkedő - ingatlanok területén is, így az

- 1. számú mód. - a Piliscsév külterület 034/7 (szántó 4), és a 035/1-3 (szántó 4), helyrajzi számú -, valamint a
- 4. számú mód. - a Piliscsév külterület 080/38 (szántó 5) helyrajzi számú, átlagosnál jobb minőségű termőföld területek falusias lakóterület kijelölése ellen **kifogást emelek.**

Egyidejűleg tájékoztatom, hogy a településrendezési terv módosításához kapcsolódóan kiadott jelen általános földvédelmi szempontokat és szabályokat tartalmazó véleményem – termőföld érintettsége esetén – az egyedi földvédelmi eljárások megindítása és engedélyek beszerzése alól nem mentesít.

Termőföldet érintő 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.

Nyilatkozom továbbá, hogy az eljárás további szakaszaiban nem kívánok részt venni.

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	Tervezői válasz: a régész kollégának továbbítottam továbbgondolásra, javításra a véleményt	Gyárfás Henriett településtervező: Szeretnénk egy friss adatszolgáltatást kérni. Papp Judit Katalin kormánytisztviselő: Át fogom küldeni email-ben. A helyrajzi számokat kérjük javítani.
--	--	--

<p>2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2. KE/028/0097- 2/2023. állásfoglalás alapján</p> <p>Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 7. § (2) bekezdés h) pontját is figyelembe véve, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: 314.Kr.) 38. § (4) pontja alapján az alábbiakat közlöm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A nyugati, tervezett útépítéssel érintett terület nyomvonalán két régészeti lelőhely (2478 azonosítószámú Hosszú-rétek I., valamint a 2479 azonosítószámú Hosszú-rétek II.) található. • A tervezett többi módosítással érintett piliscségi ingatlanokon az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles nyilvántartás adatai szerint örökségvédelmi (műemléki, régészeti) érintettség nincs. • A Piliscsév község örökségvédelmi hatástanulmányának a régészeti fejezet ismertetésénél a helyrajzi számok nem minden esetben egyeznek a nyilvántartás adataival. Az alábbi helyrajzi számok javítandók: <ul style="list-style-type: none"> - 2476 azonosítószámú régészeti lelőhelynél az 1050 helyrajzi szám nincs, helyette 0150 szerepel. - 2477 azonosítószámú régészeti lelőhelynél a 018/4 helyrajzi szám nincs, helyette 018/11 szerepel. - 2478 azonosítószámú régészeti lelőhelynél a nyilvántartás szerint csak a 080/60 és 080/66 helyrajzi számok találhatóak, de a régészeti feltöltött ingatlanon található. - 2841 azonosítószámú régészeti lelőhelynél a 012/16 helyrajzi szám nincs, helyette 0120/16 szerepel. - 2485 azonosítószámú régészeti lelőhelynél a 3144, 3457 és a 3458 helyrajzi számok nincsenek, helyettük 3157 és 3158 helyrajzi számok szerepelnek. • A hatástanulmányban a készítőjük általi aláírás nem található. A hatástanulmány javítása, valamint a jogosultsággal rendelkező készítőjük általi aláírással való kiegészítés szükséges. <p>A hatástanulmány régészeti szempontból általános keretnek tekinthető, amely az egyes kisebb területeket érintően kiegészítésre szorulhat az adott helyszín részletesebb vizsgálatával – esetleg próbafeltárásokkal - illetve a jövőben ismertté váló lelőhelyekkel.</p> <p>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</p> 		<p>Gyárfás Henriett településtervező: Rendben, javításra kerül a leírtaknak megfelelően.</p>	
--	--	---	--

<p>szakfeladatok elvégzésének lehetőségét biztosítani kell. A régészeti szakfeladatokról, azok elvégzésére jogosult intézményekről a Kötv. 19-20. §-ai és a <i>kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról</i> szóló 68/2018. (IV.9) Korm. rendelet (továbbiakban: Övr.). 21-28. §-a rendelkezik.</p> <p>Felhívom a figyelmet, hogy az 500 millió forint költséget meghaladó beruházás „nagyberuházásnak” minősül, a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése 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.</p> <p>Az Övr. 37. § (1) bekezdése alapján: „Nagyberuházással kapcsolatos régészeti feladatellátás esetén a régészeti feltárás elvégzésére vonatkozó általános követelményeket és a megelőző feltárásra vonatkozó szabályokat a 38-45. §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.”</p> <p>A beruházás tervezése során feltétlenül figyelembe kell venni a szükséges régészeti feltárások idő- és költségigényét.</p> <p><u>A fentiek figyelembe vétele, a kiegészítések és javítások esetén a településterv anyaga örökségvédelmi szempontból nem kifogásolható, azokat elfogadjuk.</u></p>			
--	--	--	--

<p>Komárom-Esztergom Vármegyei Állami Főépítési Iroda</p> <p>KRID azonosító: 222328198 Címe: 2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2. Tel.; (34) 515-158</p> <p><u>KE/8/118-4/2023. állásfoglalás alapján</u></p> <p><u>A településtervvel kapcsolatos szakmai véleményem:</u></p> <p>A terv átgondolt, nagyrészt léptékhelyes és mérsékelt fejlesztéseket tartalmaz. Piliscsév község rendezett képet mutató, gondozott közterületekkel és intézményekkel ellátott, kellemes lakókörnyezetet nyújtó település. A megalapozó vizsgálat, az alátámasztó javaslat és a településfejlesztési terv megfelel az új Eljr. 1-3. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek.</p>	<p>Hiányzó tartalom:</p> <p>3. Az értékvédelmi terv tartalmazza:</p> <p>3.1. az értékleltárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények, valamint Tervezői javaslat:</p> <p>A TKR-ben szereplő települési helyi védettségek magtartását javasoljuk. Értékeik megőrzését biztosítja a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A TKR -ben és a tervezett HÉSZ-ben szereplő szabályrendszer; annak betartása révén a káros folyamatokmegakadályozásával, - A TKR -ben meghatározott szabály-, és követelményrendszer szerint működtetett településképi eljárások; a fejlesztések esztétikai tartalmának javításával, - Az Önkormányzat és az építmények tulajdonosai közötti kommunikáció és együttműködés révén pedig további jogi, finanszírozási segítségnyújtás lehetőségével lehet élni. <p>3.2. az önkormányzati feladatok</p>	<p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész: Először is szeretném átadni a Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztályának véleményét.</u></p>	
---	---	---	--

<p>Fontos része a tervezés megalapozásának, hogy a vizsgálat során kérdőíves lakossági igényfelmérés is készült, a beérkezett 38 db válasz összegzése a helyzetértékelő munkarészbe beépült.</p> <p>Az örökségvédelmi hatástanulmányból a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 14. melléklet 3. fejezete hiányzik.</p>	<p><u>meghatározását.</u></p> <p><u>Tervezői javaslat:</u></p> <p>Az Önkormányzat gazdasági helyzete a jelenlegi környezetben kedvező. Lakóépület esetében a helyi védett épületek megőrzésének, felújításának támogatásával kettős cél érhető el: épületállomány védelme és a lakónépesség megtartása. A gazdasági és egyéb (pl.: vendéglátó) épületek esetében pedig a település hosszú távú gazdasági ereje növelhető.</p> <p>A rendezési terv jóváhagyandó munkarészei a karakteres, hagyományos épületek, illetve a meglévő kellemes, jó utcaképek megőrzését segítik elő.</p> <p>A védelemre javasolt épületek állagmegőrzése, felújítása, korszerűsítése oly módon javasolt, hogy homlokzat és tömegalakításuk ne változzon. Párkány és gerincmagasságuk, tetőhajlásszögük megmaradjon.</p> <p>Jellemző nyílászárók befoglaló, mérete, aránya is közel megtartandó.</p> <p>A hagyományos és karakteres épületekhez a hozzáépítés elfogadható, lehetséges, amennyiben léptéke, összhatása nem változik kedvezőtlenül.</p> <p>A meglévő hagyományos és karakteres épületek megújítását a jóváhagyandó munkarészek lehetővé teszik.</p> <p>Hasonló karakterű korszerű épületek szabályosan megépíthetők. A HÉSZ építési előírásokban TKR-ben foglaltak figyelembe lettek véve.</p> <p>Az Önkormányzat a mindenkori anyagi lehetőségeihez képest segítheti a helyi hagyományos épületek felújítását</p> <p>Ezen felül, amit a település úgy gondol, hogy vállalni tud.</p>		
<p>Megalapozó vizsgálat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Az 1.15. Közművesítés fejezetből hiányzik a hírközlés témaköre az csak a tematikus térképek között szerepel, kérjük pótolni. 	<p><u>Tervezői válasz:</u></p> <p>A megalapozó vizsgálatot a hiányzó tartalommal kiegészítettük</p>		
<p>Alátámasztó javaslat és környezeti értékelés:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>A tervdokumentáció nem tartalmazza a felülvizsgálatról szóló megindító döntést, kérjük pótolni.</u> - A biológiai aktivitásérték kiinduló állapota számítandó, kérjük ezzel kiegészíteni az alátámasztó javaslatot. - Kérjük a Piliscsév Község Önkormányzat 	<p>önkormányzat</p> <p><u>Tervezői válasz:</u></p> <p>BIA táblázatot kiegészítjük</p> <p>önkormányzat</p>		

<p>Képviselő-testületének 84/2022. (X.25.) önkormányzati határozatában hivatkozott főépítési feljegyzést teljes terjedelmében megküldeni.</p> <p>- A környezeti értékelés szerint Piliscsév község a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 7/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő települések közé tartozik. Ennek ellenére a gazdasági területek közcsatornára való rákötését nem ösztönzik vagy teszik kötelezővé. Kérjük ezt az ellentmondást feloldani.</p>	<p><u>Tervezői válasz:</u> Itt valószínűleg félreértés lehet, mert a Gksz jelű övezetekben <u>teljes közművesítettség az előírás</u> Egyedül a Gip övezetben (hulladékfeldolgozó Dorog felé) van iányos közművesítettség előírva, de ez a csatornázott településrészekről távol eső terület, nincs realitása a teljes közmű előírásának.</p>		
<p>Településfejlesztési terv:</p> <p>- Piliscsév jövőképe és településfejlesztési céljai átgondolt, lépték helyes elképzeléseket tartalmaznak, melyek elsősorban a lakosság ellátására és a turizmus fejlesztésére koncentrálnak.</p> <p>- A fejlesztési tervlapon nem jelenik meg az Öreghegyi dűlőben az Mk területek pinceterületté történő átsorolása/fejlődése.</p> <p>- A fejlesztési tervlap nagyon szűkszavú, kérjük kiegészíteni.</p>	<p><u>Tervezői válasz:</u> A pinceterületté történő átsorolás/fejlődés csak a terület nevében jelent változást, az eddiginél több építésszám nem keletkezik a területen, a területen a beépítés jellege nem változik. <u>Javaslatot kérek a településről, hogy mivel egészítené még ki a fejlesztési tervet!</u> Vagy <u>egyeztető tárgyaláson</u> javaslatot kérünk az ÁF irodától, hogy mit szeretnének még a tervlapon látni.</p>	<p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Az Öreghegyi dűlő északi része 2-es mezőgazdasági övezetbe volt sorolva a korábbi terven. Azt gondoltuk, hogy a különleges pincefalu elnevezés jobban illik, jobban tükrözi a területet. Ettől ez még nem lett beépítésre szánt terület, mert csak 3 %-os beépíthetőséget adtunk neki. Arra gondoltam, hogy ezt meg fogjuk különböztetni úgy, hogy beépítésre nem szánt pincefalu, és beépítésre szánt pincefalu övezet.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Itt az volt a probléma, hogy 3 %-ot adtunk, és beépítésre szánt területnek jelölték, ez pedig minimum 10 %-os beépíthetőség lenne.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Kb-if lesz a jele az övezetnek.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Itt maximalizálta a terület az épület nagyságát 40 m²-re.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Azt nem tudtuk, hogy mi volt a szándék, de akkor itt jelölési probléma van.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Kb-if lesz a jele, és fel fogom sorolni, hogy beépítésre nem szánt területek.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Egy TOP_Plusz elnyert pályázat miatt az önkormányzati tulajdonú pince területén turisztikai látogatóközpont kerül kialakításra, ez lesz szabályozásra kerül.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Az a különleges pince övezetben van, ami beépíthető.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Ez már egy meglévő pince, amely felújításra kerül.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> A táblázatot össze kellene hangolni a rendezési tervvel és a hésszel, mert a szállás pl. nincs benne, és a funkciót is át kellene nézni. Ha belefér a beépítési százalékba, és a funkcióba, akkor lehet. Nem tudom, mi a pályázat célja, de az a megfelelés szerepeljen a HÉSZ-ben, ami abban van. Amikor az engedélyezés folyik, nehogy ellentmondás legyen. Szerintem nem kell új övezetbe sorolni, maradhat ebben.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Írtatok, hogy a fejlesztési tervlap nagyon szűkszavú. Itt mire gondoltatok?</p> <p><u>Hegedűs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> Tisztázni kell a beépítésre szánt területeknél, hogy ez most valós, és ha igen, akkor miért lesz így fejlesztve a pincesor?</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Most akkor értettük a dolgot, mert nem egy más típusú fejlesztésről van szó, hanem valójában másnak nevezzük az övezetet, de a használat ugyanaz marad. Ez</p>	

		így rendben van.	
<p>Rendezési terv</p> <p>Újonnan beépítésre szánt területek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ady E. utca végi fejlesztés: a területen az elő- és oldalkert méretek nincsenek betartva, az újonnan kijelölt terület esetében is kétséges, hogy milyen valós beépítés fog megvalósulni, továbbá az utak is meglehetősen közel futnak az épületekhez. - A temető mellett található Mk területi fejlesztés: nem támogatom. A terület Natura 2000 területtel határos, nehezen megközelíthető, jellemzően kiskertes művelésű vagy már felhagyott, enyhén beerdősült. A szabályozási terven a terület „sima” Lf övezetbe került besorolásra, amely azonban nincs a HÉSz-ben. - <u>A tervdokumentáció nem tartalmazza az Öreghegyi dűlő kertés mezőgazdasági területeinek különleges pincefalu övezetbe történő sorolását. A dokumentáció (biológiai aktivitásérték, újonnan beépítésre szánt területekről szóló önkormányzati döntés, alátámasztó munkarész, településfejlesztési terv) átdolgozása szükséges.</u> 	<p><u>Tervezői válasz:</u> bízunk benne, hogy jogszabálykövetően fognak építkezni a területen</p> <p>(Az Lf egy véletlenül a rajzon maradt jel, a terület az Lf-2 övezet része)</p> <p>Egyeztető tárgyalást igénylő vélemény. Vagy dönthet úgy a település, hogy Mk övezetbe sorolja a területet</p> <p>Egyeztető tárgyalást igénylő vélemény</p> <p>A Kpf-3 övezetben a beépítés csupán 3% Véleményem szerint nem keletkezik újonnan beépítésre szánt terület.</p>	<p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Az Ady Endre utcát korábban megtárgyaltuk.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A temető melletti terület, a Szőlő sor folytatása Mk terület volt, de úgy döntött a testület, hogy az utolsó utcarészt a lakóterület folytatásaként kívánja hasznosítani. Ez eddig kertés terület volt, a szemköztihez hasonlóan.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Hogy fognak itt alakulni a telekalakítások?</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Összevonogatják a telkeket, mert máshogy nem lehet.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Szabályozottan? Valami javaslatot kellene tenni a telekalakításra a rendezési tervben.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Ajánlást tudunk tenni, de nem biztos, hogy meg fogják tudni úgy vásárolni a területeket.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Sok benne az önkormányzati tulajdon, egy javasolt telekhatárt berajzolhatunk.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Az önkormányzatnak jelenleg nincs olyan saját tulajdonú területe, amelyet építési telekké tudnánk nyilvánítani. Célunk, hogy a következő években, a következő testület is tudjon ingatlant hasznosítani.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Az a javaslatom, hogy ezekre az ingatlanokra mindenképp elővásárlási jogot kellene bejegyezni, településrendezési, új lakóterület kialakítási célból. Akkor fog összeállni előbb-utóbb egy tömbbé, akkor lehet szabályos telkeket kijelölni.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Jelenleg Piliscséven nagyon magasak az ingatlanárak. Sajátos jogintézményként bejegyezhetjük, de nem fog beleférni az önkormányzat költségvetésébe, hogy ingatlanokat vásároljon.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Nem kötelező a vásárlás, ha nem lesz pénze a testületnek, akkor lemondhat az elővásárlási jogról. Településrendezési szempontból, hogy ez egy rendezett terület legyen, akkor ez a módja.</p> <p><i>A testületi tagok a javaslattal egyetértenek.</i></p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Akkor ezeket a helyrajzi számokat fel kell sorolni, mint elővásárlási joggal érintett területeket.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Rendben.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Az Öreghegyi dűlő kérdéskörét megbeszéltük, akkor az csak nevében változik, beépítésében, módjában nem.</p>	
<p><u>További övezeti átsorolások:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A bekötő út melletti 057/1-3 hrsz.-ú ingatlanok (csak részben) gazdasági területből véderdő területbe történő sorolása: nem emelek kifogást. - A Vasút u. - Béke u. közötti falusi lakóterület gazdasági területbe történő sorolása: Javaslom a lakóterület felé kötelező fásítás előírását. 	<p><u>Tervezői válasz:</u> A meglévő épület miatt nem került ide védőfásítás, de, ha úgy látja jónak a település rákerülhet erre az oldalra is.</p>	<p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A Vasút u. – Béke u. között területen belüli fásítást javasolnak. Ott van egy meglévő épület.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Itt oldalhatáros beépítés van, az egyik épület szabálytalan helyen lévő, azt bontani kell. Gondolom a kis épület lesz, amit lebontanak. Oda tegyük rá a kötelező fásítást.</p> <p><u>Hudeczné Fuzik Anna képviselő:</u> Ezzel szemben, a főút másik oldalán hatalmas fásítás van.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> A lakóterületet kell megvédeni a gazdasági övezettől. Az a lényeg,</p>	

<ul style="list-style-type: none"> - Béke u. általános mezőgazdasági terület egyéb erdő területbe sorolása: nem emelek kifogást Béke u. menti 042/14 hrsz.-ú ingatlan gazdasági erdőterületből tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe sorolása: felhívom a figyelmet tájgazdálkodási mezőgazdasági területen maximum 3 % engedélyezhető és nem 6 %, a területen és a szomszédos 042/12 hrsz.-ú ingatlanon is több épület található, míg a HÉSZ szövege nem határoz meg maximális rendeltetési egység számot. Kérem a javítani. - A 886 hrsz.-ú vízfolyás menti területek közkerületből általános mezőgazdasági területbe sorolása: nem emelek kifogást. - A 1335/1 hrsz.-ú ingatlan különleges sport területből gazdasági területbe sorolása: nem támogatom. A terület közútról nem megközelíthető, vizenyős terület. A terület esetleges gazdasági funkcióval történő hasznosítása esetén jelentős forgalmi terhelést jelentene a Kesztlőci utcára. A terület átsorolása a tervben lévő Hosszúréti utca fejlesztését követően javasolt. - Az M10-es út tervezett nyomvonal közlekedési területből mezőgazdasági és erdőterületbe sorolása: nem emelek kifogást, azonban javasolom a nyomvonalat be nem építhető telekterületként jelölni, mivel a megyei terv tartalmazza az útfejlesztést. - A Kopasz hegyi (motorcross pálya környezete) különleges idegenforgalmi terület mezőgazdasági és erdő területbe sorolása: nem emelek kifogást. - A Kesztlőci utca melletti 080/38 hrsz.-ú ingatlan különleges sport területből lakó és mezőgazdasági területbe sorolása: nem emelek kifogást. - A Szabadság utca végi különleges sport területből lakó és mezőgazdasági területbe sorolása: nem emelek kifogást. 	<p><u>Egyeztető tárgyalást igénylő vélemény (meg kell beszélni, hogy milyen területbe lehet sorolni az ilyen jellegű beépítést)</u></p> <p><u>Egyeztető tárgyalást igénylő vélemény</u></p> <p><u>Települési döntést igényel, hogy elfogadják-e a javaslatot</u></p>	<p>hogy a gazdasági funkció por, és egyéb hatásait kell valamilyen szinten csökkenteni, ha már ennyire összeépül a lakó és a gazdasági terület.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A következő ponttal (042/14 hrsz.-ú ingatlan) gondban voltam, mert nem tudtam mibe sorolni. Nem lakóterület, de mégis itt laknak. Legelő besorolásban van a teljes terület.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Mi a funkciójuk ezeknek az épületeknek?</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Lakóépületek, gyönyörű szép nagy házak.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Ezek az épületek már 20-30 éve megépültek, építési engedéllyel.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Mekkora ezek a területek?</p> <p><u>Dimitrov László alpolgármester:</u> Az egyik 16, a másik 18 hektár.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Lehet különleges beépítésre nem szánt lakóterület besorolású, 10 % alatti beépíthetőséggel.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Akkor maradjon mezőgazdasági övezetben, ahogy volt.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Rendben. A Kesztlőci utca mentén, ahol visszasoroltuk a különleges sport területet gazdaságiba, itt célja volt vele a településnek.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Ez a terület 25 évvel ezelőtt az önkormányzathoz tartozott, az általános iskolások használták, egy kézilabda pálya és egy futópálya volt itt. Jelenleg ott egy lakóépület van, a mögötte lévő területen, pedig az önkormányzat egy „zöld udvart” alakított ki. Nagyon be van növe akáccsal, a futópálya már nem helyreállítható, a bitumenből fák nőttek.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> A területnek településgazdálkodással kapcsolatos funkciója lenne, különleges településgazdálkodási terület lehetne még.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Maradhat akár így is, hiszen településüzemeltetéssel kapcsolatos, elég vegyes a funkció. Nem tudom, hogy a két lakást miért kell megengedni.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Gksz van máshol is.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Akkor tudunk neki adni egy speciális besorolást? Legyen egy másik GKSZ, akkor elfogadom, mert tudom, hogy mi a célja a területnek.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Alapvetően településüzemeltetés, a funkciókat meghagyom a területen, és kap egy külön gazdasági övezetet, a lakót kivesszük belőle. Következő az M10-es régi nyomvonal. Ez hogyan kerüljön feltüntetésre?</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Egy technikailag be nem épített sávot jelöljünk?</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Igen, mert egyelőre a tervek ezt még tartalmazzák.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A megyei tervi nyomvonalat, vagy pedig a hatályos rendezési tervben szereplő nyomvonalat tüntessem fel? A most hatályosban szereplőt azt nem akarja senki, hogy itt a pincefalú és a falu között menjen az út.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Az új tervnek a megyei tervhez kell igazodnia. Be nem építhető sávként kell jelölni.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Ezt a 150 m-es sávot?</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Igen. Ahol az a nyomvonal megy a megyei terven.</p>	
---	--	---	--

		<p><u>Hegedűs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> Egyedül a lovardát érinti a Kesztölci utca végén, a többi az javarészt erdő meg szántó. Még véletlenül se kerüljön oda valami.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Rendben, a nem beépíthető sáv rákerül a térképre.</p> <p><u>Dimitrov László alpolgármester:</u> Szeretnék egy kérdést feltenni az autópálya nyomvonallal kapcsolatban. Nekünk mindenképp a megyei tervhez kell alkalmazkodnunk? Most akkor mind a két nyomvonal maradjon benne a rendezési tervünkben?</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Ilyen szinten igen, hiszen a megyei tervvel nem lehet ellentétes a rendezési terv.</p> <p><u>Hudecz Izabella képviselő:</u> És ha a megyei tervet módosítják, tehát kikerül belőle? Mi hiába tudjuk, hogy az nekünk már szükségtelen oda, akkor is be kell rajzolni.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Most mindössze csak a tengelyét, illetve azt a sávot jelöltük be, hogy amíg abban benne van, addig ne kerüljön beépítésre.</p> <p><u>Dimitrov László alpolgármester:</u> Az M100-as, ami jön Bicskéről és megy Esztergomba, annak az autópályának a majdani megléte az nem szünteti meg ennek a jogosultságát?</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Amíg a megyei tervből nem kerül ki, addig nem. Azt gyakran, 5-10 évente felülvizsgálják, 2020-ban készült el a mostani megyei terv.</p>	
<p>Szabályozási terv:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A Szalka területén működő telephely pontosabb területi lehatárolása szükséges. A telephely tevékenysége feltételezhetően inert hulladék lerakás. Kérem, hogy a telephely funkciója szerinti övezeti besorolást. - A Búzavirág utca – Béke utca közötti lakóterületi fejlesztés esetében átgondolandó egy javasolt telekosztás feltüntetése, javasolt telekhatár megszüntetéssel együtt. - A Vasút utca végén található K-Sp-1 övezet beépítésre szánt terület határos Pilisjászfalu községgel. Az Étv. 7. § (3) bekezdés c) pontja alapján a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében. Kérem, hogy a területet legalább kötelező fásítással elválasztani a szomszédos településtől. - A Homoki dűlő déli részén esetében átgondolandó egy javasolt telekosztás feltüntetése, javasolt telekhatár megszüntetéssel együtt. - A Temető utca – Szilvás utca közötti telektömb feltárása továbbra sem teljesen megoldott, az esetleges telekalakítások is javarészt nem engedélyezhetőek. Javasolt a terület részletesebb rendezése. - - A Viola utca Lf-2 övezeti határának javasolt a 	<p>Egyeztető tárgyalást igénylő vélemény</p> <p><u>Tervezői válasz:</u> a tervezetere átvezetésre került a hatályos szabályozási tervben javasolt teleosztás</p> <p>Települési döntést igényel, hogy elfogadják-e a javaslatot</p> <p>Települési döntést igényel, hogy elfogadják-e a javaslatot. Magam részéről sok értelmét nem látom, hiszen nem lehet előre tudni, hogy a szomszédos telkek tulajdonosai hogyan tudnak megegyezni egymással.</p> <p>Egyeztető tárgyalást igénylő vélemény (Hiszen tudjuk mi is, hogy nem megoldott...)</p> <p><u>Tervezői válasz:</u> a méretetetés rákerült a tervre <u>Tervezői válasz:</u> az övezeti határ rákerült a tervre</p> <p>Települési döntést igényel, hogy</p>	<p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Visszatérünk a különleges idegenforgalmi területre. Itt van egy ipari-gazdasági telephely, a hulladékfeldolgozó területe. Úgy gondoljátok, hogy a Gip (ipari, gazdasági) övezet nem tükrözi a valós használatot? Ez a telephely most is működik.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Ez hulladék lerakó, vagy hulladék kezelő?</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Feldolgozó.</p> <p><u>Balázs Márta jegyző:</u> Feldolgozó, szortírozó.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Ha hulladékkezelő valójában, akkor maradhat Gip-be, de ugye nem lehetett azt szemrevételezés alapján megállapítani, hogy nem lerakás van.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Ők szerettek volna további területeket megvásárolni a tevékenységük bővítéséhez, de a testület nemmel szavazott.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Akkor maradhat, mert az ipari jellegű hulladék feldolgozás, válogatás, kezelés az maradhat az ipariban.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A Búzavirág utca – Béke utca. Azért nem látjuk értelmét a javasolt telekfelosztásnak, mert nem tudjuk előre kitalálni, hogy hogyan fogják megvásárolni, ki hány telket vesz meg. De a tervezetere átvezetésre került a hatályos szabályozási tervben javasolt telekosztás. A Vasút utca végén található övezetnél való igaz, hogy találkozik a két településhatár.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Igen, de az beépítésre szánt terület, és nem beépítésre nem szánt.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Beépítésre szánt, mert vannak itt nagy épületek.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Van ott egy mezőgazdasági út, amely egyben megyehatár is.</p> <p><u>Hegedűs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> Hogy Pilisjászfalu hogy kezelte, azt nem tudjuk.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Elvileg beépítésre szánt területtel nem szabad nekimenni a másik</p>	

<p>méretezése.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A 028/2 hrsz.-ú ingatlan esetében lemaradt a Közm terület övezeti határa. - Az Iskola utcában található „utcaudvaros” telkek rendezésére javasolt egy rehabilitációs terv készítése. - A Napsugár út végén lévő lakóterületi kijelölésből javasolom visszalépni a lovassport területek közelsége valamint a villamos távvezeték átszelése miatt. <p>- A Dolina utcai pincesor esetében nem minden pince került feltüntetésre a 1607 hrsz.-ú ingatlanon, mely ellehetetleníti az esetleges eladást illetve telekalakítást.</p> <p>- A pincefalun keresztülhaladó vízfolyás vízgazdálkodási térségbe sorolása kérdéses, mert időszakos vízfolyás és több helyen ráépítés is történt a telkére.</p>	<p><u>készítettnek-e rehabilitációs tervet</u></p> <p><u>Egyeztető tárgyalást igénylő vélemény</u></p> <p>Katitól kaptam ezt a rajzot. <u>Van esetleg még olyan pince, amely nincs feltüntetve? Mire gondolhatott az ÁF?</u></p> <p><u>Egyeztető tárgyalást igénylő vélemény (Tervezői válasz: Egyet értek a véleménnyel, de mivel alaptérképen vízfolyás, így nem nagyon tudtam mást besorolást találni rá. Esetleg az egyeztető tárgyaláson érkezik rá javaslat.)</u></p>	<p><u>település határának. Nem tudjuk, tettek-e oda be nem építhető sávot, vagy terveztek-e oda fásítást.</u></p> <p><u>Hudecz Izabella képviselő: Szerintem igen.</u></p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész: Én fásítást javasolnék.</u></p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező: Berajzoljunk egy 20-30 méter széles, be nem építhető sávot?</u></p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész: Az is jó.</u></p> <p><u>Hudecz Izabella képviselő: Akkor Pilisjászfalunak is kell jelölni, így kell szabályoznia és marad a két település között 60 méter?</u></p> <p><u>Hegedüs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző: Elvileg a szomszédos településnek is kellett volna hagyni.</u></p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező: Pilisjászfalura is ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint ránk. A Homoki dűlő részen is ugyanaz a helyzet. Annyi tulajdonos kezében van, annyi felé kellett alkalmazkodni, annyi tulajdonosi igény jött be. Nem tudjátok, hány fajta út menne ezeken a területeken, de ha azt mondom, hogy 7 vagy 8, akkor keveset mondtam. Nagyon sok a magánérdek, és sok az ellenérdek ezeken a területeken. Ezért nem rajzoltunk rá semmilyen javaslatot.</u></p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész: Mi a szabályozás?</u></p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező: Az, hogy majd megoldják maguknak, ahogy akarják.</u></p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész: Azt nem szeretném, mert azt nekem kellene újból véleményezni.</u></p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező: Itt nagyon sok területet összevásárolt ennek a hatalmas háznak a tulajdonosa, és nem járul hozzá soha semmihez. Nem ad el telket, nem engedi, hogy átmenjen rajta a szabályozási vonal, nem enged semmit a területén.</u></p> <p><u>Németh Géza vezető tervező: Azért kerültek ki azok az utak, amik itt voltak.</u></p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező: Tele van zárvánnyal, és pont azokkal tolnánk ki, akik itt vannak belül. Nagyon sok variáció készült, de egyik helyen a meglévő vadonatúj házat csapja el, a másiknál a kertet vágja ketté.</u></p> <p><u>Németh Géza vezető tervező: Volt egy olyan javaslatunk, hogy középen, a 3319 hrsz.-ú terület északi oldalán egy úttal fel lehetne tární a terület nagy részét. Ez megoldaná a terület problémáját.</u></p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező: Nagyon sok variáció készült, de semmi nem került elfogadásra. Tudjuk, hogy nagyon rossz helyzet így hagyni, de nem tudtunk megoldást találni.</u></p> <p><u>Hegedüs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző: Egyedül az összevonások működhetnek, semmi mást nem fognak tudni ott csinálni.</u></p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező: Esetleg egy irányadó telekhatárral egy tömbfeltárást rájelölhetünk, csak nem tudom, hogy annak mennyire van kényszerítő ereje.</u></p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész: Kényszerítő ereje nincs, de hátha eszébe jut valakinek, hogy ez egy jó gondolat. Az csak egy javaslat rajta, tehát nem kötelező.</u></p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester: Kérdezem a testületi tagokat, hogy hagyjuk így, vagy legyen rajta egy tényfeltáró javaslat?</u></p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész: Ami nem kötelező, de hátha valaki elgondolkodik rajta.</u></p> <p><u>Dimitrov László alpolgármester: Az útra merőlegesen mindenképp kellene írni egy ajánlást a telkek</u></p>	
---	---	--	--

		<p>kialakítására.</p> <p><u>Skandera Katalin műszaki ügyintéző:</u> Az Akácos utcáról, amik jönnek telkek, azokat lehet kiosztani, és ami bejön zsákutca, még azt lehet valami módon. A jobb szélén már mind egy tulajdonosé.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Itt volt régen a levezető út, de az odalett az évek folyamán.</p> <p><u>Hudeczné Fuzik Anna képviselő:</u> Ott egy zsákutcát hoztunk létre a telkéig, mert mert a tulajdonos nem enged semmit.</p> <p><u>Hegedűs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> A 3313, 3314 helyrajzi számú ingatlanokat lehetetleníti el, hogy hátulról nincs feltárási út, a nyugati oldalon, onnan meg Naturás a terület, meg erdőterület, ahonnan megint nem lehet megközelíteni.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Ahol az épületek állnak, az régen közterületnek volt jelölve. Az a sáv út volt. Csak hát beépült.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Így van, az ki volt szabályozva. Annak idején ki volt találva ennek az egész rendszere, csak kikerült az idők folyamán.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Az a javaslatom, hogy hagyjuk így egyelőre. Ha később jön igény, hogy valaki ott valamit szeretne, akkor kifizeti a rendezési terv módosítást.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> És akkor később, az akkori elképzelések szerint kialakítjuk.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Rendben, maradhat így. Az Iskola utcánál javaslat egy rehabilitációs terv készítése.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Ezek közös udvaros épületek, ez a régi településrész.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Ezek az önálló házak nem építési telkek, bármelyiknél, ha valaki most építeni akarna, az nem tudna. Közterületről az első kivétellel egyik sem közelíthető meg, hiszen az udvar az nem közterület. Valami olyan szabályt kellene kitalálni, hogy ezeknek az összevonása, beépítése hogy lehetséges, vagy hogy kell újjáalakítani a telkeket. Én nem tudom, hogy egyébként hogy használják, meg milyenek a tulajdoni viszonyok, de igazából csak az összevonás lenne lehetséges építési szándék esetén. Úgy, hogy összevonják a kis épületeket az udvarral együtt, akkor válik építési telekké.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> A közös udvarokban külön épületegységek vannak. Egy a tető, de külön helyrajzi számon szerepelnek. Mindegyiknek más a tulajdonosa.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Ha valaki lebontja a házát, és szeretné újraépíteni, azt már nem tehetné, mert az nem építési telek. Építési telek az, ami közterületről megközelíthető.</p> <p><u>Hegedűs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> Ugyanabban a méretben sem tudná, mert most 100 %-ban beépített, de csak 50 %-ot enged az övezet.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Mi a javaslat erre, mi lehet a megoldás?</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Ezeket tulajdonjogilag kellene rendbe tenni, hogy kialakuljanak a telkek, kvázi társasházként tudnának működni.</p> <p><u>Hegedűs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> Igen, az, ami a legközelebb áll egy ilyen jellegű hasznosításhoz.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Lenne a telek, azon lenne x lakóegység, és akkor ez egy többlakásos ház lenne.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Sok helyen ezek már eléggé lepusztult épületek. Ez az a terület</p>	
--	--	--	--

		<p>szintén, ahol az elővásárlási jog szóba jöhet. Önmagában ezeknek az ingatlanoknak szinte nincs értékük, hiszen nem építési telkek. Így nem forgalomképesek, nem tudja a tulajdonos eladni. Lehet ezekben lakni, de semmiféle építési munkát vele már nem lehet kezdeni. Ez az a rész, ahol meggondolandó fejlesztési célból, hogy az egészet egy telekké lehetne alakítani. Egy telek, amin a többi épület is össze van vonva.</p> <p><u>Hudecz Izabella képviselő:</u> Így a különböző családok résztulajdonosai lesznek egy-egy helyrajzi számnak. Így albetétek lesznek?</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Albetétek csak akkor lesznek, ha már az egészet összevonták, az épületet egynek nevezzük, és az egyből lesz egy társasház. Jelen pillanatban még nem lesznek albetétek. Ez egy régi állapot, ezt kellene előbb-utóbb rendezni a jelenlegi szabályoknak megfelelően. Azért kell az elővásárlási jog, hogy időközben ezeket meg tudja szerezni az önkormányzat.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Nagyon magas áron értékesítik, én erre nem látok esélyt.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Akkor nem tudunk mit csinálni. Ha egyszer sikerül valakinek az összeset felvásárolni, akkor össze tudja vonni. Amíg ez nem rendeződik, új épületet oda építeni nem lehet. Ha ezt a célt a fejlesztési tervbe beletennétek, akkor lehet, hogy ez egy pályázatnál felhasználható lenne.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Jó, ezt beleírjuk.</p> <p><u>Dimitrov László alpolgármester:</u> Ez a felvetett verzió évtizedekig nem kivitelezhető, mert annyira sok tulajdonos van.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A Napsugár utca végén ezek meglévő lakótelkek, itt nem történik új lakóterület fejlesztés.</p> <p><u>Hegedüs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> Nem is mondtuk, hogy az, csak hogy ha már van, akkor átgondolandónak tartjuk a visszalépést, mert átmegy távvezeték is fölötte, mögötte meg vele szemben már a lovarda működik.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Az utolsó teleksorra gondoltatok, ugye?</p> <p><u>Skandera Katalin műszaki ügyintéző:</u> Azok a telkek már ki vannak alakulva.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Oda berajzoltunk egy védőfásítást.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Értem, jól van.</p> <p><u>Hegedüs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> Csak átgondolandónak tartottuk.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Akkor ez maradhat.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A Dolinak utcai pincesor esetében azért vannak pirossal feltüntetve a pincék, mert arról készült egy felmérési terv, és én azt vezettem át rajta.</p> <p><u>Hegedüs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> Mi láttunk ezeken kívül is, többet.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Én a Katitól kapott adatszolgáltatás alapján vezettem át.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Ott földbe vájt pincék vannak, présház nélkül. 4 van jelölve a térképen. Az ottani tulajdonosok megkeresték az önkormányzatot, hogy szeretnének a pincékhez közterületet vásárolni. A testület akkor ezt jóváhagyta, de nem ment át a telekalakításon. Most a Rendezési tervet szeretnék úgy módosítani, hogy feltüntetjük azt a 20-20 nm-nyi területet. Több van ott, de nem mindegyik tulajdonos szeretne vásárolni. Most az a javaslatuk, hogy az összes pince előtt 20-20 nm-nyi területet jelöljünk be, hátha egyszer azokat is szeretnék megvásárolni?</p> <p><u>Skandera Katalin műszaki ügyintéző:</u> Ami be van jelölve, az nem a pince, hanem az a 20 nm, amit megvásároltak. A pincék nincsenek jelölve.</p>	
--	--	---	--

		<p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Már megvették, ki is fizették, csak nem tudtuk bejegyeztetni az ingatlan nyilvántartásba.</p> <p><u>Hudecz Izabella képviselő:</u> A pincék földbe vannak vájva, de senkinek nincs hozzá területe. Van mindegyiknek helyrajzi száma, csak nincs hozzá terület.</p> <p><u>Hudeczné Fuzik Anna képviselő:</u> Lehet, hogy a többi pincéhez is ki kellene jelölnünk területet.</p> <p><u>Hegedüs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> Igen, ha ők is szándékoznak megvásárolni a későbbiekben.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Be tudjuk rajzolni, akkor kell egy adatszolgáltatás.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Hagyjuk így, majd ha jön az igény, akkor lehet módosítani.</p> <p><u>Balázs Márta jegyző:</u> Ezzel kapcsolatban beszéltünk Miklóssal, hogy akkor ez egy külön pincefalú övezet lesz.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Következő a pincefalun áthaladó vízfolyás. Ez egy beerdősült rész, szakadék, de az alaptérképen is vízfolyás néven van, azért soroltam vízgazdálkodási övezetbe.</p> <p><u>Hegedüs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> Végigjártuk, részben az út maga a vízfolyás területe, ez egy nehezen megfogható dolog.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Esetleg van valami tapasztalatotok, hogy más hogyan kezeli ezeket?</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Azt nem tudom, hogy közlekedési területbe sorolva, aminek egy része a vízfolyás, vagy valami különleges terület lehet, ami vegyes, nem volt ilyen. A vízgazdálkodási terület esetén ezeket bele kellene írni, hogy itt mi minden van még a vízgazdálkodási dolgokon kívül.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Ez egy vízgyűjtő terület, amikor nagy esőzés van, akkor itt folyik a víz, a szántóföldekről ez vezeti el a vizet.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Azt nem tudom, hogy ami ott a területén van, vagy rá van építve, azt hogy lehet kezelni. A vízgazdálkodási területen alapból nem nagyon lehet mást építeni. Itt azért több minden van. Ha közparkba tesszük, amin átfolyik a vízfolyás?</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Végülis zöldterületként használják.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Van egy különleges közterület, ami beépítésre nem szánt. Nincs nálatok térkép nyitva?</p> <p><u>Hegedüs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> Különleges, fásított zöldterület, zöldpark, köztér.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Az OTÉK-ban nézzük meg, fásított közterület, vagy köztér, ebbe belefér-e.</p> <p><u>Mike Eszter természetmegőrzési referens:</u> Fásított köztér vagy sétány.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Akkor írjátok a szövegbe, hogy a vízfolyás által határolt terület milyen használatot tükröz. Csak ez a szakasz, ami valóban a pincék közt halad. A vízügy mondott valamit?</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Nem.</p>	
--	--	--	--

<p><u>A rendelet-tervezet:</u></p> <p>A dokumentum szerkezete, megfogalmazása és szakmai tartalma nem elfogadható. Kérem, hogy a rendelet-tervezet javítása - a hibák milyensége és mennyisége miatt - irodánkkal személyes egyeztetésen történjen meg. Hibák például – a teljesség igénye nélkül - :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A bevezető rész a 314/2012. (XI.08.) Korm. rendeletre hivatkozik - 8. § (4) bekezdés: a zártoriság esetében szükséges az esetleges megszakíthatóság mértékét meghatározni. - 9.§ (3) bekezdés: a 200 méretes magánút túlzó mértékű - 25. §: a védőtávolságok fejezethez szükséges illeszteni - 31. § (1) bekezdés: egyértelmű, önmagával történő meghatározás szükségtelen. - Minden övezet esetében érdemes a maximális rendeltetési egységet meghatározni - A vízárkon átnyúló esetleges telekalakítást szükséges kezelni. Pl.: Közút vagy magánút mentén futó vízgazdálkodási terület (árok, vízfolyás, csatorna, patak) mellett elhelyezkedő telkekhez vezető hidak és áthajtók biztosítják a közterületi kapcsolatot. Az Iskola utca-Árpád utca-Rákóczi utca-Basa utca által határolt telektömb esetében azonban egyéb szabályt is meg kell fogalmazni a telekalakítás érdekében (pl.: iskola udvarának rendezése) - A táblázatos mellékletek több helyen javítandóak, például: <ul style="list-style-type: none"> o Közlekedési terület 10 %-os beépíthetősége, Lf-1 és Lf-3 övezet 6 méteres maximális épületmagassága túlzó 	<p>Egyeztetést igénylő vélemény</p>	<p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A Helyi Építési Szabályzat maradt hátra.</p> <p><u>Balázs Márta jegyző:</u> Ha a 419/2021. (VII.15.) –es kormányrendelet átmeneti rendelkezésére, a 78. § (1) bekezdés a) pontjára hivatkozunk a preambulumban, akkor az megfelelő? Ugye legkésőbb 2022. június 30-ig a 314/2012 kormányrendelet VI.-os fejezete vonatkozik az eljárásrendre.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Ugye most a 419/2021. korm. rendelet alapján véleményezzük, ami visszahivatkozik a 314- esre. Igen, az jó. Az az átmeneti rendelkezés. Én, amit írtam, a 8. § (4) bekezdésnél a zártoriság esetén a megszakíthatóság mértékét szeretném, ha meghatároznátok.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Nem akartuk kötelezően megszakítani, se arra nem akartuk kötelezni őket, hogy faltól falig kelljen építeni.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> A kialakult utcaképet meg kell határozni, és az lesz az irányadó.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Ezek a területeken nem tudnak semmilyen oldalt tartani. Ez csak a település központi területén van, ahol nem tudunk oldalkerteket meg semmit tartani. Azért gondoltam, hogy ez zártos, de nem írtuk kötelezően ezt elő. Ezek alapvetően nem zártosúan megépült házak, csak nagyon közel vannak egymáshoz. Nem akartam olyasmit se írni, hogy az oldalkert csak 2 vagy 1,5 m.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Akkor vegyük ki, hogy az utcakép kialakult beépítése zártos. Legyen úgy, hogy lehetőség van az épületek zártos elhelyezésére.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Rendben.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> A saroktelek oldalhatáros beépítése esetén az építési hely az építési oldalon telekhatártól telekhatárig értendő, közterület felé nyílás nyitható. Tehát van a saroktelek, rajta az épület, és itt mit szeretnél?</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Az a gond, hogy ott is előkertet kell tartani. Nem tudnak itt előkertet tartani, hanem épülhessen oldalhatárra.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Oldalhatártól előkertig teljesen?</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Igen, ezt beszéltek Skandera Katalin műszaki ügyintézővel. Volt egy konkrét eset, akkor találtuk ki ezt.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Le tudnánk ezt rajzolni? Talán akkor jobban megértem, hogy miről akar szólni a szabályozás.</p> <p><i>Gyárfás Henriett települési főépítész rajzban szemléletesen a szabályozással érintett helyszínt.</i></p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Úgy kellene, hogy: „ Saroktelek oldalhatáros beépítés esetén, amikor az építési hely a közterülettel határos, ott nyílás nyitható, és előkertet kialakítani nem kötelező.., Azt kellene beírni, hogy az építési hely a közterülettel határos, nem a szomszéd oldalhatárral.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Van-e arra lehetőség, hogy a HÉSZ olyan eltérő rendelkezést vezessen be, hogy magánút felől nem kell előkertet tartani?</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Ez OTÉK alóli felmentés. Akkor az előkertet úgy kell, hogy magánút kialakítása esetén az előkert nulla. De ebből azért nagyon sok probléma fog adódni.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A Homoki dűlő részen, ahol mennek hátrafelé a telkek, most csak így tudnak hátramenni, hogy magánutakat vezetnek be. Hogy ha itt is előkertet kell tartani, akkor roppant</p>	

		<p>keskeny építési hely marad. Itt ütközött ki a probléma.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Igen, csak hogy ha már nekem van ott egy házam, ami mellett telekhatár volt, és nem magánút, az engem károsan érint. Mindkét oldalt meg kell nézni. Az ott meglévő épületet és az ottani tulajdonost nem hozhatjuk rosszabb helyzetbe, mint volt. Értem, hogy ő magánutat szeretne, de ha most olyan szabályt hozunk, hogy itt nem kell előkert, ettől kezdve, például egy olyan helyen, ahol már van egy lakóépület, és a szomszéd úgy dönt, hogy mellette kialakít egy magánutat, akkor nem mindegy, hogy az én házam mellett a szomszédnak az oldalkertje van, vagy az én házam határán megy el az autóval. Nem véletlenül mondja az OTÉK így. Sok probléma lehet belőle.</p> <p><u>Hegedűs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> Akkor szélesebb telkeket tudnak csak kialakítani ennek mentén. Mert alpból a magánút is 6 m-t fog elvenni.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Van már itt egy pár, de cél az, hogy itt 3 telkenként magánutat nyitogassunk? Ez nem településrendezés.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Ha most úgy módosítjuk, hogy a telkek végére rakjuk az utat, akkor okafogyottá válik.</p> <p><u>Hudeczné Fuzik Anna képviselő:</u> A Földhivatal írta elő, hogy így kell?</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Az a cél, hogy az út kialakuljon, és ne ez a magánutas megközelíthetőség.</p> <p><u>Skandera Katalin műszaki ügyintéző:</u> A felső telkekhez kell egy bejárat, azt a földhivatal írta elő.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Ha telekalakításra kerül sor, akkor kell úgy, de itt egy csomó nincs elfelezve, itt hosszú telkekről beszélünk.</p> <p><u>Balázs Márta jegyző:</u> Van egy egyedi jogeset, aminek a megoldását keressük, mert az egyszerű bejelentést az építéshatóság visszadobta az oldalhatáros beépítés miatt és a telekből kiszabályozásra került a megközelíthetőség miatt magánút.</p> <p><u>Hudeczné Fuzik Anna képviselő:</u> Ha telekalakításra kerül sor, minden tulajdonost arra kötelezett a földhivatal, hogy 3 m-es magánutat jegyeztessen be.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Ha ezt a területet fejleszteni szeretnénk, akkor egy útnak kell valahol végigmennie. Nem magánúton bejönni 3-4 telkenként.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Ez csak ilyen kényszerpálya, ezek a magánutak.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Szerintem rosszul oldottuk meg a szabályozást, mert az egészet falusi lakóba kellett volna tenni és be nem építhető területet tenni a háttára, és akkor mindjárt nem kellett volna megosztani. Akkor egy hosszú telek marad, és be nem építhető telekterületet jelölünk a végére. Tehát a házakat előre kell tenni, utcafrontra.</p> <p><u>Hegedűs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> Itt fekvő-telkek kezdenek kialakulni, hogy megvesz egy szélesebbet, és az ő magánútjára merőlegesen kezdi el osztani a telkeket. Tehát a Homoki dűlő vonalára lesznek párhuzamosak a telkek. Ki fogja adni a mérete, mivel ő megvett 5 nadrágszíjat, és elég széles lesz. Az a kérdés, hogy ez célja a településnek, hogy így alakuljon ki a Homoki dűlő?</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Az a cél, hogy építkezessenek az utca vonalán.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Hogy ha az a hátsó út kialakításra kerül, akkor nem lesz értelme a magánutaknak.</p> <p><u>Skandera Katalin műszaki ügyintéző:</u> Itt már kialakultak a telkek.</p> <p><u>Hegedűs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> Ez nagyon nagy út ahhoz, hogy egyben</p>	
--	--	---	--

		<p>megvalósuljon.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Ha újonnan beépítésre szánt terület lesz, az azt jelenti, hogy amilyen nm-t kijelölünk, akkor további minimum 5 % zöldterületet kell kijelölni. Erről döntés kell, és meg kell indokolnia a településnek, hogy egy db lakótelke sincs már üres, és akkor lehet újat kijelölni.</p> <p><u>Skandera Katalin műszaki ügyintéző:</u> Ez régóta így van, csak most kezdtek kialakulni a telkek. Azt meghatároztuk, hogy min. 14 m széles telek legyen.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> A 14 méter szélesség, az nagyon kevés. Az csak oldalhatáros lehet.</p> <p><u>Skandera Katalin műszaki ügyintéző:</u> Ha oldalhatárosra építkeznek, az oldalhatárnál is meg kell lennie 4 m-nek.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> 14 m esetén az egyik oldalon meg kell lennie 4 m-nek.</p> <p><u>Hegedűs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> Az új szabály 6 m-es szélességet fog előírni magánútnak.</p> <p><u>Skandera Katalin műszaki ügyintéző:</u> Ezek már ki vannak alakulva, a következőnél felhívjuk a figyelmet rá, hogy hogy alakítsa ki. Akkor nem elég 3 m, hanem több telket kell megvenni.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Akkor úgy hagyjuk, és majd szélesebb területeket lesznek szívesek összevásárolni. Vagy azt mondja az önkormányzat, hogy nem enged magánutakat kialakítani, és amíg meg nem csinálják a felső utat, addig nincs építési lehetőség.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> A 9. § (3) bekezdésnél a 200 m-t hosszúnak találom.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Az lenne a javaslatom, hogy 50 m hosszú magánút esetén 6 m, 100 m hosszú magánút esetén 8 m, minden más esetben 12 m.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Azzal tisztában kell lenni, hogy amikor egy telekalakítás történik, ezeket a magánutakat forgalom elől el nem zárt magánútnak nevezik. De valójában ki fognak szolgálni 4-5-6 telket. Ez azt jelenti, hogy az elejére ki kell tenni, hogy csak magánterület, és sorompóval, vagy bármivel lezárni. Vagy egyáltalán, hogy behajtani tilos, csak a tulajdonosoknak engedélyezett. Itt kialakulnak lakóházak, ahová esetleg a tűzoltónak vagy mentőnek be kell menni, a megközelíthetőséget biztosítani kell. A magánút egy vagy két telek esetében működik, de a többinél valójában nem magánút lesz, hanem közforgalmat fog ellátni.</p> <p><u>Hudeczné Fuzik Anna képviselő:</u> A magánút külterülethez megy.</p> <p><u>Skandera Katalin műszaki ügyintéző:</u> A külterület is azé, akié az első telek.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Most igen, de a tulajdonjog bármikor átruházható. Arra figyelni kell, hogy a magánút mikor válik közúttá funkciójában. Azt kellene leszabályozni, hogy a magánút maximum mennyi telket szolgálhat ki. Leszabályozzuk, hogy 6 m vagy 8 m, de utána ha az közforgalom előtt megnyitott lesz, akkor az már közforgalmi célú rendeltetésű út lesz.</p> <p><u>Skandera Katalin műszaki ügyintéző:</u> És ha olyan meghatározás van benne, hogy közforgalom elől elzárt?</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Az a probléma, hogy közforgalom elől elzárt magánutat készítenek csak a földmérők. Amennyiben azt ráírják, hogy közforgalom számára megnyitott, akkor az úttörvény paraméterei vonatkoznak rá. Akkor 12 m széles minimum egy út. Hagyhatjuk a magánutat, csak ott kellene lekorlátozni, hogy hány terület kiszolgálására van létrehozva. A végfordulót is lejjebb kellene venni, 100 m-re? A 12. §-t nézzük meg. Ezt én így nem javaslom. Abban az esetben, hogy ha már beépített területről van szó, ezzel kellene a szakasz elejét pontosítani. Ahol már állnak a házak és ott veszünk el. Ahol most alakítunk ki területet, ott nem szabad. Ott egyértelműen a szabályozási vonalon túl kell meglenni. Hiszen most alakítjuk ki a területet.</p>	
--	--	--	--

		<p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Én ezt így is gondoltam.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> A 25. §-hoz írtuk azt, hogy a védőtávolságok fejezethez kell áttenni. A 26. §-hoz írtam, hogy hiányos közművetíttség. Itt ugye egyszer meghatároztuk, hogy melyik területnek milyen a közművesítettsége.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Van olyan településrészünk, ahol nincs teljes közmű. Olyan a kialakítása a településnek, hogy ott nem lehet.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> akkor az legyen írva, hogy azon a területen hiányos közművesítettséggel van. Ne írjuk elő kötelezően a teljeskörűt.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Akkor oda más övezeti jelet kell rakni.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Vagy pedig ott, ahol a közművesítettségről írtok, ott ki kell emelni, hogy ezeken a területeken hiányos a közművesítettséggel.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> A Vasút és a Kálvária utcában olyanok a terepviszonyok, hogy nem lehet kiépíteni.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Akkor nem kell előírni kötelezően, viszont valahol jelölni kell a szövegben.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> A táblázatban fog megjelenni megjegyzésként.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> A 30. §-t az OTÉK-kal összhangba kell hozni. A 31. § (2) bekezdés maradhat. A 33. § (2) igazából a parkolóhoz tartozó szabály, lehet, hogy oda kellene áttenni. A 41. §-nál lehet három is lakó, lakott területen a lakó az alaprendelkezés.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Nem. Maximum 2 lehet lakó. Egy épületen belül beépíthetem a tetőteret, de alatta akár működhet a kozmetikám. Viszont nem akarunk többlakásos társasházat.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Lehet 2 lakó, és egy kiegészítő rendelkezés. 3 lakó nem cél.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Tehát 2 lakó rendelkezési egység helyezhető el, és egy egyéb, inkább így írjuk. Vagy maradjon így. A 46. §-nál a telkek korlátlanul összevonhatók, de az azonos övezetekben, ugye?</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Természetesen, igen.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Ha nem rendelkezünk róla, akkor összevonhatók. Ha nincs kimondva, hogy tiltott egy teleknek két építési övezetbe esnie, akkor engedjük. Pontosítani kell. Az OTÉK azt mondja, hogy a beépítésre szánt területen építési övezetek, beépíthető övezetek vannak. Az ő fogalom meghatározását használjuk általában. 47. § (2) Az OTÉK nem így fogalmaz. Nem ipari-gazdaságinak írja, hanem iparinak. Pontosítani kell az OTÉK-nak megfelelően, hogy azzal összhangban legyen. 42. § A pincefal, de azt megbeszéltük. Úgy van, hogy présház legfeljebb 35 nm építhető.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Ezt 40 nm-re módosította a testület.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Kb jelű, beépítésre nem szánt pincefal lesz.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Van a különleges beépítésre nem szánt terület, innen hiányzik a Kb sport.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Van olyan hely, ahol nagyon kicsi beépítési %-ot adunk, külterületen, az beépítésre nem szánt idegenforgalmi lett.</p>	
--	--	---	--

		<p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> A foci pálya sp-ben van, de nincs benne a szövegben.</p> <p><u>Hegedüs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> A szabályozási tervben van Kb sp, a szövegben meg nincs.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Megnézzük, kiegészítjük.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> A pincéknél a 20 nm területeknél az a kérdés, hogy akarjuk-e, hogy beépíthetők legyenek?</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Igen, hogy lehessen eléjük prészázat építeni.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Az utak területén fontos a 10 %-os beépítettség?</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Az olyan területen van, ahol a gyorsforgalmi út lesz. Hogy lehessen pl. benzinkút, azt ilyen megfontolásból tettem egyszer bele. Csak a nagy utaknál gondoltam.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> De itt mindegyiken 10 % van. Ezt pontosítani kellene. Az Lf-1, Lf-3 terület, ahol oldalhatáros beépítést engedünk, ott 350 m²-es a beépíthető telek, és adunk hozzá 6 m magasságot. Ez egy kicsit sok.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Ahol 350 meg 450 volt, az régi településrész, ott vannak nagyon kicsi, már kialakult területek. Mögöttük partfal van.</p> <p><u>Gyárfás Henriett településtervező:</u> Ezek eklektikusan beépült részek.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Ezt meg is akarjuk őrizni, hogy továbbra is így épüljön be?</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Ott nincs több hely, az teljesen be van épülve.</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Olyanok a terepviszonyok, hogy indokolt az építménymagasság.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> A temető területén a 9 m esetleg egy ravatalozót enged, vagy mire gondoltatok?</p> <p><u>Németh Géza vezető tervező:</u> Igen, ravatalozót.</p> <p><u>Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester:</u> Azt szeretném kérdezni, hogy ha 8 napos határidővel meküldjük a jegyzőkönyvet és a módosított anyagot, és utána fogja a testület elfogadni, vagy már a testületi döntéssel együtt küldjük meg?</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Azt szeretném kérni, hogy a vízüggyel a vízügyi terület átsorolását le kellene egyeztetni mindenképp, mivel ők ugye nem voltak itt. Ezt a pincék közti kis részt. Utána a testületnek döntenie kell arról, hogy az egyeztetés alapján, az itt elhangzottakat a testület átvezeti, tehát elfogadja a véleményeket, és az átdolgozott dokumentációt záró véleményezésre megküldi az Állami Főépítésznek.</p> <p><u>Hegedüs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> Én még annyit kérnék, hogy akik nem válaszoltak, azoknak a megkeresését igazolni kell.</p> <p><u>Faragóné Godó Mária állami főépítész:</u> Igen, hogy ne kelljen hiánypótlást írni.</p> <p><u>Hegedüs Miklós terület- és településrendezési ügyintéző:</u> Az egész megindulásáról szóló önkormányzati döntést nem talátuk a dokumentumokban.</p>	
--	--	--	--

Balázs Márta jegyző: A felülvizsgálat megindításáról szóló testületi döntést és a főépítési feljegyzésről készült határozat kivonatát kigyűjtöttem, most átadom.

Kosztkáné Rokolya Bernadett polgármester: Rendben, küldeni fogjuk. Köszönjük szépen, hogy megjelentek és segítik a munkánkat.

Jegyzőkönyv lezárva: 13:00

Kmf.

Kosztkáné Rokolya Bernadett
polgármester

Balázs Márta
jegyző

Németh Géza
vezető tervező

Gyárfás Henriett
településtervező

Faragóné Godó Mária
állami főépítész

Papp Judit Katalin
kormánytisztviselő