

1. MELLÉKLET A .../2021. (.... ....) SZÁMÚ KT. SZ. HATÁROZATHOZ  
**PILISSZENTLÁSZLÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA**

ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉS EGYÉB SZERVEK VÉLEMÉNYEI, AZOK ELFOGADÁSÁBÓL KÖVETKEZŐ TERVI VÁLTOZÁSOK, ÉS  
EL NEM FOGADÁS ESETÉN AZOK INDOKLÁSA

**ÉRDEKELT ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK**  
a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. számú melléklete alapján

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
<b>PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ</b> <div style="text-align: right;">PE/ÁF/00232-2/2020</div>	
<p>1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a fafeldolgozó elhelyezésének megváltoztatását a zaj- és por szennyezés valamint a szállító járművek mozgása indokolja, egyértelműen zavaró tevékenység. Ezen tevékenységek elhelyezésére az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK.) rendelkezéseiben beépítésre szánt területen hely biztosítható.</p>	<p>1. Meglévő beépítésre szánt területre nem lehet áttelepíteni a meglévő zavaró funkciót, mivel nem rendelkezik Pilisszentlászló olyan beépítésre szánt területtel, ami ezt a tevékenységet be tudná fogadni (kizárólag falusias lakó és településközponti építési övezetek vannak). A módosítás célja pont ezeknek a területeknek a védelme. A jelenlegi külterületen <b>beépítésre szánt terület kijelölése</b> az MTrT. rendelkezései szerint nem lehetséges ebben az eljárásban (magterület), és <b>nem is indokolt, mivel a funkció nem igényel és az önkormányzat nem is szeretne támogatni beépítésre szánt területet szükségessé tévő, azaz 10%-os beépítettség meghaladó építési övezetet</b>. Ezért került a terület a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe és övezetbe, az OTÉK 6.§ (1) bek. b) pontjának megfelelően:</p> <p><b>6. §(1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) igazgatási területét építési szempontból</b></p> <p><b>a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10% illetőleg</b></p> <p><b>b) beépítésre nem szánt területbe, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%</b></p> <p><b>kell sorolni.</b></p> <p><b>(5) A (3) bekezdésben foglalt egyes területfelhasználási egységek a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bonthatók.</b></p> <p>Az OTÉK 30/B. §-a határozza meg a Különleges beépítésre nem szánt területek előírásait, a (2) bek. i) pontja szerint kijelölhető „egyéb, a 26–30/A. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület”. Mint például ez, a 10%-ot nem meghaladó, más beépítésre nem szánt területbe nem sorolható terület.</p>
<p>2. Felhívjuk a figyelmet, hogy gépjármű várakozóhely (parkoló), beépítésre nem szánt közlekedési és közműterületen helyezhető el az OTÉK 26. § szakasz és annak (3) bekezdése alapján meghatározott rendeltetésekkel. Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 30/B. § (2) i) pont alapján különleges beépítésre nem szánt, egyéb besorolást akkor adható, ha az elhelyezni kívánt létesítmény az OTÉK 26-30/A. §-ban foglaltak övezetek egyikébe sem sorolható.</p>	<p>2. A Kbtf jelű különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó terület övezetébe sorolt területen nem kizárólag parkolóterület helybiztosítása szükséges, hanem fogadó épület, esetleg turisztikai bemutatóhely, vendéglátó egység, szociális blokk, és ehhez kapcsolódva rekreációs létesítmények (tornapálya, erdei fitnesspark, játszótér) létesítése is tervezett. <b>Ezen a funkciók és rendeltetések elhelyezésére a közlekedési terület és övezet nem megfelelő.</b> A fejlesztési igény beépíthetőségéhez elegendő beépítésre nem szánt különleges területi besorolás, melyre a fenti hivatkozás szerint az OTÉK lehetőséget ad (OTÉK 30/B. § (2) bek. i) pontja).</p>

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
<p>3. Az összhang megteremtése és az ellentmondások feloldása szükséges. Figyelemmel a tervezési célban megfogalmazottak tartalmára. A fenti ellentmondás feloldása a rendelettervezet jelentős megváltoztatását igénylik. Az ellentmondások feloldására lehetőség, az eltérő vélemények tisztázása az R. 39. §-ban rögzítettek szerint, vagy az ellentmondások – fenti egyeztetés nélküli – feloldása után szükséges a rendelettervezet R. 38. § szerinti véleményezési szakaszát újra megindítani.</p>	<p>3. Véleményünk szerint, az 1. és 2. pontban részletesen kifejtettek szerint az összhang biztosított, ellentmondás nincs. Az egyeztető tárgyalás összehívásának lehetőségét rögzíti a 314/2012. Korm. rendelet, erről az Önkormányzat dönthet. A véleményezési szakasz megismétlését a 314/2012. Korm. rendelet nem követeli meg. A terven bekövetkező változások, illetve véleményeltérések tisztázására a 314/2012. Korm. rendelet 40.§ (2) bek. b) pontja szerint, az állami főépítész által összehívott egyeztető tárgyalás ad lehetőséget a záró szakmai véleményezési szakasz kapcsán.</p>
<p><b>Megalapozó vizsgálat</b></p> <p>4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit R. 1. melléklet határozza meg, annak minden elemét tartalmazni kell a teljes felülvizsgálathoz készülő dokumentációnak.</p>	<p>4. A véleményben foglaltakkal ellentétben, a 314/2012. Korm. rendelet 5.§ (3) bekezdése és 9.§ (6) bekezdése szerint: „Az 1. és a 2. mellékletben meghatározott <b>tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók, indokolt esetben egyes elemei elhagyhatók.</b> A tartalmi elemek részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.” A jogszabály szerint elegendő főépítési feljegyzés mellékelése, ezt a záró szakmai véleményezési szakasznál csatoljuk.</p>
<p>5. Javasoljuk a 2.14.6.3. és 2.14.6.6. pont tartalmának felülvizsgálatát, mert a településképi rendelet a helyi építési szabályzattal összhangban készülő rendelet, annak tartalmi elemeinek megalapozását is szolgálja a teljes felülvizsgálat elkészítésekor készülő megalapozó vizsgálat épített környezet, illetve a táji és természeti környezet értékeire vonatkozó vizsgálata az R. 23/B.§ b) pontja alapján, ezért a megalapozó vizsgálat nem utalhat tartalmában vissza a településképi rendeltre.</p>	<p>5. Mivel időben megelőzte a településképi rendelet elkészítése és elfogadása a jelenleg készülő megalapozó vizsgálatot ebből kifolyólag kénytelen visszautalni a rendeletre. Az értékvizsgálat a településképi rendeletről függetlenül is teljes körűen elkészült a megalapozó vizsgálat keretében. A településképi rendelet felülvizsgálata is szükségessé válik rövid időn belül, a felülvizsgálat készítésénél mind a megalapozó vizsgálat, mind az új HÉSZ figyelembe vételre kerül.</p>
<p><b>Településfejlesztési koncepció</b></p> <p>6. Felhívjuk a figyelmet, hogy a koncepció időtávjának megválasztásánál figyelembe kell venni az elfogadó határozat meghozatalának időpontját. Az elfogadó határozat tartalma nem lehet visszaható.</p> <p>7. Felhívjuk a figyelmet, hogy a koncepciónak az R. 2. melléklet szerinti tartalommal kell rendelkeznie.</p>	<p>6. A településfejlesztési koncepció időtávját javítottuk, az elfogadásáról szóló határozat időben megelőzi a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló határozatot és a helyi építési szabályzatot elfogadó rendeletet.</p> <p>7. A véleményben foglaltakkal ellentétben, a 314/2012. Korm. rendelet értelmében a „<b>2. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók, indokolt esetben egyes elemei elhagyhatók.</b>” A 2. melléklet szerinti tartalomjegyzékétől való eltérés azoknál a pontoknál van, ahol a település méretéből és helyzetéből adódóan a címszó nem értelmezhető, így:  - kimaradt „1.2. Város esetében a város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan” címszó, mivel nem város,  - a „2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata” címszó - itt a megyei célokkal való kapcsolatot vizsgáltuk, mivel a település méretéből adódóan egyszerűbb a célrendszer;  - a „2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre” címszó, mert nincs településrész;</p>

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
<p>8. Javasoljuk az értelmezhetőség érdekében, az 1.1. jövőkép gazdasági terének megszerkesztésekor, a harmadik bekezdésében F+K+I rövidítés megfogalmazását írják ki.</p> <p>9. Felhívjuk a figyelmet, hogy megalapozó vizsgálat nem része az elfogadó határozatnak, így annak tartalmára való hivatkozás helyett, kérjük a megfelelő, releváns tartalommal egészüljön ki a koncepció. (3.1. és 3.3. pont)</p> <p>10. Javasoljuk, hogy 3.2.1. pontban megfogalmazott projekteknél az „óvoda” megfogalmazás helyett oktatási-nevelési intézményt alkalmazzanak.</p> <p>11. Javasoljuk, hogy kerüljék a más kapcsolódó jogszabályra illetve jogszabályhelyre való hivatkozás – azok változékonysága miatt. (3.2.2. és 3.3).</p> <p>12. Javasoljuk, hogy javítsák ki a 4.1. pontban partnerségi terv megfogalmazást, partnerségi rendelethez.</p> <p>13. Felhívjuk a figyelmét, hogy határozattervezet nem került csatolásra a dokumentációhoz, ezért a koncepciót az R. 5.§ (1) bekezdése értelmében az azt megállapító döntés mellékleteként kell elfogadniuk.</p> <p>14. Javasoljuk, a megalapozó vizsgálat és koncepció áttekintését nyelvtani, nyelvhelyesség szempontból.</p>	<p>8. A dokumentációban kiírjuk a Kutatás+Fejlesztés+Innováció elnevezést.</p> <p>9. A településfejlesztési koncepció vonatkozó része kiegészül a megalapozó vizsgálatban foglaltakkal.</p> <p>10. Javítva, bár az óvoda megnevezés több információt hordoz, hiszen az oktatási nevelési intézmény általánosabb kifejezés.</p> <p>11. Töröltük a jogszabályi hivatkozásokat.</p> <p>12. Javítottuk a kérésnek megfelelően.</p> <p>13. Elfogadó határozat-tervezetet mellékelünk a záró szakmai véleményezési dokumentációhoz.</p> <p>14. A dokumentációt áttekintettük, ahol szükségesnek tartottuk javítottuk.</p>
<p><b>Településszerkezeti terv</b></p> <p>15. Felhívjuk a figyelmet, hogy a településszerkezeti tervnek meg kell felelnie az R. 3.§ (6) bekezdésében foglaltaknak, mely szerint a helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban készüljön. A felülvizsgálat folyamán teljes települést érintő, a magasabb rendű jogszabályokkal összhangot teremtő elemek és a szabályozási tervlappal harmonizáló övezeti besorolás alá kerülő területek, nem tervezett elemek. A szerkezeti terv egy terv, vagyis nincsenek tervezett elemei.</p> <p>16. Javasoljuk a domborzati térkép nélküli földhivatali alaptérkép felhasználását az értelmezhetőség érdekében.</p> <p>17. A papír alapú tervlap a léptékéből adódóan nehezen értelmezhető, a megjelenítésen az egyedi tájértékek jelenős mennyisége elfedi a területfelhasználási egységek egy részét.</p> <p>18. Felhívjuk a figyelmet, hogy a korábbi és jelen szerkezeti terv közötti különbséget bemutató változási tervlapon a tervezett területek nincsenek megfelelően lehatárolva, ez megnehezíti annak térbeli értelmezhetőségét. (pl.: kálvária, fafeldolgozó, új lakóterület) és javasoljuk a területfelhasználás módosítások sraffozási irányának megváltoztatását.</p> <p>19. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Kékes utca telkeinek 617, 634 hrsz ingatlanokat érintő közút jelölése nem értelmezhető a lehatárolás hiánya miatt.</p> <p>20. Felhívjuk a figyelmet, hogy a terv a településen keresztülmenő felszíni vizeken lévő jelölés jelmagyarázatát nem tartalmazza.</p>	<p>15. A településszerkezeti terv tervezett elemként a területfelhasználási változásokat jeleníti meg, hogy látható legyen a hatályos tervi állapot és a tervezet közötti eltérés. A jelmagyarázatban ennek megfelelően átnevezzük a változásokat.</p> <p>16. Véleményünk szerint, teljesen jól elkülöníthető és értelmezhető a földhivatali alaptérképen feldolgozott közigazgatási terület, és a környezetet bemutató domborzati térkép, mely alapján láthatóak a csatlakozó területek és azok használata.</p> <p>17. Kisebbre vesszük a tájérték jelet, hogy ne takarjon ki.</p> <p>18. A sraffozott területek kontúrvonalát jelöljük.</p> <p>19. A sraffozott terület kontúráját jelöljük.</p> <p>20. Kiegészítjük a jelmagyarázatot.</p>

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
<p>21. Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a települési térség mérlegében a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Matrt/Batrt.) 8. melléklet 51. pontjához képest változás történik, azt a településszerkezeti tervben rögzíteni szükséges.</p> <p>22. Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 16. § (8) bekezdése szerint a biológiai aktivitásérték növekmények, melyeket a korábbi településszerkezeti tervmódosítások során rögzítettek, a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig használhatóak fel.</p> <p>23. Felhívjuk a figyelmet, hogy a településrendezési eszköz az R. 43. § (1) a) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon lép hatályba.</p> <p><b>Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv</b></p> <p>24. Felhívjuk a figyelmet, hogy a helyi építési szabályzatnak (a továbbiakban: HÉSz) illeszkedni kell az OTÉK- ban foglaltakba. Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosító rendeletnek meg kell felelnie a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszt.) foglaltaknak. Felhívjuk a figyelmet, hogy a településrendezési eszköz módosítása során a R. rendelkezéseiben foglaltaknak meg kell felelni. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2. § (1) bekezdés alapján a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie és Jszt. 2. § alapján a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.</p> <p>25. Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSz településképi rendelkezéseket a településképi védelméről szóló 2016. évi LXIV. törvény 14. § szerint nem tartalmazhat.(pl.: áttört kerítés)</p> <p>26. Felhívjuk a figyelmet, hogy ne határozzon meg olyan fogalmakat az értelmező rendelkezésben, melyeket más jogszabály meghatározott. (pl.: gazdálkodó család tagja)</p> <p>27. Felhívjuk a figyelmet, hogy a szabályozási tervlap elemeit az R. 5. melléklet 2. jelmagyarázatát a 6. melléklet 2. határozza meg, a tervlap ne tartalmazzon tervezett elemeket, csak szabályozási elemeket.</p> <p>28. Felhívjuk a figyelmet, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2.§ 11 pontja alapján a helyi építési szabályzat építés helyi rendjét megállapító rendelet. A belterületbe vonás nem lehet feltétele a beépíthetőségnek, ugyanis az nem az építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírás, hanem építés jogi korlátozás. (5. § (2))</p>	<p>21. A településszerkezeti terv határozat-tervezete 5. melléklete rögzíti az eltérés mértékét jelenleg is, a vélemény alapján nem értelmezhető, hogy még hol kellene rögzíteni.</p> <p>22. Ez szerepel a településszerkezeti terv határozat-tervezetének 6. mellékletben is, a biológiai aktivitásérték növekményének meghatározásánál.</p> <p>23. A 314/2012. Korm. rendelet 43. (1) a) pontja szerint: „a) teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon.” Ennek megfelelően a határozati javaslat az elfogadást követő 30. napot jelöli meg.</p> <p>24. Általános jogszabályi felsorolás, tervi változást nem igényel.</p> <p>25. Az értelmező rendelkezések közül kikerül az áttört kerítés értelmezése.</p> <p>26. Az értelmező rendelkezések közül kikerül a gazdálkodó család tagja értelmezése.</p> <p>27. A 314/2012. Korm. rendelet 14.§ -a szerint „a településrendezési eszközöket a 6. melléklet szerinti jelmagyarázat alkalmazásával kell elkészíteni, amelynek elemei tovább bővíthetők.” Ebből következik, hogy pl. a tervezett belterület határával is bővíthető. Ahol fontos tartalmi különbség van meglévő és tervezett elem között, továbbra is megmarad ennek jelölése.</p> <p>28. A rendeletből töröljük ezt a rendelkezést, így a belterületbe vonás feltételei (pl. infrastruktúra kiépítése) csak településrendezési szerződés kapcsán biztosítható.</p>

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
<p>29. Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSz rendelkezéseinek egyértelműnek kell lenniük, amennyiben a két övezetbe tartozó telek esetében területrészt-arányos paramétereket határoz meg, az övezeti határ elhelyezkedését pontosan meg kell határozni. Ugyan így kell eljárnia telek be nem építhető részének meghatározásánál amennyiben a közforgalom elől el nem zárt magánútnak kíván helyet biztosítani, közterület kiszabályozás helyett, pl.: kótázással.</p> <p>30. Javasoljuk, hogy a HÉSz ne ismételje saját rendelkezéseit. (pl.: 4.§ egy része és 14.§ tartalmilag azonos).</p> <p>31. Felhívjuk a figyelmet, hogy a gépjárműtároló (előkertben) épületben való elhelyezése miatti építési helyen kívüli új épület építése (HÉSz 14.§ (3)), az előkert méretének övezetenkénti megállapítását nem teszi egyértelművé, megnehezíti annak alkalmazhatóságát. Felhívjuk a figyelmet, hogy a helyi építési szabályzatban, az OTÉK szerinti építési helyet többek között az előkert méretével kell megállapítani nem az épületek utcai homlokzati fala külső vakolt síkjával. Kérem a magasabb rendű jogszabályhoz igazodva fogalmazza meg a HÉSz 14.§ (4) pontot.</p> <p>32. Felhívjuk a figyelmet, hogy egy építési övezetbe, csak egy beépítési mód és beépítettség mérték tartozhat. (14.§ (6), 19.§ (8) h)) A különböző paraméterek az informatikai adatbázisba való feldolgozást ellehetetlenítik.</p> <p>33. Felhívjuk a figyelmet, hogy a kerítés - magassági meghatározásán kívül -, anyagát, textúráját, színét, formáját, áttörtségét stb. (16.§), az épület tömegében való tagolását (18.§ (5)) kizárólag a településképi védelmi rendeletben lehet megállapítani.</p> <p>34. Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 14.§ szerint falusias építési övezetben üdülő rendeltetés nem helyezhető el. Továbbá az elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés magában foglalja a vendéglátás rendeltetésű egységeket is.</p> <p>35. Javasoljuk a pontosabb meghatározás érdekében, hogy a 18.§ (3) c) pontban „többszörösét meghaladó” telekméret pontosítását, pl.: a b) pontban leírtakhoz viszonyítva megfogalmazni.</p> <p>36. Javasoljuk az „újonnan ” kifejezés törlését a 18.§ (6) a)-b) pontokból, kérjük az OTÉK 7. § (3) fogalomrendszerét használni.</p>	<p>29. A be nem építhető telekrészt a Kékes utcánál bekötézzük.</p> <p>30. Javítjuk.</p> <p>31. Az előkert egységesen 0,0 méter, és az építési helyen belül a főépületek építési vonalát szabályozzuk a 3-3 szomszédos épület homlokzatához való igazodással. Ezzel az „előkertben” elhelyezhetővé válik gépjárműtároló és nyárikonyha.</p> <p>32. Önkormányzati döntés alapján a VT-SZ/3 jelű építési övezetben a lakó rendeltetés törlésre került, ezáltal egy beépítési mód és beépítettség mérték alakult ki.</p> <p>33. A rendelkezés átkerül a településképi rendeletbe.</p> <p>34. Az OTÉK 10. § 36 (1) bekezdése szerint: „A területfelhasználási egység telkén – <b>helyi építési szabályzat eltérő szabályozása hiányában</b> – elhelyezhető építmény rendeltetését a 11–24. § és a 26–30/B. § határozza meg.” Azaz, a helyi építési szabályzat határozhatja meg az elhelyezhető építmények rendeltetését, ha ezt nem teszi, akkor kell az OTÉK-ban meghatározott területfelhasználási egységekhez tartozó, így a 14.§ -ban meghatározott rendeltetéseket figyelembe venni. Jelen esetben a helyi építési szabályzat, <b>a településre jellemző, kialakult sajátosságnak megfelelően határozza meg a falusias lakó építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket</b> (mivel jelenleg is lakó és üdülő rendeltetésű épületek is jelen vannak). Az OTÉK nem tiltja falusias lakóterületen az üdülő rendeltetés elhelyezését. A vendéglátó rendeltetés esetében az OTÉK sem konzekvens, mert ismeri és használja a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetéstől függetlenül is a vendéglátó rendeltetést (pl. parkolószám meghatározásánál).</p> <p>35. A vonatkozó rendelkezésbe pontos érték kerül.</p> <p>36. Az újonnan kifejezést töröltük.</p>

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
<p>37. Felhívjuk a figyelmet, hogy a telephely engedélyezésre támaszkodó előírás nem a helyi építési szabályzat része, az nem a helyi építés rendjét meghatározó eszköz. (19.§ (3)) Az építési övezetben nem kívánatos építmények elhelyezése megtiltható.</p> <p>38. Felhívjuk a figyelmet, hogy haszonállat tartására szolgáló épület elhelyezése nem tiltható meg. Az állattartás, az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6.§ (5) szerint korlátozható.</p> <p>39. Felhívjuk a figyelmet, hogy szükséges az összhang megteremtése a HÉSz 4.§ (3) és 19.§ (6) között.</p> <p>40. Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSz 20.§ pontjainál az övezeti jelek pontosítása, illetve feltüntetése szükséges. Felhívjuk a figyelmet, hogy a 21.§ (3) bekezdésben szabályozási terven jelölt szabályozási vonalak a KÖu-2 övezeteket szabályoznak ki.</p> <p>41. Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 7.§ (2) bekezdés szerint azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illetik meg. A HÉSz 24.§ (5) a) és c) pontja és (6) c) pontja szerint a már meglévő beépítéssel rendelkezők telkei újraépíthetők a szabályoktól eltérően, mely ellentétes a fenti jogszabállyal.</p> <p>42. Felhívjuk a figyelmet, hogy szükséges az összhang megteremtése a HÉSz 10.§ (3) és 27.§ (4) között.</p> <p>43. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jszer. 101. § alapján a rendelet tervezet nem tartalmazhat kelteztést, és kihirdetésre vonatkozóan dátumot. A hatálybalépés a rendelet megjelölésébe kerül. A hatályba léptetésről az R. 43. § (1) a) bekezdése szerint kell rendelkezni. Javasoljuk, hogy törölje a tervezet 29. § (2) bekezdését, mert a Jat. 2. § (2) bekezdése</p>	<p>37. A rendelkezés pont a nem kívánatos építmények elhelyezését tiltja, amelyek a hivatkozott jogszabályban található tevékenységre vonatkoznak. Ettől a telephely engedélyezésre vonatkozó szabályok nem változnak meg, arra nem tesz semmilyen kitélt a HÉSZ.</p> <p>38. A haszonállat tartására szolgáló épület elhelyezésére vonatkozó védőtávolság meghatározása beépítésre került a rendeletbe:</p> <p>9. § (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül haszonállat tartás céljára szolgáló épület, épületrész (pl.: istálló, trágyatároló) nem létesíthető.</p> <p>(2) A beépítésre szánt területen haszonállat tartására szolgáló rendeltetésű épület, épületrész és trágyatároló a telken belüli, és a szomszédos telken álló lakóépülettől biztosított legalább 30 m-es védőtávolság megtartásával építhető, abban az esetben, ha az nem korlátozza a szomszédos telek lakóépülettel történő beépíthetőségét.</p> <p>39. A 4.§ (3) bekezdés az általános feltételeket rögzíti, a részletes rendelkezést az övezeti előírásokhoz utalja. A 19.§ (6) bekezdés az övezetre és a közösségi funkcióra korlátozza a lehetőséget.</p> <p>40. Az előírások pontosításra kerülnek.</p> <p>41. Az önkormányzati rendelet módosításra került:</p> <p>24. § (5) Az Má-1 jelű övezet általános mezőgazdasági övezet, az árutermelő gazdálkodásra kijelölt mezőgazdasági terület. Az Má-1 jelű övezetre a következő egyedi előírások alkalmazandók:</p> <p>a) a megengedett beépítettség telek és birtoktest esetében legfeljebb 0,5%;</p> <p>c) meglévő épületek eredeti kontúrjukon belül felújíthatók, átalakíthatók az üdülő rendeltetés megtartásával;</p> <p>(6) Az Má-2 jelű övezet a korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági területek övezete. Az Má-2 jelű övezetre a következő egyedi előírások alkalmazandók:</p> <p>c) meglévő épületek eredeti kontúrjukon belül felújíthatók, átalakíthatók az üdülő rendeltetés megtartásával;</p> <p>42. Mindkét rendelkezést töröljük, mivel védett terület a Nemzeti Park hozzájárulásával alakítható ki a területen parkoló is.</p> <p>43. A kért módosítást átvezettük.</p>

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
<p>kimondja, hogy jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, ezért erről nem szükséges rendelkezni.</p>	
<b>DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG</b>	
<i>Ügyiratszám: DINPI/5621-1/2020.</i>	
<p><b>Megalapozó vizsgálat</b></p> <p>1. Az MvM rendelet 4. § (1) bekezdése előírja, hogy „A tájképvédelmi terület övezete területére (...) a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem együtteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit . ” A megalapozó vizsgálat a fenti előírásnak nem tesz eleget, nem tartalmazza a tájjelleg megőrzendő elemeit és a tájhasználat helyi jellemzőit Pilisszentlászlóra vonatkozóan. Kérjük e hiányosság pótlását!</p> <p><b>Településszerkezeti terv</b></p> <p>2. 2. ssz. változás: E területet általános mezőgazdasági területből falusias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv. A terület részét képezi a Natura 2000 hálózathoz, valamint az MATrT alapján az ökológiai hálózat magterület övezetének. Igazgatóságunk a magterület övezet határának módosításához hozzájárul, tekintettel arra, hogy a szabályozási terv telek be nem építhető részét jelöl ki a területen, így annak beépítetlen állapota megőrizhető. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy e terület rész a Natura 2000 hálózathoz továbbra is része marad telekalakítás esetén is.</p> <p>3. 3. ssz. változás: E területen általános mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó területet jelöl ki a településszerkezeti terv. A terület részét képezi a Natura 2000 hálózathoz. Igazgatóságunk a településközpont tehermentesítésének elvével egyetért, az új fogadóközpont e területre telepítése ellen táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk, tekintettel a terület jellegére (felhagyott szántó, parlagterület). A terület nem kapcsolódik szervesen a község beépített részeihez, hanem a külterületen természetközeli terület szélén helyezkedik el. E jellegre való tekintettel a terület beépítése esetén az épületek tájba illesztésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani, a településképhez nem illeszkedő, attól stílusában és léptékében eltérő épületek megjelenése nem kívánatos.</p> <p>4. 4. ssz. változás: E területen általános mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó területet jelöl ki a településszerkezeti terv. A területen kálvária kialakítása tervezett, amely ellen Igazgatóságunk kifogást nem emel. Véleményünk szerint azonban e területnek a 3. ssz-ű területtel azonos építési jogokat biztosítani szükségtelen, mivel egy kálvária kialakításához 10%-os beépítettségre nem lehet szükség, valamint a helyi építési szabályzat tervezetének 27. § (2) bekezdésében felsorolt rendeltetések (turisztikai,</p>	<p>1. A kért kiegészítés megtörtént.</p> <p>2. A helyi építési szabályzat a telkek Natura2000 hálózathoz tartozó részét a telek be nem építhető részeként kezeli.</p> <p>3. Az épületek tájba illesztésére vonatkozó előírásokat a településképi rendelet határozza meg. A településképi rendelet módosítása folyamatban van, ez a javaslat is beépül.</p> <p>4. A településszerkezeti terv továbbra is beépítésre nem szánt különleges területként kezeli a kálvária területét is, de a szabályozási terven létrehozásra került a különleges beépítésre nem szánt kálvária övezet (Kb-ká), amelyben épület nem helyezhető el, csak a kálvária létesítéséhez szükséges létesítmény helyezhető el (HÉSZ 29. §).</p>

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
<p>rekreációs, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállásjellegű, igazgatási, iroda) elhelyezésének lehetővé tétele sem lehet igény. Kérjük a tervezett kálvária területét eltérő területfelhasználási egységbe sorolni, és kizárólag a kálvária elhelyezésére lehetőséget biztosítani. Kérjük továbbá a beépítési intenzitás csökkentését is, mivel a 10%-ot túlnak találjuk.</p> <p><b>Helyi építési szabályzat</b></p> <p>5. 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 kultúrák 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.</p>	<p>5. A nemzeti parkkal történt önkormányzati egyeztetési során az Má területek szabályozása módosításra került az alábbiak szerint:</p> <p>24. § (1) A szabályozási terven Má jellel jelölt általános mezőgazdasági övezetek, melyek elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgálnak (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás). A településen minden mezőgazdasági övezetbe sorolt terület Országos ökológiai hálózat vagy Natura 2000 területi védeltséget élvez.</p> <p>(2) Az Má jelű övezetekben elhelyezhető építmények:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) mezőgazdasági célú építmények, (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, trágyatárolók),</li> <li>b) az Má-3 jelű övezetben, településrendezési szerződés alapján, a 3 ha-t meghaladó telken szállás jellegű épületek,</li> <li>c) az Má-4 jelű övezetben természetvédelmi kezelést bemutató építmény, épület, valamint látogatói központ, közösségi parkoló, turisztikai célú hasznosítás építményei,</li> <li>d) közmű és hírközlési létesítmények.</li> </ol> <p>(3) A mezőgazdasági övezetekben új lakóépület nem helyezhető el és birtokközpont nem létesíthető.</p> <p>(4) A mezőgazdasági övezetekben gazdasági épület közművesítetlen telken is elhelyezhető.</p> <p>(5) Az Má-1 jelű övezet általános mezőgazdasági övezet, az árutermelő gazdálkodásra kijelölt mezőgazdasági terület. Az Má-1 jelű övezetre a következő egyedi előírások alkalmazandók:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) a megengedett beépítettség telek és birtoktest esetében legfeljebb 0,5%;</li> <li>b) 3 ha vagy annál nagyobb méretű telken egy darab, legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület helyezhető el;</li> <li>c) meglévő épületek eredeti kontúrjukon belül felújíthatók, átalakíthatók az üdülő rendeltetés megtartásával;</li> <li>d) épületmagasság nem haladhatja meg az 5,0 métert;</li> <li>e) az övezet telkein épületet szabadonállóan kell elhelyezni, a telek homlokvonalától legalább 10,0 m, a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 méter széles területet beépítetlenül hagyva.</li> </ol> <p>(6) Az Má-2 jelű övezet a korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági területek övezete. Az Má-2 jelű övezetre a</p>



Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
<p>6. A helyi építési szabályzat tervezetének további előírásai ellen Igazgatóságunk kifogást nem emel.</p> <p><b>Környezeti értékelés</b></p> <p>7. A környezeti értékelés felépítését elfogadhatónak tartjuk. A 12. oldalon szerepel az alábbi megállapítás: „Az újonnan javasolt fejlesztési területek nem lépik túl a települési térséget, beépített területet.” Véleményünk szerint e kijelentés nem helyes, mivel az újonnan kijelölt fejlesztési területek nagy része (3., 4., 5. ssz. területek) jelenleg beépítetlen területek, a térségi területrendezési terv mezőgazdasági térségként jelöli őket.</p>	<p>következő egyedi előírások alkalmazandók:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) az övezetben új épületet elhelyezni nem lehet;</li> <li>b) az övezetben építményt, berendezést létesíteni vagy üzembe helyezni csak a legeltetési állattartással közvetlen összefüggésben illetve az állatok elhelyezésére (akol, karám) lehet; úgy, hogy az a védett természeti terület jellegét és állapotát nem veszélyeztetheti, károsíthatja;</li> <li>c) meglévő épületek eredeti kontúrjukon belül felújíthatók, átalakíthatók az üdülő rendeltetés megtartásával;</li> <li>d) az övezetben kerítés nem létesíthető.</li> </ul> <p>(7) Az Má-3 jelű övezet általános mezőgazdasági övezet, ahol a következő egyedi előírások alkalmazandók:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) a beépíthető telek legkisebb területe 3 ha,</li> <li>b) egy telken legfeljebb öt darab, egyenként legfeljebb 30 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű szállás jellegű rendeltetést tartalmazó épület és egy darab legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű mezőgazdasági célú épület helyezhető el,</li> <li>c) csak az a telek építhető be, ahol a telek legalább 80%-a gyeper, legelő művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen művelt,</li> <li>d) az épületmagasság nem haladhatja meg az 5,0 métert,</li> <li>e) az övezet telkein épületet szabadonállóan kell elhelyezni, a telek homlokvonalától legalább 10,0 m, a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 méter széles területet beépítetlenül hagyva.</li> </ul> <p>(8) Az Má-4 jelű övezet általános mezőgazdasági övezet, ahol a következő egyedi előírások alkalmazandók:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) a beépíthető telek legkisebb területe 2600 m<sup>2</sup>;</li> <li>b) egy telken egy darab legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület helyezhető el;</li> <li>c) az épületmagasság nem haladhatja meg az 5,0 métert;</li> <li>d) az övezet telkein épületet szabadonállóan kell elhelyezni, a telek homlokvonalától legalább 10,0 méter, a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 méter széles területet beépítetlenül hagyva.</li> </ul> <p>7. A kért pontosítást átvezettük.</p>

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
<b>ORSZÁGOS ATOMENERGIA HIVATAL</b>	
Ügyiratszám: OAH-2020-00065-0875/2020 (AL)	
A tervezett terület figyelembe veendő közelségében, az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az Energetikai Kutatóközpont kutatóreaktora, a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora, valamint a Püspökszilág határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló üzemel.	
Pilisszentlászló Község településfejlesztési, és településrendezési eszközeinek módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás-és feladatkörét nem érinti.	
<b>PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL – Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály, Bányafelügyeleti Osztály</b>	
Ügyiratszám: PE/V/3772-2/2020	
Az egyeztetési dokumentációval szemben nem emel kifogást.	
<b>PEST MEGYE KÖZGYŰLÉSÉNEK ELNÖKE</b>	
Ügyiratszám: 1033-3/2020	
A megküldött dokumentáció képviselő-testületi jóváhagyását támogatja.	
<b>PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG</b>	
Ügyiratszám: 36300/4065-1/2020 ált.	
Tűz-és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból nem emelt kifogást.	
<b>HONVÉDELMI MINISZTERIUM – HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY</b>	
Nyt.szám: 14932-2/2020/h	
A dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tett.	
<b>HONVÉDELMI MINISZTERIUM – ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY</b>	
Nyt.szám: 14879-2/2020/h	
A dokumentációval kapcsolatban észrevételt nem tett, kifogást nem emelt.	
<b>ELMŰ HÁLÓZAT KFT.</b>	
Iktatószám: 6317000/DSOHCSONK/642261/2020	
A megküldött anyagot elfogadhatónak tartják.	
<b>MAGYAR KÖZÚT NZRT.</b>	
Iktatószám: PES-5653/2/2020	
A megküldött dokumentációt áttekintve megállapították, hogy a módosítások közúti érdekeket nem sértenek, azok kidolgozása a korábban tett PES-1402/2/2019 iktatószámú nyilatkozatban foglaltak figyelembe vételével történt.	

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
<b>DMRV ZRT.</b>	
Iktatószám: DMRV/14294-2/2020/UFU	
A dokumentációban foglaltakkal egyetért.	
<b>PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL – NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY</b>	
Iktatószám: BP/PNEF-TKI/2509-3/2020 BP/PNEF-TKI/2509-4/2020	
Az érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	
<b>FŐVÁROSI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG</b>	
Iktatószám: 35100/17970/2020. ált.	
<p>A vélemény általános jogszabályi hivatkozásokat tartalmaz, a véleményezés alatt álló településrendezési tervek javaslataival kapcsolatban véleményt nem fogalmaz meg.</p> <p>Felhívja a figyelmet, hogy a vízfolyások (Bükkös-patak, Lepence-patak, Apát-kúti-patak és mellékvízfolyásai) parti sávját célszerű vízgazdálkodási övezetbe sorolni.</p>	<p>A vélemény tervi módosítást nem igényel.</p> <p>A parti sávokra vonatkozóan adatszolgáltatás nem érkezett, így az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép figyelembe vételével történik a vízfolyások, így a vízgazdálkodási övezet lehatárolása is.</p>

**ÉRINTETT TERÜLETI, TELEPÜLÉSI (SZOMSZÉDOS) ÖNKORMÁNYZATOK:**

<b>PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ</b>	
Ikt.szám: 1033-2/2020	
<p>1. Felhívom azonban szíves figyelmét arra, hogy mivel Pilisszentlászló közigazgatási területén - bár csupán minimális mértékben - új beépítésre szánt területek kijelölése történik, a jogszabályi előírások alapján új zöldterületet kell kijelölni. A TSZT határozati javaslatában ennek mértéke is szerepel. A 0,42 ha új beépítésre szánt területhez 200m<sup>2</sup> zöldterület kijelölése szükséges. Az ezzel kapcsolatos indoklás érthető ugyan, de sajnos a törvényi előírás betartásától nem lehet eltekinteni, ezért kérem kiegészíteni a tervet az új zöldterület kijelölésére vonatkozó javaslattal.</p> <p>2. Ezúton tájékoztatom, hogy a Trtv. tervlapjainak digitális lehatárolásai ugyan még nem állnak a települések és a tervezők rendelkezésére, de a térségi területfelhasználási kategóriák és térségi övezetek településenkénti nagysága megtalálható a <a href="http://www.teir.h_id">www. teir.h_id</a> honlapon az alábbi elérési útvonalon: TEIR &gt; szabadszöveges metaadatkereső &gt; Miniszterelnökség &gt; „I” betűre rákattintani a sor végén &gt; kiválasztani az OTrT- t, BATrT- t vagy Balaton törvényt &gt; a területegységből ki lehet választani egy adott települést &gt; a táblázat utolsó oszlopában a nyílacska rákattintva minden érték megjeleni. Meg kell jegyezni, hogy a dokumentációban megtalálható mért adatok, és a teir szerinti adatok között csupán minimális eltérések</p>	<p>1. A véleményben foglaltak alapján a Béke utcai kistemető egy részének zöldterületi átsorolásával megtörtént a zöldterület biztosítása.</p> <p>2. A megadott elérési útvonalon megadott adatok alapján pontosítottuk az adatokat.</p>

tapasztalhatók.	
<b>DÖMÖS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT</b>	Ügyiratszám: II./1849-2/2020.
<p>A jelkulccsal kapcsolatban tesz észrevételt: tervezett belterületi határ jelölés hiányzik, a csíkozott jelölések jelentése stb.</p> <p>Tájékoztatja a Polgármester Urat, hogy jelenleg folyik Dömös Község tervének véleményezése, melyről külön eljárásban értesítették.</p> <p>A megküldött dokumentáció Dömös Község érdekeit nem sérti, a fenti észrevételeken kívül kifogással nem él.</p>	<p>A jelmagyarázat az állami főépítész kérésének megfelelően módosul. A csíkozott jelölések – összhangban a tervlap címével – a területfelhasználási változásokat mutatják, azaz a hatályos és a javaslat szerinti területfelhasználást.</p>
<b>PILISSZENTKERESZT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA</b>	Ügyiratszám: 1111-03/2020
<p>Az eljárás további szakaszában nem kívánt részt venni, és kérte az elfogadott településfejlesztési dokumentáció megküldését.</p>	
<b>SZENTENDRE VÁROOS ÖNKORMÁNYZATA</b>	Ügyiratszám: 06/14-1/2021
<p>A tervezettel szemben észrevételt nem tett, kifogást nem emelt.</p>	

Az észrevételt nem tett államigazgatási szervek, érdekelték kifogást nem emelőknek tekintendők.

Pilisszentlászló, 2021. ....

\_\_\_\_\_  
Tóth Attila s.k.  
polgármester