

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/3541-1/2021.

Ü.int.: Ronyecz Zsófia

Tárgy: Pilisszentlászló Község
településrendezési eszközeinek
felülvizsgálata

Hiv.sz.: -

Tóth Attila
polgármester**Pilisszentlászló Község Önkormányzat**Pilisszentlászló

Szabadság tér 1.

2009

Szentendrei Községi Önkormányzat Hivatal Központi Hivatal		
		... mell
ÉRK: 2021 JÚN 14.		
ELŐSZÁM	UTÓSZÁM	ELŐADÓ

39

Tisztelt Polgármester Úr!

Pilisszentlászló Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata tárgyában 2021. április 7-én tartott egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve, illetve az általános mezőgazdasági területek szabályozása kapcsán küldött megkeresésre az alábbi állásfoglalást adjuk:

Jegyzőkönyv:

A jegyzőkönyvben munkatársunk, Ronyecz Zsófia által mondottakat az alábbiak szerint kérjük javítani:

Ronyecz Zsófia: elmondja, hogy a HÉSZ tervezet alapján Má-3 területen szállás jellegű épületet is el lehetne helyezni, ám ezt a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság nem támogatja, mezőgazdasági funkciójú területen a mezőgazdasági hasznosítás az elfogadható, szállás- és lakóépület elhelyezését nem támogatják.

Ronyecz Zsófia: a HÉSZ-ben 250 m² van előírva az egy telken elhelyezhető épületek összes bruttó alapterületének tekintetében.

A jegyzőkönyvben munkatársunk, Fehér Balázs által mondottakat az alábbiak szerint kérjük javítani:

Fehér Balázs: megnézték a vízmű területet és annak jellegéből látszik, hogy esély sincs védett fajt találni.

A jegyzőkönyv – a fenti észrevételeket figyelembe véve – az egyeztetésen elhangzottakat tartalmazza.

Általános mezőgazdasági területek szabályozása:

Igazgatóságunk Pilisszentlászló településrendezési eszközeinek felülvizsgálata kapcsán a DINPI/5621-1/2020. üi.sz. levelében az általános mezőgazdasági területek vonatkozásában az alábbi véleményt adta:

A helyi építési szabályzat felülvizsgálata az általános mezőgazdasági területek építési paramétereit jelentősen átalakította. A hatályos helyi építési szabályzat 8. § (3) és (4) bekezdése az alábbiakat írja elő:

„(3) Az általános mezőgazdasági övezet elsődlegesen az intenzív kultúrás növénytermesztés céljára szolgáló, beépítéstől szabadon hagyandó terület.

(4) Az általános mezőgazdasági övezetben épületet, építményt, nyomvonalas létesítményt, berendezést létesíteni vagy üzembe helyezni csak a mezőgazdasági használattal összefüggésben lehet; úgy, hogy az a védett természeti terület jellegét és állapotát nem veszélyeztetheti, károsíthatja.”

A hatályos szabályozás tehát az általános mezőgazdasági területeket elsősorban beépítéstől szabadon hagyandó területként kezeli, ahol csupán a mezőgazdasági használattal összefüggésben helyezhető el épület.

Jelen felülvizsgálat során azonban az Má-1 jelű övezetben jelentősen kibővült az elhelyezhető rendeltetések köre (látogató központ, turisztikai célú hasznosítás építményei, szállás jellegű épület, lakóépület is elhelyezhető). Véleményünk szerint e rendeltetések túllépnek a mezőgazdasági használaton, megjelenésük az Má-1 jelű övezetbe tartozó területeken nem kívánatos. Az Má-1 jelű övezetbe sorolt területen sok védett növényfajról áll rendelkezésünkre adat, amelyeknek megőrzése kiemelkedően fontos. Az építési paraméterek ellen Igazgatóságunk kifogást nem emel, azonban a mezőgazdasági övezetekben kizárólag mezőgazdasághoz kapcsolódó rendeltetések elhelyezéséhez járulunk hozzá.

A fenti véleményünk alapján az önkormányzat átdolgozta az általános mezőgazdasági területek szabályozását és az egyeztető tárgyaláson az alábbi megegyezés született az Má-3 jelű új övezet tekintetében:

- Má-3 jelű övezetben legalább 3 ha nagyságú telken, legfeljebb 1%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m² összes bruttó alapterülettel helyezhetők el épületek,
- általános mezőgazdasági terület övezetekben csak mezőgazdasági célú építmények helyezhetők el, kivéve, ha az övezeti előírás máshogy nem rendelkezik,
- Má-3 jelű övezetben szállás jellegű épület is elhelyezhető,
- Má-3 jelű övezetben csak az a telek építhető be, amely 80%-ban gyeppel, legelő művelési ágban nyilvántartott és művelt.

Az egyeztető tárgyalás követően az önkormányzat megküldte a helyi építési szabályzat tervezetét az általános mezőgazdasági területek szabályozására vonatkozóan. E tervezet kapcsán Igazgatóságunk az alábbi állásfoglalást adja:

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy véleményünk szerint Má-3 övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét 1%-ban fölösleges szabályozni abban az esetben, ha az elhelyezhető épületek összes alapterülete legfeljebb 150 m² lehet.

Véleményünk szerint szállás rendeltetés elhelyezése az általános mezőgazdasági területeken az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) alapján nem lehetséges. Az OTÉK 29. § (6) bekezdés birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezését is lehetővé teszi ugyan, az Má-3 övezet tervezett szabályozása azonban véleményünk szerint a birtokközpontokra vonatkozó OTÉK előírásokkal nincs összhangban. Bár az Má-3 övezetre vonatkozó tervezet a telek és birtoktest telek esetében határozza meg a legfeljebb 1%-os beépítettséget, az nem jelenti azt, hogy az övezetben birtokközpont is kialakítható. Álláspontunk szerint tehát Má-3 övezetben szállás rendeltetési egység elhelyezése az OTÉK előírásaival ellentétes.

Igazgatóságunk álláspontja – az egyeztető tárgyaláson elhangzottakkal ellentétben – az, hogy az Má-3 övezetben szállás funkció megjelenését nem támogatja. E terület rész nem kapcsolódik szervezen Pilisszentlászló belterületéhez, így a szállás funkcióra lehetőséget biztosító elkülönülő szerkezeti egység a pilisszentlászlói táj struktúráját jelentősen átalakítaná. A tervezett Má-3 jelű övezet területe jelenleg beépítetlen, a területre vonatkozó jövőbeli természetvédelmi célokat a legeltetés vagy a kaszálás tudná szolgálni, amelyek mezőgazdasági jellegű tevékenységek.

Az általános mezőgazdasági területek tervezett szabályozásában az Má-1 jelű övezetben lecsökken a beépíthető telek legkisebb területe 3 ha-ról 1 ha-ra. E módosítási igény az egyeztető tárgyaláson nem merült fel, csupán az azóta eltelt időszakban került elő új igényként. Igazgatóságunk az 1 ha-os beépíthető legkisebb telekméretet nem támogatja, mivel az sokkal intenzívebb beépítést eredményezne, mint a 3 ha-os szabályozás. Kérjük a korábbi 3 ha-os szabályozás megőrzését.

Az általános mezőgazdasági területek tervezett szabályozását a szállás funkció és az 1 ha-os beépíthető legkisebb telekméret bevezetésének kivételével Igazgatóságunk elfogadhatónak tartja.

Igazgatóságunknál folyamatban van a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 28. § (7) bekezdés és a nemzeti parkok területének övezetekbe való besorolásáról és az egyes övezetekre vonatkozó általános természetvédelmi előírásokról szóló 134/2013. (XII. 29.) VM rendelet alapján a Duna–Ipoly Nemzeti Park létesítéséről szóló 34/1997. (XI. 20.) KTM rendelet által országos jelentőségű védett természeti területté nyilvánított területek övezeti beosztásának szakmai előkészítése. E beosztás során három övezetbe soroljuk majd a nemzeti parki védett területeket (természeti övezet, természetkímélő hasznosítás övezete, szolgáltató övezet). Tekintettel arra, hogy Pilisszentlászló teljes közigazgatási területe nemzeti parki védett terület, Igazgatóságunk lehetőséget biztosít majd egy olyan szolgáltató övezet kijelölésére a jelenlegi beépített területeken túl, ahol bizonyos mértékű fejlesztésekre lehetőség lesz. E terület mindenképpen a meglévő beépített területekhez szervezen kapcsolódó, azoktól szerkezetileg nem elkülönülő terület kell, hogy legyen. Ezen övezet kijelölése kapcsán lehetőség nyílik majd egyeztetésre az önkormányzat és az Igazgatóság között.

Állásfoglalásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § d) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2020. június 9.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál

általános igazgatóhelyettes



LG

