

1. MELLÉKLET A .../2021. (... ..) SZÁMÚ KT HATÁROZATHOZ
INÁRC S NAGYKÖZSÉG 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

<i>Államigazgatási szervek észrevételei</i>	<i>Tervi változások és indoklások</i>
PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ	
PE/AF/00242-4/2021	
<p>A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételünk nem merült fel.</p> <p>A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos megjegyzéseink:</p> <p>A településszerkezeti tervvel és szabályozási tervvel kapcsolatos észrevételeink:</p> <p>1. Tudomásul vesszük, hogy az értelmezhetőség megkönnyítése érdekében a módosítással érintett területeket sraffozással ábrázolják a tervlapokon, azonban a jóváhagyandó tervlapokon csak a tervezett állapot ábrázolását kérjük.</p> <p>A rendelet-tervezettel kapcsolatos észrevételeink:</p> <p>Javasoljuk a rendelet-tervezet szövegének ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból, illetve az elírások javítását kérjük. [Pl.: HÉSZ-tervezet 2.§ 8. pont; 3.§ (3) bekezdés f) pont; 18.§ (3) bekezdés; 20.§ (1) bekezdés a) pont; stb.]</p> <p>2. Javasoljuk a rendelet-tervezet felülvizsgálatát és módosítását a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: JsZR.) foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.</p> <p>Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A JsZR. 2.§-a szerint a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.</p> <p>A fenti jogszabályi helyekre hivatkozva átgondolandónak tartjuk és módosításra, pontosításra javasoljuk azoknak a rendelkezéseknek a megszövegezését, amelyek nem mentesek a szubjektív megítélés lehetőségétől, valamint építésjogi szempontból nehezen értelmezhető fogalmakat, feltételeket, előírásokat tartalmaznak. [Pl.: 2.§ 5. pont, 6. pont; 7. pont; 8. pont; 16.§ (1) bekezdés; 17.§ (1) bekezdés; 20.§ (1) bekezdés a) pont; 20.§ (1) bekezdés bc) pont; 20.§ (3) bekezdés; 20.§ (5) bekezdés; 24.§ (4) bekezdés; 30.§ (5) bekezdés; 32.§ (6) bekezdés; 47.§ (5) bekezdés; 48.§ (3) bekezdés – „meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterületi határtól”; 49.§ (2) bekezdés; a „terepszint alatti építés mértéke” kifejezés – pontos mérték megállapítása szükséges (legkisebb/legnagyobb); stb.]</p>	<p>A végső szakmai véleményezési szakaszra megküldött dokumentáció már az elfogadásra előkészített anyagot tartalmazza, ennek megfelelően az egyes változások már csak a területfelhasználási változások lapon jelennek meg, a TSZT a végleges területfelhasználási egységeket rögzíti.</p> <p>Az ügyi szakterület használja a közforgalom elől el nem zárt magánút fogalmát (lásd. 1988. évi I. törvény, ügyi szabványok).</p> <p>A rendelet tervezet szövegezése megfelel, a LocLex helyi jogalkotási programmal készült.</p> <p>Megvizsgáltuk a javasolt módosításokat, ahol szükségesnek ítéltük, pontosítottuk az előírást.</p>

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
<p>A magasabb rendű jogszabályok szerinti fogalmak alkalmazását kérjük. [Pl.: „legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség” fogalma; 18.§ – „lakótelek” fogalma; stb.]</p> <p>Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSZ-tervezet 3.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti „tervezett szabályozási vonal” fogalmát a magasabb rendű jogszabályok nem ismerik.</p> <p>3. Azon rendelkezések felülvizsgálatát, törlését kérjük, amelyekkel kapcsolatban magasabb rendű jogszabályok [pl.: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet); az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.); stb.] rendelkezései tekintendők irányadónak. [Pl.: 1.§ (2) bekezdés; 3.§ (5)-(6) bekezdés; 4.§ rendelkezései; 19.§ (3) bekezdés; 50.§ (6) bekezdés; stb.]</p> <p>3.1. A HÉSZ-tervezet 52.§-ával összefüggésben kérjük, hogy legyenek tekintettel az OTÉK 30.§-ára.</p> <p>3.2. Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható. Fenti jogszabályi hivatkozásra tekintettel a HÉSZ-tervezet 19.§ (4) bekezdésének felülvizsgálatát kérjük.</p> <p>3.3. Az OTÉK 10.§ (2) bekezdése értelmében „az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetés szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.” Fentiek alapján abban az esetben, ha a helyi építési szabályzat egy adott övezetben az OTÉK-tól eltérő rendeltetést is megenged, akkor az OTÉK 10.§ (2) bekezdése szerinti követelmények teljesülésének igazolását kérjük, tekintettel arra, hogy esetlegesen pl.: az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálat lefolytatására is szükség lehet. [Pl.: HÉSZ-tervezet 24.§ (2) bekezdés d) pont; 26.§ (2) bekezdés b) pont és c) pont; 30.§ (2) bekezdés; 32.§ (2) bekezdés; stb.]</p> <p>3.4. Felhívjuk a figyelmet, hogy közművesítettség meglétét [tekintettel a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdés e) pontjára] nem lehet az építés előfeltételéül előírni. [Pl.: 19.§ (1) bekezdés; 47.§ (4) bekezdés; 50.§ (3) bekezdés; 53.§ (4) bekezdés; stb.] Felhívjuk a figyelmet, hogy tárgyi előírások tulajdonképpen építésjogi korlátozásnak</p>	<p>A terepszint alatti beépítettség fogalmat az értelmező rendelkezések tartalmazzák. A lakótelek szóhasználatot módosítottuk.</p> <p>A HÉSZ előírásait és a szabályozási terv jelmagyarázatát pontosítottuk.</p> <p>Megvizsgáltuk a javasolt módosításokat, ahol szükségesnek ítéltük, töröltük az előírást, bár konkrét jogszabályi hivatkozást nem tartalmaz a vélemény. A HÉSZ 4. § rendelkezései kapcsán megjegyeznénk, hogy az eltérésre a 314/2012. Korm. rendelet 12.§-a lehetőséget ad. Az egyértelmű jogalkalmazás érdekében a 3.§ (5)-(6) bekezdése véleményünk szerint nem mellőzhető.</p> <p>Az OTÉK 30.§ -át figyelembe vettük, és az összhang biztosított.</p> <p>A hivatkozott jogszabályhely a HÉSZ-ben meglévő állapotra vonatkozik, hogy a kialakult beépítés ne korlátozza a szomszéd telek beépíthetőségét. Ezt magasabb szintű jogszabály nem kezeli. Az előírás célja, hogy meglévő építmény a szomszédos építési telek beépíthetőségét ne lehetetlenítse el.</p> <p>Az OTÉK 10.§ (1) bekezdése értelmében a területfelhasználási egység telkén a helyi építési szabályzat eltérő szabályozása hiányában kell az elhelyezhető építmény rendeltetését meghatározni az OTÉK 11-24.§ és a 26-30/B.§-a szerint. Jelen esetben a HÉSZ eltérő szabályozást állapít meg. A HÉSZ csak olyan rendeltetést határoz meg, melyek az a sajátos építési használatukkal összhangban van, illetve melyeket az OTÉK csak sokkal általánosabban, bővebb körben állapít meg (pl. falusias lakó területen az OTÉK bármilyen kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést megenged, a HÉSZ vonatkozó rendelkezése (26.§ (2) c) pontja) szerint csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés helyezhető el). A helyi építési szabályzat az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket is megállapíthat. Olyan rendeltetést, mely az terület sajátos építési használatával nincs összhangban, vagy terhelőbb lenne, mint amit az OTÉK meghatároz nem enged meg jelen tervezet sem.</p> <p>A hivatkozott rendelkezéseket töröltük.</p>

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
<p>minősülnek, ezért azok törlését kérjük. Az OTÉK 8. § (1) bekezdése alapján a közműellátás mértékét és módját az építési övezetekre vonatkozóan állapíthatja meg a helyi építési szabályzat és nem pedig az építési tevékenységgel összefüggésben.</p> <p>3.5. Felhívjuk a figyelmet, hogy ingatlanok beépíthetőségének nem lehet feltétele a belterületbe vonás, ami önkormányzati döntéstől függ. Nem lehet önkényesen elvonni a tulajdonosok építési jogát, mert ez a rendelkezés Alaptörvény ellenes, a tulajdoni jogukat sérti, ezért a rendelet-tervezet 5. § (3) bekezdését törölni kell.</p> <p>3.6. Közutkezelői hozzájárulás nem írható elő a helyi építési szabályzatban. [Pl.: 13.§ (4) bekezdés a) pont]</p> <p>4. Kérjük, hogy a más hatóságok hatáskörébe tartozó előírásokból csak a legszükségesebbek szerepeljenek a HÉSZ-tervezetbe. A rendelet-tervezet vonatkozó rendelkezéseinek felülvizsgálatát kérjük. [Pl.: HÉSZ-tervezet 8.§-14.§]</p> <p>5. Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSZ-ben az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket lehet megállapítani az Étv. 13. § (1) bekezdése alapján. Fentiekre tekintettel azokat a jogszabályhelyeket, melyek nem az építés helyi rendjével kapcsolatosak kérjük, hogy töröljék a rendelet-tervezetből (pl.: tevékenységgel összefüggő rendelkezések). [Pl.: HÉSZ-tervezet 5.§ (2) bekezdés; 8.§ (3) bekezdés; 11.§; 13.§ (3) bekezdés; 14.§ (1) bekezdés; stb.]</p> <p>5.1. Felhívjuk a figyelmet, hogy településrendezési szerződést nem lehet a helyi építési szabályzatban előírni. [Pl.: HÉSZ-tervezet 16.§ (1) bekezdés; 18.§ (2) bekezdés; 28.§ (6) bekezdés; stb.. Az Étv. 30/A. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval; azonban álláspontunk szerint a szerződés megkötésére nem kötelezhető.</p> <p>6. A településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14.§ (3) bekezdése alapján új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni. Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet felülvizsgálatát és az érintett rendelkezések törlését kérjük. [Pl.: 6.§ vonatkozó rendelkezései; 30.§ (4) bekezdés – „önállóan vagy a kerítéssel egybeépítve” kifejezés; stb.]</p> <p>A HÉSZ-tervezet 22.§ (1) bekezdésével és 22.§ (3) bekezdésével kapcsolatban felhívjuk a figyelmet, hogy a kerítés méreteire vonatkozó előírásokat lehet a HÉSZ-ben előírni, a megjelenés, tömegformálás (áttörtség mértéke) a</p>	<p>A hivatkozott rendelkezést töröljük.</p> <p>A hivatkozott rendelkezést töröltük.</p> <p>Áttekintettük, ahol szükséges töröltük a rendelkezést.</p> <p>Áttekintettük, ahol szükséges volt töröltük vagy pontosítottuk.</p> <p>Az Étv. 7.§ (2) bekezdése szerint a településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. A településrendezési feladatok megvalósítását a sajátos jogintézmények, ezek között a településrendezési szerződés biztosítja (Étv. 17.§). A HÉSZ olyan esetben kéri településrendezési szerződés megkötését, amikor más eszközzel nem biztosítható közérdek és magánérdek egyensúlya, és az Étv. 30/A. § (3) bek bb) pontja szerinti következmények – a szükséges kiszolgáló infrastruktúra fejlesztések meghaladják a közösségi érdeket.</p> <p>A rendelkezés egy része átkerül TKR-be.</p> <p>A 22.§ (3) bekezdése nem településképi követelményt rögzít, hanem az eltérő területhasználatból adódó terhelés csökkentésére ad lehetőséget. A 22.§ (1) bekezdése átfogalmazásra került és csak a kerítés magasságára</p>

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
<p>településképi rendeletben szabályozható.</p> <p>Véleményünk szerint pl.: fásítással, növénytelepítéssel kapcsolatos előírások meghatározása nem a helyi építési szabályzat feladata, hanem egyéb önkormányzati rendeletben [pl.: településképi rendelet] lenne célszerű ezen rendelkezéseknek a megfogalmazása. Fentiekre tekintettel kérjük a rendelet-tervezet felülvizsgálatát. [Pl.: 8.§ (4) bekezdés; 30.§ (3) bekezdés]</p> <p>Az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 29.§ (4) bekezdés szerint: A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit polgármestere önkormányzati hatósági döntésében meghatározott mértékben kell megtérítenie. Tájékoztatjuk, hogy amennyiben egy területet szeretnének védeni zöldsávval, akkor azt részletesen meg kell indokolni, mert csak terhelési határértéket meghaladó környezeti hatás esetén lehet előírni. Védősávot az OTÉK 38. § (1) bekezdés b) pontja, és (2) bekezdése alapján nyomvonal jellegű építmény esetén, jogszabályi kötelezettség vagy az illetékes hatóság előírása alapján kell meghatározni. Fentiekre tekintettel a szabályozási tervlap, illetve a HÉSZ-tervezet 3.§ (1) bekezdés g) pontjának, illetve 32.§ (5) bekezdésének felülvizsgálatát kérjük.</p> <p>8. Az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6.§ (5) bekezdése értelmében mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható. Fentiekre tekintettel kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezet vonatkozó részeit. [Pl.: HÉSZ-tervezet 13.§ (2) bekezdés; 28.§ (3) bekezdés; stb.]</p>	<p>vonatkozó számszaki előírást tartalmazza.</p> <p>A növénytelepítés nem kizárólag településképi követelmények szempontjából lehet kívánatos, hanem egyéb pl. eltérő területhasználatokból adódó, vagy az M5 autópálya forgalmából eredő zaj terhelés mérséklése szempontjából is, mely a településképi rendeletben nem kezelhető.</p> <p>A vélemény és a dokumentáció készítésekor hatályos Étv. arról rendelkezik, hogy, ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, akkor ezt a költséget az önkormányzatnak meg kell térítenie. Az egyeztetési folyamat közben módosult az Étv. vonatkozó rendelkezése. A szabályozási terv indokolt esetben jelöli az építési telkeknek azon részét, amit zöldfelületként kell megtartani, illetve, ahol védőfásítást kell kialakítani. A HÉSZ kiegészül azzal a rendelkezéssel, hogy a szabályozási terven jelölt területekre önkormányzati hatósági döntéssel előírhatja a beültetési kötelezettséget, összhangban a jelenleg hatályos Étv. (hatályos 2021. 07.02) 29.§(4) bekezdésével. „A települési önkormányzat rendeletében vagy önkormányzati hatósági döntésében a környezet- és természetvédelmi, valamint a településrendezési célok megvalósítása érdekében az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő, ha a beültetési kötelezettség településrendezési okból indokolt, és a helyi építési szabályzat a beültetési kötelezettséggel kapcsolatos szabályokat az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak szerint tartalmazza.”</p> <p>A rendelkezések nem a haszonállat tartását korlátozzák, hanem azt határozzák meg, hogy az e célú állattartó épület hol helyezhető el.</p>
<p>PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI, HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI ÉS BÁNYAFELÜGYELETI FŐOSZTÁLY</p> <p style="text-align: right;">PE-06/KTF/27703-3/2021.</p>	
<p>Táj- és természetvédelmi szempontból:</p> <p>A 61. számú módosítás Inárcs 063/4 „a”, „b” és „e” alrészletek Má-3 általános mezőgazdasági terület megnevezésű övezetbe történő átsorolása tervezett. Az ingatlan részét képezi az ócsai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területének, valamint a Turjánvidék Natura 2000 területnek, illetve az ökológiai hálózat magterület övezetének és tájképvédelmi terület övezetének. Az Má-3 jelű övezet lehetőséget biztosít birtokközpont kialakításához. Táj- és természetvédelmi szempontból a terület beépítésének jelentős növekedése aggályokat vet fel. Kérem a területre vonatkozó szabályozási koncepció újragondolását a birtokközpont kialakításának tiltását.</p>	<p>A HÉSZ 48.§-a kiegészül azzal a rendelkezéssel, hogy a Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területén birtokközpont nem létesíthető.</p>

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
<p>DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG Ügyiratszám: DINPI/4638-1/2021.</p>	
<p>Az előzetes adatszolgáltatásunk megküldése óta eltelt időben jóváhagyásra került Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020.(VI.30.) PMÖK rendelet, melyben az Ökológiai Hálózat és Tájképvédelmi terület övezetének lehatárolás a módosításra került. A PMTrT-ben szereplő lehatárolásokat Igazgatóságunk a település területére vonatkozóan pontosította, kérjük, hogy a mellékelt lehatárolást tüntessék fel a terveken. Amennyiben a lehatárolást digitális formában kérik, ezt jelezzék a petschn@dinpi.hu címen.</p> <p>A Tájvédelmi Körzet területén és azzal határosan több tanyahely Má-3 mezőgazdasági övezetbe sorolását tartalmazza a terv:</p> <p>- Az Inárcs 063/4 a, b és c alrészlete része az Ócsai TK-nak, a Turjánvidék Natura 2000 területnek és az országos ökológiai hálózat magterület övezetének. Tekintettel a terület védettségére Igazgatóságunk fontosnak tartja, hogy a területen a jelenlegi beépítés jelentősen ne növekedjen. Ennek érdekében kérjük, hogy ezen a területen birtokközpont ne legyen kialakítható.</p>	<p>Az új digitális adatszolgáltatásnak megfelelően javításra került az ökológiai hálózat és a tájképvédelmi terület övezetének határának jelölése.</p> <p>A HÉSZ 48.§-a kiegészül azzal a rendelkezéssel, hogy a Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területén birtokközpont nem létesíthető.</p>
<p>FŐVÁROSI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG KATASZTRÓFAVÉDELMI HATÓSÁGI OSZTÁLY Hivatkozási szám: 35100/13369/2021.ált.</p>	
<p>Általános jogszabályi rendelkezéseket ismertet, kifogást nem emel.</p>	<p>Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.</p>
<p>KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG BUDAPEST Ügyiratszám: 04087-0009/2021.</p>	
<p>A HÉSZ 15.§ (1) bekezdésével Igazgatóságunk nem ért egyet, ugyanis „a víziközmű-szolgáltatásról” szóló 2011. évi CCIX törvény alapján az egyedi (közműpótló) berendezések nem tartoznak a víziközművek körébe, ezért nem is számolhatók bele a település közművesítettségi mértékébe. Az ilyen jellegű kisberendezések üzemeltetői és ellenőrzési problémák miatt nagy kockázatot jelentenek a felszíni és felszínalatti vizekre, ezért Igazgatóságunk elsősorban a közcsatornára való rákötést támogatja.</p> <p>Tájékoztatjuk, hogy Inárcs közigazgatási területének jelentős része a Duna- völgyi-főcsatorna felső (AEP442) „Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló 1155/2016. (III. 31.) Korm. határozat által elfogadott vízgyűjtő-gazdálkodási tervben (VGT) kijelölt felszíni víztestet, ezért az itt tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé. Ennek alapján, valamint arra való tekintettel, hogy a terület nitrátérzékeny, javasoljuk beépíteni a víztestre megfogalmazott 2.1. „A mezőgazdasági termelés tápanyag szennyezésének csökkentésére vonatkozó általános szabályrendszer, a tápanyag kihelyezés tényleges korlátozása szántó és ültetvény területeken” intézkedést a</p>	<p>A HÉSZ 15.§ (1) bekezdése összhangban van a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 33. § előírásaival, miszerint: „(2) Az (1) bekezdés b)–d) pontjában előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.” Azaz, az OTÉK szerint a feltételeknek megfelelő telek, építési telek beépíthető.</p>

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
<p>HÉSZ erre vonatkozó 9.§-ba az alábbiak szerint:</p> <p>„Vízvédelmi sávokra vonatkozó előírások: nem juttatható ki műtrágya a felszíni vizek partvonalától mért 2 méteres sávban, illetve nem juttatható ki szerves trágya felszíni vízfolyások esetében a partvonalától mért 5 méteres sávban. Ez utóbbi esetben a védőtávolság 3 m-re csökkenthető, amennyiben a mezőgazdasági művelés alatt álló tábla 50 m-nél nem szélesebb és 1 hektárnál kisebb területű.”</p> <p>Továbbá, a vízvédelmi sávok tekintetében javasoljuk az „Alátámasztó munkarész”-ből az alábbiakat beemelni ugyanezen §-ba:</p> <p>„Állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével - egyéb felszíni vizektől legalább 200 m távolságra lehet elhelyezni.”</p> <p>Vízügyi előírásaink „a vízgazdálkodásról” szóló 1995. évi LVII. törvény 4. § (1)-ben, valamint „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról” szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben foglaltak alapján:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Esetleges beépítéssel egyidejűleg meg kell oldani a terület vízrendezését; - A felszíni vizeket a befogadóig el kell vezetni; - A befogadó vízfolyás, csatorna befogadó képességét ellenőrizni kell, és amennyiben nem megfelelő, a rendezését be kell tervezni; - Amennyiben a befogadó vízfolyás a beépítésből származó többletvizek befogadására nem képes, a beépítésre kerülő területen belül meg kell oldani a többlet csapadékvíz időszakos tározását; - A mély fekvésű, lefolyástalan területek, valamint belvízzel veszélyeztetett területek beépítése nem javasolt; - Új utcák, telkek kialakításánál közterületen kell helyet biztosítani a vízvezető árkoknak vagy zárt csatornáknak; <p>Továbbá a HÉSZ 52.§ (3) bekezdését javasoljuk a fent hivatkozott jogszabály alapján kiegészíteni az alábbiakkal:</p> <p>„A kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, csatornák melletti 6-6 m-es, egyéb vízfolyás, csatorna esetében 3-3 m parti sáv nem építhető be. A partéltől számított 6-6 m, ill. 3-3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.”</p>	<p>A kért rendelkezés nem építésügyi kérdés, erre vonatkozóan a helyi építési szabályzat nem állapíthat meg rendelkezést. lásd. Állami Főépítész véleménye:</p> <p>„Fentiekre tekintettel azokat a jogszabályhelyeket, melyek nem az építés helyi rendjével kapcsolatosak kérjük, hogy töröljék a rendelet-tervezetből (pl.: tevékenységgel összefüggő rendelkezések).” Figyelemfelhívásként a TSZT leírásban, és az alátámasztó munkarészbe bekerül a kért előírás.</p> <p>A kért rendelkezés beépül a HÉSZ 13.§-ába, (Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások) új rendelkezésként.</p> <p>A kért rendelkezéssel kiegészül a HÉSZ 13.§ - a.</p>
PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI HATÓSÁGI IGAZGATÓSÁG	
<i>Hivatkozási szám: 4455-6/2021.</i>	
Kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.
BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY	
<i>Hivatkozási szám: 36300/3106-1/2021.ált.</i>	
Kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.

<i>Államigazgatási szervek észrevételei</i>	<i>Tervi változások és indoklások</i>
BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA ORSZÁGOS KÖZÜTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY <i>Iktatószám: BP/00801-3/2021.</i>	
Kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.
INNOVÁCIÓS ÉS TECHNOLÓGIAI MINISZTERIUM HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY <i>Iktatószám:..</i>	
Kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.
INNOVÁCIÓS ÉS TECHNOLÓGIAI MINISZTERIUM LÉGINAVIGÁCIÓS ÉS REPÜLTŐTÉRI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY <i>Iktatószám:LRHF/91342-1/2021-ITM.</i>	
Kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.
PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL KÖZLEKÉSEFELÜGYELETI FŐOSZTÁLY ÚTÜGYI OSZTÁLY <i>Iktatószám:PE/UT/1935-2/2021.</i>	
<p>A magánutak szélességi meghatározásával nem ért egyet. Az Útügyi Osztály az el nem zárt magánutakra ad keretparamétereket, emellett jelzi, hogy hosszú távon nem kívánatos az elzárt magánutak jelenléte.</p> <p>8m-nél keskenyebb szabályozási szélességű utat gépjárműhasználatra nem kíván az Útügyi Osztály engedélyezni, egyedül az épített környezet sajátosságai miatt egyedi elbírálás alapján lehet keskenyebb utat építeni. 8m széles út csak kis számú lakás kiszolgálását tudja megfelelően elvégezni (75m-es maximális úthossz esetén). 8 lakás (vagy 75m-nél hosszabb út) esetén 10m, 16 lakás esetén minimálisan 12m útszélesség kell. Zsákutca esetében kell végforduló olyan méretezéssel, hogy a tehergépjárművek meg tudjanak fordulni (pl. tűzoltó, szemetes).</p> <p>Az előző bekezdésben jelzett útszélességi meghatározás alapján a vegyes használatú utakat sem kívánja az Útügyi Osztály engedélyezni 8m szélesség alatt, csak mint gyalogos-és/vagy kerékpárútként.</p> <p>A mintakeresztszelvények átdolgozásra szorulnak. Telekhatár/kerítés és az infrastruktúra többi eleme (járda, kerékpárút) között 0,5m biztonsági sávot kell tartani. A kiemelt szegély nélküli út esetén 1,5m padka szükséges 50km/h-s, és 1,25m 30km/h-s sebesség esetén.</p> <p>A közintézmények környezetében ügyelni kell a megfelelő mennyiségű és minőségű parkolóhely kialakítására, mely nem csak a személygépjárművekre, hanem kerékpárokra is kiterjed (OTÉK 7. melléklet). Ezen felül az intézmények bejáratához lehető legközelebb ajánlott K+P parkolók kialakítása, főként oktatási, sport, egészségügyi és tömegközlekedési létesítmények esetében.</p> <p>Az elektromobilitás terjedésének elősegítéséről a 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 8. melléklete rendelkezik. A rendelet melléklete magában foglalja az új építésű, vagy jelentős felújítás alá vont, tíznél több parkolóhellyel rendelkező épületek esetében a kialakítandó töltőpontok és az elektromos csatlakozást biztosító létesítmények mennyiségéről. Emellett rendelkezik a 2025. január 1-jétől életbe lépő előírásokról.</p>	<p>Az önkormányzat is igyekszik a telkek feltárását közterületi feltáró utakkal biztosítani.</p> <p>A szabályozási terv az újonnan kialakítandó feltáró utak szabályozási szélességét 12 és 16 m szabályozási szélességgel jelöli. Ennél keskenyebb szabályozási szélességű utak már kialakultak. Ezeket legalább 8 m szélességre szükséges kialakítani a szabályozási vonalak alapján, vegyes használatú útként. Meglévő és részben beépült területek (Virág utca) esetében a 8 m-nél szélesebb út kialakításra nincs lehetőség. Ezen utak szabályozása geodéziai felmérés figyelembevételével történt, a kialakult állapot alapján.</p> <p>A fentiekben foglaltak szerint, csak a kialakult állapot esetében szerepel 8 m szélességű, vegyes használatú út.</p> <p>A mintakeresztszelvényeket ahol szükséges volt módosítottuk. Az országos mellékút esetében a meglévő, kialakult állapot szerepel a mintakeresztszelvényen is.</p> <p>Az OTÉK rendelkezéseit a HÉSZ nem isméli meg.</p> <p>Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.</p>

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
<p>Új közműfejlesztés előtt álló utak esetében a közműhálózat tervezésekor, amennyiben közműépítés során az útburkolat alá közművek kerülnek elhelyezésre, javasolt a tisztítóaknákat, illetve a szerelvények elhelyezését lehetőleg a forgalmi sáv közepére tervezni (nem az út tengelyébe), illetve a mértékadó keréknyomokat (pld: kapu bejáratok, parkolók, buszmegállók) szükséges figyelembe venni. Útkereszteződésben, amennyiben ez megoldható, kerüljenek a kereszteződés területén kívül.</p> <p>Felhívom a figyelmet, hogy célszerű a közműellátást az útépitések előtt elvégezni, hogy ne kelljen a pár évvel korábban elkészített utakat megbontani. Ezzel pénzt tud a település spórolni, valamint a megbontások gócpontjai az infrastruktúra romlásának.</p> <p>Kérem a Tervező tájékoztatását:</p> <p>A módosítással érintett területek felsorolásának az érintett helyrajzi számok is legyen feltüntetve.</p> <p>A Megalapozó Vizsgálatban benne maradt Sopronkövesd település.</p> <p>Kérem a jóváhagyott terv település honlapján való közzétételét.</p>	<p>Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.</p> <p>Mivel több terület, illetve módosítási feladat esetében számos ingatlant érint a módosítás a helyrajzi számos felsorolás teljesen követhetelenné válik, ezért kaptak az egyes területfelhasználási változások sorszámot, mely alapján a mellékelt térképen beazonosíthatók az érintett területek.</p> <p>Javítjuk.</p>
<p>PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY <i>Ügyiratszám: PE/EPO/1929-3/2021.</i></p>	
<p>Kifogást nem emel.</p>	<p>Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.</p>
<p>PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDÜGYI OSZTÁLY <i>Hivatkozási szám: 4455-21/2021.</i></p>	
<p>Kifogást nem emel.</p>	<p>Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.</p>
<p>PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDMŰVELÉSÜGYI ÉS ERDÉSZETI FŐOSZTÁLY ERDŐFELÜGYELETI OSZTÁLY <i>Ügyiratszám: PE/ERDŐ/6072-2/2021. és PE/ERDŐ/6072-4/2021.</i></p>	
<p>Kifogást nem emel.</p>	<p>Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.</p>
<p>HONVÉDELMI MINISZTERIUM HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY <i>Nyt. szám: 11397-2/2021/h</i></p>	
<p>Észrevételt nem tesz.</p>	<p>Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.</p>
<p>PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI, HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI ÉS BÁNYAFELÜGYELETI FŐOSZTÁLY BÁNYAFELÜGYELETI OSZTÁLY <i>Iktatószám: PE/V/2428-3/2021.</i></p>	
<p>Kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.</p>	<p>Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.</p>
<p>NEMZETI MÉDIA- ÉS HÍRKÖZLÉSE HATÓSÁG <i>Ikt.szám: EE K/18133-2/2021.</i></p>	

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
A településrendezési eszközök elfogadása ellen a Hatóság kifogást nem emel.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.
ORSZÁGOS ATOMENERGIA HIVATAL	
OAH-2021-00017-0808/2021	
Kifogást nem emel.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.

ÉRINTETT TERÜLETI, TELEPÜLÉSI (SZOMSZÉDOS) ÖNKORMÁNYZATOK:

PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉS	
<i>Ikt.szám: 851-2/2021. ismételt állásfoglalás Ikt.szám: 851-3/2021.</i>	
<p>Kérem az alátámasztó munkarészek 1.6. fejezetének kiegészítését olyan ábrákkal, ahol látható a javasolt módosításoknak a területfelhasználási kategóriákkal, illetve a térségi övezetekkel való érintettsége.</p> <p>Kérem a megfelelés igazolását kiegészíteni úgy, hogy a szöveges részekben, táblázatokban ismertett sokféle adat és magyarázó szöveg helyett az előírás és annak betartása egyértelműen látható legyen (pl. mennyi az új beépítésre szánt terület nagysága, és annak mennyi az 5%-a (függetlenül attól, hogy a terv mekkora területet minősít vissza a korábban beépítésre szánt területekből) . Ez a szükséges zöldterület vagy a gazdasági terület esetében erdőterület hol kerül kijelölésre?)</p> <p>A TSZT 4. mellékletét képező táblázatban javasolom a hiányzó vízszintes elválasztó vonal behúzását a lakó- és a vegyes terület, valamint a telekigényes közmű és a közkert közé.</p> <p>Az ismételt állásfoglalás szerint, kifogást nem emel.</p>	<p>Jelen tervdokumentáció a közigazgatási terület egészére kiterjedő felülvizsgálat, közel száz területfelhasználási változással. A területfelhasználási változások ábrát, illetve a településszerkezeti tervet lehet összevetni, a tervlapon szintén szereplő övezetekkel való érintettséggel. Az egyes változásokat tartalmazó kivágatok és táblázatok jelölik, ha valamely térségi övezet érintett, illetve a megyei tervhez területfelhasználási kategóriájához képest eltérő területfelhasználási egység került kijelölésre. Összefoglaló ábrával kiegészül az alátámasztó munkarész, azokkal az eltérésekkel, ahol új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.</p> <p>A táblázat a kért információt tartalmazza, egyik oldalán az előírás, másik oldalán a megfelelés található. Ahol ezt jogszabály rögzíti, ott a számszaki adatok is szerepelnek. Az összhang igazolásánál szerepel, hogy összesen 20,69 ha-on történik beépítésre szánt területi kijelölés. Az is szerepel a leírásban, hogy ennek 5%-a 1,03 ha, azaz ennél nagyobb területen kell erdő illetve zöldterületet kijelölni. Szintén szerepel a leírásban, hogy az átsorolások révén 19,33 ha-os erdőterület kerül kijelölésre korábbi falusias lakóterület helyén, illetve a déli fejlesztési lakóterület esetében 0,5 ha-os új zöldterület. Az valóban nincs kimondva, hogy a 19,83 ha több, mint az 1,03 ha, így a vonatkozó rendelkezéseknek a területhasználati változások megfelelnek. Ezzel kiegészül az összhang igazolás. Az átsoroláshoz tartozó területen nem valószínű meg az erdő, illetve zöldterületi besorolás. A kijelölt lakóterület már jelenleg is beépült terület, melyet sem a hatályos településrendezési terv, sem a megyei terv nem kezel a kialakult állapotnak megfelelően. A gazdasági terület környezetében szintén olyan területhasználat van, ahol nem lehet erdőterületet kijelölni (pl. erdő, gazdasági terület, kertés mezőgazdasági terület). A szabályozási terv a tervezett gazdasági építési övezet telkein 20 méter széles sávban kötelező, megtartandó zöldfelületet jelöl az eltérő területhasználatok irányába.</p> <p>Javítjuk.</p> <p>Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.</p>
KAKUCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
Ügyiratszám: I/2273-2/2021	

Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.
CSÉVHARASZT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA <i>Iktatószám: 2027-2/2021.</i>	
Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.
ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA <i>Iktatószám:</i>	
Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.

EGYÉB SZERVEK ÉSZREVÉTELEI:

MAGYAR KÖZÚT NZRT. – PEST MEGYEI IGAZGATÓSÁG <i>Ikt.szám: PES-4095/3/2021.</i>	
<p>Tárgyi ügy célkitűzéseivel szemben elvi kifogást nem tesz.</p> <p>A 11. számú (lakóterület kijelölése) 14. számú (lakóterület kijelölése) módosításokkal kapcsolatosan jelezzük, hogy az övezetek megjelölt célfunkcióinak érvényesítése során kiemelt hangsúlyt kell fektetni a kiszabályozott telkek közötti megközelítésének biztosítására, szükség esetén infrastruktúrális elemek kialakítására, megtervezésére. Tájékoztatjuk, az 1. és 2. számmal jelölt területek 46106 j. út 0+991 km szelvényének közötti kapcsolata jelenleg rendezetlen, a meglévő földút csatlakozás közútkezelői hozzájárulásunkkal nem rendelkezik, Igazgatóságunk hatósági eljárást indított korábban az illegális útcsatlakozás ügyében, amely eljárás jelenleg is folyamatban van.</p> <p>A 15. számú módosítási javaslat a meglévő erdőterület vezet át kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe az M5 autópálya környezetében. Az indoklásban felsorolt feltételek mellett ezúton hívjuk fel Tisztelt Önkormányzat figyelmét, hogy a fejlesztéssel érintett kereskedelmi övezetbe átsorolt területek esetén, a várható forgalomnövekedésnek megfelelően, a meglévő közúti kapcsolatok megfelelőségét felülvizsgálni, esetlegesen az új útcsatlakozás típusát, kialakítását és helyigényét vizsgálni és tervezni szükséges.</p> <p>A 21. számú módosítással érintett területeken naperőmű park létesítése tervezett. A fejlesztéshez, annak realizálódásakor meg kell kémi közútkezelői hozzájárulásunkat az 1988. évi I. törvény alapján a szükséges dokumentációk megküldésével, amely tartalmazza az ingatlanok közötti megközelítésnek megoldását is.</p>	<p>Az észrevétel tervi módosítást nem igényel, a további tervezés kapcsán figyelembe kell venni az észrevételeket. Elkészült az útcsatlakozás engedélyezési terve, mely benyújtásra került az útügyi hatóság részére.</p> <p>Az alátámasztó munkarész kiegészül a véleményben szereplő követelményre, a tovább tervezés esetén szükséges feladatokra vonatkozóan.</p> <p>Az észrevétel tervi módosítást nem igényel, további eljárás szükségességére hívja fel a figyelmet.</p>
DÉL-PEST MEGYEI VÍZIKÖZMŰ SZOLGÁLTATÓ ZRT. <i>Ikt. sz.: KKK/2021/00546:</i>	
Kéri a dokumentációban a szolgáltatót nevesíteni a víziközművek üzemeltetőjeként.	A kérésnek megfelelően átírásra került a megnevezés.

Az észrevételt nem tett államigazgatási szervek, érdekeltek kifogást nem emelőnek tekintendők.

Inárcs, 2021. november

Dr. Gál Imre László s.k.
polgármester