

**2. MELLÉKLET A 34/2021. (X.26.) KT. SZ. HATÁROZATHOZ
PILISSZENTLÁSZLÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA**

LAKOSSÁGI VÉLEMÉNYEK, AZOK ELFOGADÁSÁBÓL KÖVETKEZŐ TERVI VÁLTOZÁSOK, ÉS EL NEM FOGADÁS ESETÉN AZOK INDOKLÁSA

| Sorszám | Véleményező/kérelmező | Kérelem leírása/Kérdések | Tervezői válasz és indokolás | Önkormányzat döntése |
|---------|-----------------------|---|---|---|
| 01. | Kocskovszki Zoltán | A 016/6 hrsz. ingatlan „Településközponti vegyes építési övezet”-ből (Vt-SZ/2) Falusias lakó építési övezetbe (Lf-O/1) kéri átsorolni. | Az érintett terület a hatályos TSZT szerint településközpont vegyes terület. A terület átsorolása, a településfejlesztési célok figyelembe vételével, önkormányzati döntés függvénye. | A 016/6 hrsz-ú ingatlan az Lf-O1 övezetbe kerül át, mivel az ingatlan mellett lévő Waldorf iskola bővítéséhez ezen terület nem szükséges, és egyéb intézményi fejlesztéshez pedig a telek adottságai miatt kevésbé alkalmas, mint lakóingatlan építésére. |
| 02. | Vanyák Imre | A partner a levelében leírta, hogy a közzétett anyagban először a környezeti értékelés részben, a Kékes utca belterületi határainak módosítása kapcsán a hrsz számok felsorolásában a 1158, 1159, 1160-as belterületi hrsz számok vannak nevesítve, mint változással érintett területek, a külterületi 04/... hrsz számok mellett. Tudomása szerint illetve a csatolt térképvázlat alapján éppen az előbb felsorolt három hrsz terület, tehát a 1158, 1159, 1160, nem érintett a változásban. Ezek a területek adják a tervezett belterületi határkiigazítás alapját, ezek Kékes utcától mért mélysége, hossza adja meg a további érintett terület egységes kialakítására vonatkozó irányt. | Az 1158, 1159, 1160 hrsz-ú ingatlanok észak-keleti része a jelenleg hatályos településszerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági övezetbe tartozik, függetlenül attól, hogy belterületi ingatlanrészek. A településszerkezeti tervi javaslat, az alátámasztó munkarész és a környezeti értékelés a hatályos településszerkezeti tervhez képest mutatja be a területfelhasználási változásokat, ahol ezek a hrsz-ek is érintettek, így azok nem törölhetők. | A javaslat nem elfogadható. |

| | | | | |
|-----|------------------|--|--|--|
| | | <p>A belterületi határ módosításában valóban érintett belterületi hrsz számok (1144-1157) a környezeti értékelés rész 9. oldalán a környezeti hatások részben szerepel, először és utoljára.</p> <p>Véleménye szerint a változással érintett területek, a Kékes utca esetében a 1144-1157 hrsz számok, és a kapcsolódó 04/...hrszt számok melyek „kárára” a belterület nagysága növekedhet. Javasolja a változással érintett hrsz számok felülvizsgálatát!</p> | <p>A belterületi határ módosításához kapcsolódó hrsz-ek felsorolása nem része a településszerkezeti terv leírásának, csak a területfelhasználási változással érintett telkek hrsz-e szerepeltetendő. Ennek megfelelően a többi belterületi hrsz nem érintett, mivel azok jelenleg is falusias lakó építési övezetbe soroltak.</p> | |
| 03. | Dankovits István | <p>Javasolja, hogy az LF/O1 övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 500m², telek legkisebb szélessége 10m legyen.</p> <p>Kérte továbbá újabb lakossági fórum megtartását.</p> | <p>Az új helyi építési szabályzat szerint valamennyi „üres” telek beépíthető az építési hely meghatározásával.</p> <p>A Falusias lakó építési övezet Lf-O/1 jelű építési övezetben megjelenő szabályok az újonnan kialakítható telek legkisebb területét határozza meg 720 m²-ben, legkisebb szélességét 14 méterben. A hangsúly az újonnan kialakítandó telteken van.</p> <p>85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 3.§ (2) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatárrendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás</p> | <p>A javaslat nem elfogadható, azonban a lakos által jelzett probléma kezelésére a telekalakítással kapcsolatban a 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet lehetőséget teremt. Ezzel az előírnál kisebb telkek esetén is engedélyezhető a telekegyesítés, telekhatárrendezés.</p> |

| | | | | |
|-----|----------------|--|--|--|
| | | | <p>telekhatár-rende­zés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló tel­kek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.</p> <p>Ezzel az előírtnál kisebb tel­kek esetén is engedélyezhető a telekegyesítés, telekhatár-rende­zés.</p> | |
| 04. | Benedek Zoltán | <p>A partner a levelében leírta, hogy a véleményezési fázisban lévő új település szerkezeti terv nem tartalmazza a 22/2009. (IV.08) határozattal elfogadott megelőző ill. jelenleg hatályos településszerkezeti terv I. B rész alább idézett 3.5 pontját. „3.5 Néhány helyen (Tölgyfa utca a mai belterületi határnál, 289/3 hrsz-ú utca a tömbbelsőben stb.) a hivatalos térképen szereplő szabályozások hibásak, vagy a tényleges és a térképi helyzet ellentétben van egymással; e problémák rendezendőek.”</p> <p>A fentiek szerint a 2009-es településszerkezeti terv rendezendő problémát rögzített a 289/3 hrsz-u utca kapcsán. Ahogy a terv szinten említi a tényleges és a térképi helyzet ellentétben van egymással. A valóságban az utca területe szabad, nem használt mezőként rendelkezésre állt és áll ma is, míg az utca nyomvonala attól pár méterre jelenleg is magán területeken fekszik. Az utcai forgalom három magán telek összesen mintegy 250 m2 területet használja.</p> <p>Fenti helyzet teljesen változatlan a megelőző es jelenleg hatályos település szerkezeti terv</p> | <p>A szabályozási tervet kizárólag az adatszolgáltatásként kapott ingatlan-nyilvántartási alaptérképre lehet kidolgozni, attól eltérni, vagy átrajzolni nem lehet.</p> <p>Az ingatlan-nyilvántartási térkép változtatása a rendezési tervtől független eljárás keretében oldható meg, geodéziai felmérés alapján.</p> <p>Nem településszerkezeti tervi probléma az alaptérkép kérdése.</p> <p>A TSZT tartalmi követelményei jogszabályban rögzítettek, intézkedési javaslatot nem tartalmaz.</p> | <p>A javaslat nem elfogadható, mert az ingatlan-nyilvántartási térkép változtatása a rendezési tervtől független eljárás keretében oldható meg, melyhez az önkormányzat költségvetési forrással nem rendelkezik.</p> |

| | | | | |
|-----|-------------------------------------|--|---|---|
| | | <p>elfogadása óta, a probléma megoldására nem került sor. A térképi es a tényleges használat a magantelkek rovására eltér. A probléma több mint tíz éve ismert, ezidő alatt megoldását jómagam többször kerte írásban és szóban is.</p> <p>Mivel az új, jelenleg tárgyalat településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök dokumentum ezt a megelőzőleg megoldandónak jelzett feladatot nem tartalmazza, ezért kérte, hogy ugyanúgy, ahogy a 2009-es dokumentumban is szerepelt, a 289/3 hrsz u utcát érintő problémát foglalják bele az elfogadás előtt álló, új település szerkezeti tervbe.</p> <p>Valamint kérte, hogy a probléma megoldásokhoz szükséges költséget az éves költségvetési tervbe vegyék fel es a beruházást terjesszék a testület elé.</p> | | |
| 05. | Dombai Henrik | A 04/216 - 04/11 hrsz-ú ingatlanok LF-O/1 övezethez csatolását kérte. | A hatályos TSZT és HÉSZ is településközpont vegyes területbe sorolta ezeket az ingatlanokat, de nem tiltotta a lakórendeltetés elhelyezését. Az érintett terület az ökológiai hálózat magterületének övezetéhez tartozik. Amennyiben területhasználati módosítás történik, ennek megfelelően át kell dolgozni a tervet és a környezeti értékelést. A terület átsorolása, a településfejlesztési célok figyelembe vételével, önkormányzati döntés függvénye. | A kérés nem elfogadható, mert az ingatlanok közvetlenül az önkormányzat által turisztikai és rekreációs célt szolgáló VT-SZ/3 övezetbe sorolt ingatlanok mellett találhatóak. Ezen fejlesztési cél miatt az önkormányzat nem szeretné a lakóövezet növelését. |
| 06. | Pilis-Dunakanyar Waldorf Nevelésért | Az Egyesület kérte, hogy a különleges beépítésre nem szánt fafeldolgozó (Kb-ff) övezet kijelölését a 026/1, 026/2 hrsz. | A véleményben megfogalmazottak támogathatók, az érintett államigazgatási | A fafeldolgozó terület a 026/1-4. hrsz-ú ingatlanok nyugati végére került |

| | | | | |
|-----|---------------------------|--|---|---|
| | Óvoda és Iskola Egyesület | <p>ingatlanokról helyezze át az Önkormányzat az intézménytől távolabb eső területre.</p> <p>A 026/1-026/2 hrsz. telkeken előirányzott Kb-ff Különleges beépítésre nem szánt fafeldolgozó övezet elhelyezkedése és közelsége, az intézményben történő pedagógiai munka ellehetetlenüléséhez vezetne. Álláspontjuk szerint a fatelep esetleges fn. hrsz. telkekre történő költözése zajhatása, porszennyezése, valamint a szállító járművek hatása, jelentős negatív társadalmi hatást eredményezne.</p> | szervek véleményének kikérésével a tervezett beépítésre nem szánt különleges fafeldolgozó területe távolabb helyezhető. Ez a feltárás szempontjából hosszabb infrastruktúra kiépítést és ezek számára nagyobb terület igénybevételt jelent. | áthelyezésre annak érdekében, hogy a por és zajterhelés az oktatási intézménytől a lehető legtávolabb legyen. A módosítást a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság DINPI/3541-8/2021 ügyiratszámú állásfoglalásában elfogadhatónak találta. |
| 07. | Rácz Dániel | <p>A kérelem Kökény utca alábbi 3 szakaszának megszüntetésére vonatkozik:</p> <p>1. Honvéd u. - Vadrózsa u. 2. A Vadrózsa u. Hrsz 499/1 és Hrsz 496/2 sz közötti résztől a Hrsz.:499/2 és Hrsz: 497/2 közötti szakaszig. 3. Vadrózsa u. - Galagonya u.-ig</p> <p>Kezdeményezte továbbá idős tölgyfák helyi védelem alá vonását</p> | Ezeknek az útszakaszoknak nincs kiszolgáló úti szerepe, azaz egy telket sem tárnak fel. Ha nincs egyéb szerepük (pl. vízelvezetés, gyalogos kapcsolat a vélemények alapján nincs ilyen), akkor ezen útszakaszok közterületi jelölése a rendezési terven megszüntethető. A tölgyfák helyi védelem alá helyezése nem településrendezési kérdés. | A Kökény utca javasolt három szakaszának közterületi jelölése megszüntetésre került, mert az útszakaszoknak nincs kiszolgáló út funkciója. |
| 08. | Kiss József | A kérelmében csatlakozott Rácz Dániel által leírtakhoz. | lásd. 07. pont | |
| 09. | Tanyik Andrea Zsuzsanna | <p>Kérelmében leírja, hogy eljutott hozzájuk a hír, miszerint a településrendezés kapcsán a szabályozási tervben szerepel a Kökény utca gyalogos forgalomra történő megnyitása, melynek egyik szakasza a 487/1 és 489 helyrajzi számú ingatlanjainkat is határolja. Ennek kapcsán az alábbi észrevételt teszi:</p> <p>A szabályozási tervben szereplő Kökény utca hrsz. 488 megnyitása a földhivatali térképen egy kb. 3 m szélességű - a Vadrózsa utca és a Honvéd utcai telkek közötti - területet érintene.</p> | lásd. 07. pont | A Kökény utca három szakaszának közterületi jelölése megszüntetésre került, mert az útszakaszoknak nincs kiszolgáló út funkciója. |

| | | | | |
|-----|--|---|--|--|
| | | <p>Ingatlanaink megvásárlásakor geodétát hívtak a telkek kiméréséhez, mely alapján derült ki az a tény is, hogy a 487/1 hrsz. számon szereplő ingatlan jóval korábban megépített kerítése benyúlik a 488. hrsz.-ú Kökény utcára.</p> <p>Mivel a 489. hrsz.-ú ingatlanom nincs bekerítve, így történhetett, hogy az Önkormányzat nem vizsgálva a meglévő telekhatárokat és tulajdonviszonyokat, a felszíni vízelvezető csatornát részben egy bekerítetlen magánterületre építette.</p> <p>A jelenlegi helyzet kialakulása jóval megelőzte tulajdonjog szerzésüket, így arra ráhatásuk már nincs, a felszíni vízelvezető csatorna már részben a 489 hrsz.-ú ingatlanon helyezkedik el és a csatorna szélétől a 487/1 hrsz.-ú ingatlan kerítéséig valahol csak 0,5 m-es sáv található, így a meglévő „utcácska” egyáltalán nem járható.</p> <p>Tudják, hogy a vízelvezető csatornára szükség van, de az utca a gyalogosforgalom megnyitására, gyalogos forgalomra teljesen alkalmatlan, így értelmét sem látnánk gyalogút létesítésének, az említett szakasz egy támfalban végződik.</p> <p>Az említett körülmények miatt gyakorlati haszna egyáltalán nincs, az se túrázásra, sem pedig helyi közlekedésre nem alkalmas. Jelen esetben az ott áthaladó személyek a 489. hrsz.-ú ingatlanomon haladnak keresztül, így mi nem támogatjuk a Kökény utca ezen szakaszán gyalogosforgalomra történő megnyitását.</p> | | |
| 10. | Dankovics Gyula, Dombai Henrik, Kocskovszki Zoltán, Dankovics János | <p>A VT-SZ/2 területre vonatkozó előírások felülvizsgálatát kérték.</p> <p>Az újonnan kialakítható telkek legkisebb területe 4000m², a telkek legkisebb</p> | <p>Az építési övezetben a szabályozási és építési paraméterek meghatározása a településfejlesztési célok</p> | <p>A javaslat nem elfogadható, mert az önkormányzat hosszú távú célja a falu ezen részén az intézményi</p> |

| | | | | |
|-----|----------------------------|---|---|--|
| | | szélessége 20 méter kell, hogy legyen, ami lehetetlenné teszi telek kialakítását ebben az övezetben. | figyelembe vételével, önkormányzati döntés függvénye. Mivel a területek egy része az ökológiai hálózat magterületéhez tartozik, más része annak szomszédságában van, nem támogatott a terület intenzívebb beépíthetőségének, a telkek felosztási lehetőségének erősítése. | fejlesztésre tervezett területek biztosítása. |
| 11. | Dr. Schweickhardt Gotthilf | Beérkezett lakossági vélemény a partnerségi rendeletről, a 314/2012-es Korm. rendelet módosításának jelen véleményezési eljárásra gyakorolt hatására, parkoló biztosításával kapcsolatos kérdéseket tartalmaz. Kérdésként merült fel, hogy mi indokolta a 460-as helyrajzi számú telek vonatkozásában az út áthelyezését, mely az egyszerűsített eljárást indokolta volna. A Kékes utcában tervezett lakótelek bővítése során miként rendeződnek a tulajdoni viszonyok? | 459 és 460 hrsz-ú ingatlanok ugyanaz a tulajdonosa, összevonás miatt kérte az út áthelyezését a 460-as alsó telekhatárára, mert a 463 hrsz megközelítését biztosítani továbbra is szükséges. Az út jelenleg csak a szabályozási terven szerepel. Jelen esetben a teljes eljárás keretében van mód ennek az egyedi kérelemnek az átvezetésére is. Párhuzamosan futtatott két eljárást nem célszerű lefolytatni. A HÉSZ tulajdonviszonyok rendezésére nem tud hatást gyakorolni, a telkek bővítésének lehetőségét adja meg. | A kérdések nem tartalmazzák a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatos kérést. |