

# Pilisszentkereszt község településrendezési eszközök felülvizsgálata

Véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási, partnerségi véleményekre és észrevételekre adott válaszok

Ssz.	Intézmény	Eljr. szerinti megnevezés	Nem választ	Nem tesz észrevételt, nem emel kifogást	Nem emel kifogást, észrevételt tesz, választ igényel	Kifogást emel, választ igényel
Államigazgatási szervek						
1.	Pest Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda	állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal			X	
2.	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály, Bányafelügyeleti Osztály	környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal	X			
3.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	nemzeti park igazgatóság				X
4.	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	területi vízvédelmi hatóság			X	
5.		területi vízügyi hatóság				
6.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	Országos Vízügyi Főigazgatóság	X			
7.	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	területi vízügyi igazgatási szerv		X		
8.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóság		X		
9.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	népegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal		X		
10.	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	Budapest Főváros Kormányhivatala		X		
11.	Innováció és Technológiai Minisztérium	közlekedésért felelős miniszter	X			
12.	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	a) légiközlekedési hatóság, b) katonai légügyi hatóság		X		
13.	Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály	közlekedési hatósági hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal			X	
14.		kulturális örökség védelméért felelős miniszter				
15.	Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	örökségvédelmi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal			X	
16.	Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal		X		

Ssz.	Intézmény	Elj. szerinti megnevezés	Nem választott	Nem tesz észrevételt, nem emel kifogást	Nem emel kifogást, észrevételt tesz, választ igényel	Kifogást emel, választ igényel
Államigazgatási szervek						
17.	Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály	erdészeti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal	X			
18.	Nemzeti Földügyi Központ		X			
19.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	honvédelmért felelős miniszter		X		
20.	Pest Megyei Rendőr-főkapitányság	fővárosi és megyei rendőr-főkapitányság		X		
21.	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály, Bányafelügyeleti Osztály	bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal		X		
22.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala		X		
23.	Országos Atomenergia Hivatal	Országos Atomenergia Hivatal		X		
24.	Budapest Főváros Kormányhivatala	Budapest Főváros Kormányhivatala	X			
Szomszédos önkormányzatok						
25.	Esztergom Város Önkormányzata	szomszédos önkormányzat	X			
26.	Pilismarót Község Önkormányzata	szomszédos önkormányzat	X			
27.	Dömös Község Önkormányzata	szomszédos önkormányzat		X		
28.	Pilismentlő Község Önkormányzata	szomszédos önkormányzat	X			
29.	Pomáz Község Önkormányzata	szomszédos önkormányzat	X			
30.	Csobánka Község Önkormányzata	szomszédos önkormányzat		X		
31.	Pilismentlő Község Önkormányzata	szomszédos önkormányzat	X			
Megyei önkormányzat						
32.	Pest Megye Önkormányzata	Térségi Önkormányzat			X	

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
1.	<b>Pest Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítészeti Iroda</b>	
	<b>Településszerkezeti terv</b>	
	1. Felhívjuk a figyelmet, hogy az összhang megteremtése szükséges a területi mérleg és a biológia aktivitás érték számításakor a területnagyságok között, teljes felülvizsgálat esetén. A korábbi településszerkezeti tervhez képes a biológiai aktivitás érték nem csökkenhet. A biológiai aktivitás érték számítási eredménye legyen meghatározva, ne a változás mértéke.	A hatályos településszerkezeti tervben jelölt biológiai aktivitásérték +378,84, a változás +131,22. A javaslat szerint a tervezett településszerkezeti tervben a megnövekedett biológiai aktivitásérték jelöltük.
	2. 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. A teljes felülvizsgálatnál a korábbi szerkezeti tervhez képest történő változásokat a jóváhagyandó szerkezeti terven már nem kell jelölni.	A véleményezési szakaszban megküldött településszerkezeti terv a változások pontos beazonosíthatósága végett ábrázolja a tervezett területfelhasználásokat, a végső szakmai véleményezésre megküldendő anyagban már csak a tényleges területfelhasználásokat fogjuk szerepeltetni.
	3. Felhívjuk a figyelmet, hogy a településrendezési eszköz az R. 43. § (1) a) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon lép hatályba.	A településrendezési eszközök kihirdetése során a vonatkozó előírást figyelembe fogjuk venni.
	4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a településszerkezeti tervlapon a területfelhasználási jeleket fel kell tüntetni. Erre figyelemmel kérjük a tervlap átvizsgálását.	A véleményezési szakaszban megküldött településszerkezeti terv kizárólag a változásokat és a különleges terület területfelhasználási egységeit látta el területfelhasználási jelekkel.  A javaslat szerint a településszerkezeti terven az összes területfelhasználási egységet területfelhasználási jellel jelöltük.
	<b>Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv</b>	
	1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Pilisszentkereszt helyi építési szabályzatának (a továbbiakban: Hész.) illeszkedni kell az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) foglaltakba.	A vonatkozó jogszabályi megfelelés végett ismételten átvizsgáltuk a településrendezési eszközöket, s az 5. ponttól kezdődően az előírásokat javítottuk.
	2. 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: Jszer.) foglaltaknak.	
	3. Felhívjuk a figyelmet, hogy a településrendezési eszköz módosítása során a R. rendelkezéseiben foglaltaknak meg kell felelni.	

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
4.	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.	
5.	Felhívjuk a figyelmet, hogy a helyi építési szabályzatukban ne hivatkozzanak magasabb rendű jogszabályra, annak változékonysága miatt. Nem szükséges rendelkezni a Hész. és az OTÉK együtt alkalmazásáról.	A HÉSZ 1.§ (3) bekezdését töröltük, s HÉSZ 9.§ (6) bekezdés pontosításra került. .
6.	Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK fogalomrendszerében nem ismert „út céljára fenntartott terület” fogalom-meghatározása nem egyértelmű, az hogy közút vagy magánút kialakítását feltételezi - ezzel összefüggésben módosítani szükséges a 19. § (6) bekezdését is -. A közcélú út szabályozási vonallal jelölhető ki, a helyi építési szabályzat magánutat nem szabályozhat ki.	A HÉSZ 2.§ út céljára fenntartott terület fogalmát kiegészítettük.
7.	Felhívjuk a figyelmet, hogy a Hész. 8. § (1) bekezdésében a „kialakuló telek alakja egyszerű” megfogalmazás nem egyértelmű.	A HÉSZ 8.§ (1) bekezdés a javaslat szerint javításra került, s az egyszerű szót töröltük az előírásból, helyette a <i>"nem poligon geometriai formájú (pl. amőba alakú, vagy nyúlványos)"</i> meghatározás került.
8.	Felhívjuk a figyelmet, hogy a Hész. 8. § (8) és 9. § (5) bekezdések közötti összhang megteremtése szükséges a magánút célját szolgáló telek legkisebb szélességének meghatározása és a magánút szabályozási szélessége között.	A HÉSZ 9.§ (5) bekezdés pontosításra került.
9.	Felhívjuk a figyelmet, hogy a helyi építési szabályzat csak az OTÉK II.-III. fejezetében foglalt előírásainál határozhat meg szigorúbban, az OTÉK. 111. § (1) alapján. Amennyiben a Hész 9.§ (6) b) bekezdés szerint megengedőbb előírást szeretne alkalmazni, azt indokolni szükséges, és kérni kell az állami főépítész hozzájárulását az eltéréshez.	A végső szakmai véleményezés során a HÉSZ 9.§ (6) b) pontjára vonatkozóan OTÉK eltérést kérünk.
10.	Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 7. § (3) 8. pontja szerint meg kell határozni a terepszint alatti beépítettség helyét is.(Hész. 20. § (2))	A HÉSZ 20.§ (2) bekezdés kiegészült, mely szerint terepszint alatti beépítés építésen helyen belül végezhető.
11.	Felhívjuk a figyelmet, hogy a Hész. 21. § (4) bekezdésben a kialakításra kerülő rézsú meredekségének meghatározásánál nem értelmezhető a meredekség mértékegysége.	A HÉSZ 21.§ (4) bekezdést pontosítottuk.
12.	Felhívjuk a figyelmet, hogy a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § szerint településképi meghatározó rendelkezés kizárólag a településképi rendeletben szabályozhatók, a helyi építési szabályzatban szereplő településképi előírások nem alkalmazhatóak, kérjük törölje a Hész. 22. § (1) bekezdésből a lábazat minőségére vonatkozó előírást és a (3) bekezdésből a kerítés anyagára való utalást.	A HÉSZ 22.§ (1) bekezdésből a tömör szó törlésre került, valamint a (3) bekezdés egészét töröltük.

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	13. Javasoljuk az értelmezhetőbb alkalmazás érdekében, hogy a Hész. 23. § tartalmazza azt, hogy az övezeti előírások másként rendelkezhetnek az építési hely meghatározásának vonatkozásában.	A HÉSZ 18.§-a tartalmazza a javaslatot, mely szerint a III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
	14. Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben előírásra kerül az oldalhatáron álló épületek vonatkozásában az oldalhatártól való kötelező távolság tartása, akkor a beépítési mód szabadonállóként értelmezhető. (Hész. 23. § (7))	A HÉSZ 23.§ (9) bekezdés (0,8 m-es előírás) törlésre került.
	15. 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. (Hész. 24. § (8))	A HÉSZ tervezet az állattartás szabályait nem korlátozza, azonban - építésügyi jogszabályként - az elhelyezhető építmények körét meghatározhatja. A HÉSZ tervezet az elhelyezhető épületek és rendeltetések között rendelkezhet az állattartó épületek elhelyezhetőségéről is.  Az alátámasztó munkarészt kiegészítettük az "Állattartó épületekre vonatkozó szabályok" alfejezettel.
	16. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Hész 24. § (4), 28. § (4), 34. § (5) bekezdés ellentétes az OTÉK 7. § (3a) bekezdéssel, ami kimondja, hogy a legnagyobb beépítési magasságot egységesen kell meghatározni egy övezetben. Vonatkozik ez a Hész. 46. § (4)? bekezdésében meghatározott harangtorony, harangláb épületmagasság meghatározására, mely esetében például az építmény legmagasabb pontja meghatározható.  Felhívjuk a figyelmet, hogy a különböző paraméterek az informatikai adatbázisba való feldolgozást is ellehetetlenítik.	A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 12.§. szerint a helyi építési szabályzat - a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében - lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.  A HÉSZ 24.§ (4) bekezdés kizárólag a melléképületek magasságát határozza meg, s a vonatkozó bekezdés célja a melléképületek magasságának szigorítása a megengedett épületmagassághoz képest, hogy a településképi a fő rendeltetésű épületektől magasabb melléképítmények ne jelenhessenek meg.  A HÉSZ 28.§ (4) bekezdés Vt-2 építési övezetben a lakó rendeltetés esetén az Lf-1 paramétereinek megfelelően korlátozza a beépítettséget, az épületmagasságot, s a rendeltetési egység számát. A Vt-2 építési övezetbe a Főút mentén fekvő polgármesteri hivatal és környezete, valamint a Dobogókői út mentén elhelyezkedő alközpont területe (Pilisi Szlovákok Központja, tervezett bölcsőde) került. Településközponti területen elsődleges cél, hogy a településközpontozhoz kapcsolódó funkciók jelenjenek. A

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		<p>Főút mentén fekvő területek esetében az építési övezetben lakóházak is találhatóak, a későbbi fejlesztések biztosítása végett az Önkormányzat azokat a területeket is szeretné településközponti területbe tartani, ahol csak későbbiekben terveznek bővítést. A településképből a 6,0 magas lakóépületek, valamint az 50%-os beépítettség zavaró hatást eredményezne a környező lakóterületi beépítéshez mérten, továbbá jóval intenzívebb beépítést tenne lehetővé, mely lakó rendeltetés esetén nem jellemző a településen. A HÉSZ ennek megfelelően lakó rendeltetés esetén Vt-2 építési övezetben szigorítja a beépítés mértékét, igazodva a környező lakóterületek beépítettségéhez.</p> <p>A HÉSZ 34.§ (5) bekezdés K-Sp1 építési övezetben sportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasságot 10,5 méterben, a HÉSZ 46. § (4) bekezdés Kb-T övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 méterben határozza meg. Mindkét terület esetében az építési övezetekben, övezetekben általánosságban nem kívánatos a 9-10,5 méter épületmagasságú épületek megjelenése a táj-és településképből. Bizonyos épülettípusok (csarnokok, harangtoronyok, harangláb) technológiai kívánalmai azonban 5,0 m-nél nagyobb magasságot igényelnek, így K-Sp1 és Kb-T övezet tekintetében a HÉSZ kivételesen engedi a nagyobb épületmagasságot.</p>
17.	<p>Felhívjuk a figyelmet, hogy a Hész. 27. § (6) és 28. § (4) bekezdése ellentétes az OTÉK 7. § (2) bekezdésével, mely alapján az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket, azonos jogok és azonos kötelezettségek kell hogy megillessék.</p>	<p>A HÉSZ 27.§ (6) bekezdés az Lf-1* építési övezet előírásait tartalmazza, a jogszabályi megfelelés biztosítása végett az Lf-1* építési övezet jelölés helyett az Lf-1/a jelölésre pontosítottuk.</p> <p>A HÉSZ 28. (4) bekezdés indoklását lásd. a 16. pontnál, a jogszabálynak való megfelelés miatt viszont a 28.§ (4) bekezdés pontosításra került.</p>
18.	<p>Felhívjuk a figyelmet, hogy OTÉK 7. § (2) alapján rendeltetésekhez tartozóan nem szabályozhat különböző paramétereket a Hész. 28. § (4), 34. § (5) bekezdésben.</p>	<p>Indoklását lásd. a 16. pontnál.</p>
19.	<p>Javasoljuk, hogy a Hész 32. § (3) bekezdésében a „több épület” megfogalmazás pontosítását az egyértelmű szabályozás érdekében.</p>	<p>A HÉSZ 32.§ (3) bekezdés pontosításra került.</p>
20.	<p>Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben az övezeti paramétereket melléklet táblázat tartalmazza, azt a szövegben nem szükséges megismételni. Ilyen esetben egy módosításnál fennáll a kettős szabályozásból eredő hiba lehetősége.</p>	<p>A HÉSZ 28.§ (4) bekezdés, valamint a 2. melléklet pontosításra került.</p>



Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
21.	Javasoljuk meghatározni a Hész. 44. § -ban az elhelyezhető építmények körét.	A HÉSZ 44.§ kiegészült az elhelyezhető építmények körével.
22.	Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2. § (1) bekezdése szerint, a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. Erre figyelemmel kérjük, hogy a szabályozási tervlapon az övezeti jelek részletező jelmagyarázata helyett egyszerűsített jelmagyarázatot használjanak és az övezetekhez tartozó paraméterek táblázati megjelenítését töröljék a szabályozási tervlapról, csak az övezeti jelet szerepeltessék, a paramétereket a helyi építési szabályzat melléklete már tartalmazza. Ezzel elkerülhető egy esetleg szükséges paraméter módosítás vagy új területfelhasználás bevezetése során a szabályozási tervlap jelentős átalakítása és a kettős szabályozás hibalehetősége.	A HÉSZ és a szabályozási tervlapok kezelését sok esetben megkönnyíti, hogy a tervlapokon is szerepeltetve van az építési övezetekhez tartozó 4 beépítési paraméter. A használat során tapasztaltak végett a szabályozási tervlapokon a paramétereket fenn kívánjuk tartani.
23.	Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 27. § (1) bekezdése kimondja, hogy a zöldterület is közterület. A szabályozási terven a kiszabályozásra kerülő közterületek között az övezet határ jelölést kell alkalmazni. A szabályozási vonal csak közterület és egyéb nem közterületet határán jelölhető. Erre figyelemmel kérjük a szabályozási terv átvizsgálását.	A vélemény alapján a szabályozási tervlapok javításra kerültek.
<p><u>Jogszabály szerkesztés</u></p> <p>1. Javasoljuk, hogy a jogszabály bevezető részének tartalmát a Jszt. 52. § (2)-(3) bekezdései alapján építsék fel: <u>Bevezető rész:</u> „ Pilisszentkereszt Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével és Pilisszentkereszt Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017 (VII.28.) önkormányzati rendeletben foglaltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el: „</p> <p>Felhívjuk a figyelmet, hogy a rendelet tagolásának meg kell felelnie a Jszt. Második részében foglaltaknak.</p>		A HÉSZ bevezetője a javaslat alapján javításra került.
2.	Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jszt. 101. § alapján a rendelet tervezet nem tartalmazhat keltezést, és kihirdetésre vonatkozóan dátumot. A hatálybalépés a rendelet megjelölésébe kerül.	A HÉSZ tervezetben szereplő keltezések törlésre kerültek.
3.	A hatályba léptetésről az R. 43. § (1) a) bekezdése szerint kell rendelkezni.	A HÉSZ 51.§ (1) bekezdés az R. 43.§ (1) a) bekezdés szerint módosításra került.
A véleményezési szakasz alatt az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) módosult. A 42.§ (2a) és a 120.§ rendelkezései alapján a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, de kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő a lakás és üdülő önálló rendeltetési egységek után, ha a helyi építési szabályzat nem		

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>tartalmaz járművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezést - mivel az OTÉK korábbi szabályozását „elfogadta” -, jelenleg nem kell parkolóhelyet biztosítani.</p> <p>Figyelembe véve az OTÉK módosítását a HÉSZ 9.§ (6) bekezdés kiegészült, mely szerint minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezést kell biztosítani.</p>	
3.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	
	<p>A településszerkezeti terv B1 jellel jelölt változásával nem értünk egyet. A területfelhasználás-váltás táj- és természetvédelmi szempontból nem jelent problémát, azonban a helyi építési szabályzat megváltozott építési paramétereit nem tartjuk elfogadhatónak. A hatályos helyi építési szabályzat a területet Mkk jelű övezetbe sorolja, ahol legalább 1500 m<sup>2</sup> nagyságú telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, maximum 60 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el. A helyi építési szabályzat felülvizsgálata a területet Mk-1 jelű övezetbe sorolja, ahol legalább 2000 m<sup>2</sup> nagyságú telken, legfeljebb 10%-os beépítettséggel, maximum 200 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el. Ilyen jelentős beépítési intenzitás növekedést Igazgatóságunk nem támogat, tekintettel arra, hogy a terület a Pilis és Visegrádi-hegység elnevezésű, HUDI 20039 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, illetve az ökológiai hálózat magterület övezetének is része. A területen fekvő ingatlanok többségén a művelés felhagyása miatt gyepek, illetve erdős, cserjés területek találhatók, amelyeken 200 m<sup>2</sup>-es épületek megjelenése táj- és természetvédelmi szempontból nem támogatható. Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése az alábbiak szerint fogalmaz: <i>4. § (1) A Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1–3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.</i></p> <p>Véleményünk szerint a tervezett beépítés intenzitás növekedés a terület kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzéséhez nem járul hozzá, így a fenti előírással ellentétes. Igazgatóságunk a beépítési paraméterek tervezett módosítását nem fogadja el.</p>	<p>A B1 változás a Kakas-hegy zártkerti területét foglalja magában. Korábban ellentmondás volt a településszerkezeti terv, valamint a szabályozási tervlap között. A településszerkezeti terv a területet beépítésre szánt hétvégiházas területbe sorolta, míg a szabályozási tervlap beépítésre nem szánt kertés mezőgazdasági területbe.</p> <p>A javaslat, valamint a 2021.06.30-i képviselő-testületi döntés alapján Mk-1 övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3%, a kialakítható épület bruttó legnagyobb alapterülete 60 m<sup>2</sup>, és a beépíthető telek megengedett legkisebb területe 2000 m<sup>2</sup> lesz.</p>



Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>A D13 számmal jelzett változtatási szándékkal Igazgatóságunk nem ért egyet. Az átsorolás, illetve a tervezett szabályozási paraméterek a Nemzeti Park területén jelenleg be nem építhető, Ev övezetbe tartozó területeken beépítést tenne lehetővé. A védett területen elsődleges cél a terület természeti és tájképi értékének megóvása, mely ezen a területen a jelenlegi vegetáció megőrzésével, a beépítetlenség fenntartásával biztosítható. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 6.§ (2) bekezdése szerint <i>a tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról.</i> A 7.§ (1) bekezdése szerint <i>a történelmileg kialakult természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását.</i> A 31. § szerint <i>tilos a védett természeti terület állapotát (állagát) és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni.</i></p> <p>A fentiek alapján kérjük a hatályos tervben szereplő véderdő övezet megtartását. Javasoljuk tovább az azonos tömbben található, azonos természeti állapotú, jelenleg Má-2 övezetbe tartozó ingatlanok erdő övezetbe történő átsorolásának megfontolását.</p>	<p>A D13 változással érintett területek nem részei az Országos Erdőállomány Adattárnak. A terület szabályozása során cél volt a környező területekkel való egységes kezelés, ennek érdekében az azokkal megegyező korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe, Má-2 övezetbe kerültek besorolásra.</p> <p>Má-2 övezetben a beépíthető telek megengedett legkisebb területe 30 000 m<sup>2</sup>. Az átsorolt területek egyike sem éri el a 30 000 m<sup>2</sup>-t, telekméretük 500-4000 m<sup>2</sup> közötti. A megengedett legkisebb telekterület korlátozás alapján telkenként építeni nem lehet, az építés kizárólag telekösszevonások után lehetséges.</p> <p>Pilisszentkereszt területén Má-2 övezetben a telkek mérete sehol nem éri el a 30 000 m<sup>2</sup>-t, telekösszevonások nélkül a területeken nem lehet építeni. A HÉSZ tervezet a hatályos HÉSZ-ben szereplő beépítési paramétereket rögzítette.</p>
	<p>Az A1 változtatási szándék a Dera-patak mentén található, jelenleg közkertként szabályozott területeket lakóterületbe sorolja. A változtatás ellen nem emelünk kifogást, ugyanakkor megjegyezzük, hogy a szabályozási terven feltüntetett tervezett út kialakítása esetén ezek a területek lakóterületként nem lesznek hasznosíthatóak, ezért célszerű lenne az út céljára fenntartott terület és a Dera-patak között található területek szabályozásának átgondolása.</p>	<p>A javaslattal egyetértünk és megfontoljuk az út céljára szolgáló területbe történő átsorolást.</p>
	<p>A szabályozási tervlapokkal kapcsolatban az alábbiakat kérjük javítani:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiányzik az övezethatár az Mk-2 és Má-2 övezetek között a 062 hrsz-ú telek mentén.</li> </ul>	<p>Az övezethatár javításra került.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A Kb-E besorolású 041/10 hrsz-ú telek 'b' alrészletén hiányzik az alrészlethatár vonala.</li> </ul>	<p>Az alrészlethatár a földhivatali ingatlan nyilvántartás szerint feltüntetésre került.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A településszerkezeti terv az ex lege védett forrásokat és barlangokat tájékoztató elemként tünteti fel, így a szabályozási terven is javasolt a tájékoztató elemek között szerepeltetni őket.</li> </ul>	<p>Az ex lege védett források és barlangok jelölése a szabályozási terven a tájékoztató szabályozási elemek közé került.</p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiányzik az övezeti jel az alábbi területekről: <ul style="list-style-type: none"> <li>o a 1611/2-203/3 hrsz-ú telkek közötti terület,</li> <li>o 224/1-3 hrsz.,</li> <li>o 658, 660 hrsz.</li> </ul> </li> </ul>	A felsorolt területekre az övezeti jeleket pótoltuk.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Javasoljuk a szintvonalakat a szabályozási terven is feltüntetni, illetve a szerkezeti tervlapon a szintvonalak magassági adatait is szerepeltetni a vonalakon.</li> </ul>	A szintvonalak magassági adatai 50 méterenként vannak feltüntetve a szerkezeti tervlapon. A szintvonalakat a szabályozási tervlapon is feltüntettük.
<b>4-5.</b>	<b>Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály</b>	
	<p>Pilisszentkereszt Község településrendezési eszközeinek elkészült tervezete ellen kifogást nem emelek, az alábbi észrevételeket teszem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Határozat 1. Melléklete: Szerkezeti Terv Leírása 10.2. Közműszolgáltatással Összefüggő Korlátozások pontot javaslom kiegészíteni a vízbázis védőterületére vonatkozó korlátozásokkal,</li> </ul>	A településszerkezeti terv leírásának 1. melléklete kiegészítésre került.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- a rendelettervezet 6.§ (1) bekezdését javaslom kiegészíteni a vízbázis védőterületére vonatkozóan,</li> </ul>	A rendelettervezet 6.§ (1) bekezdés b) pont kiegészítésre került.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- a rendelettervezet 37.§ (1) bekezdés d) pontját javaslom kiegészíteni a vízfolyások és állóvizek parti sávjára vonatkozóan.</li> </ul>	<p>Valamennyi patak, vízfolyás, „vizes” felület, amely a földhivatali térképen ekként jelölt, vízgazdálkodási övezetbe került besorolásra. A parti sávok méretét és biztosítását, valamin a parti sáv szabadon hagyási kötelmét kormányrendelet írja elő, így azt a HÉSZ-ben már nem kell szabályozni. A vízfolyások parti sávjának vízgazdálkodási övezetbe sorolása valóban célszerű lenne, de az döntő hányadában magán tulajdonban van, így csak kártalanítással lenne megoldható, erre pedig az önkormányzatnak és vélelmezhetően a katasztrófa védelemnek sincs fedezete.</p> <p>A HÉSZ 43.§ (5) bekezdése kiegészítésre került, mely szerint <i>vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.</i></p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
13.	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály</b>	
	Kérem, hogy az utcák mintakeresztszelvényei ne csak az „Alátámasztó értékelés” dokumentumban legyenek megtalálhatóak, hanem kapjanak egy külön dokumentumot is. Emellett kérem, hogy a 8, 12, 14 és 16 méter széles utcák általános mintakeresztszelvényei mellett a 6 és 10 méter széles, valamint a szabályozási tervlapokon nem jelölt szélességű utcákra is készüljenek minták (ha szélességük eltér a felsoroltaktól).	A mintakeresztszelvények az Alátámasztó munkarész részei, de az egyértelműség kedvéért külön tervlapokon kerülnek ábrázolásra. A mintakeresztszelvények a kért változtatásokkal kiegészítésre kerültek.
	Kérem, hogy a szabályozási vonallal ellátott utcáknál a szélességi vonalak az utca teljes szélességét mutassák minden esetben a vegyes teljes szélesség – szélesítés mértéke kombináció helyett (esetleg jelöljék a szélesítés mértékét is a teljes szélesség mellett). Egyes esetekben semmilyen szélességi jelölés nem található (például 1729, 844/12 hrsz. mellett). Amennyiben az utcák szélessége kisebb a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet [OTÉK] 26. § (2) bekezdésében foglaltaktól, kérem adják meg az eltérés okát (például Kossuth Lajos utca a 308-310 hrsz.-ú területek mellett).	A szabályozási terven jelölt szélességeket átvizsgáltuk, s a méretezést pótoltuk.
	A tervezett hidak a patakon át milyen szélességűek lennének?	A hidak min. szélessége 8,0 - 10,0 m (2 forgalmi sáv, legalább egyoldali járda és szükség esetén közműsáv , valamint a szerkezetvastagság).
	Kérem, hogy a zsákutcák tervezett végeihez a tervezett kiszélesedéseknél igazolják, hogy a lakók életviteléhez szükséges tehergépjárművek is meg fognak tudni fordulni az utcák végén (például szemétszállítók, áruszállítók pl. 819/4 hrsz-en, valamint az út céljára fenntartott területeken). Ezen gépjárművek nagyobb távolságon való tolatása nem kívánatos.	A zsákutcaként szabályozott utakat ellenőriztük, s az alátámasztó munkarészben a megfordulás lehetőségét igazoltuk.
	A Tavasz utcától keletre eső, szabályozási vonallal kijelölt utcák északi részénél látható (valamint több másik utca esetében is), hogy az útsatlakozásoknál kanyarodást és közlekedési biztonságot elősegítő letörések találhatóak. Kérem megfontolását annak, hogy az összes tervezendő útsatlakozás ilyen formában kerüljön kiszabályozásra.	Azokban az esetekben, mikor szűkebb közterületi szélességű utak találkoznak, minden esetben biztosítjuk a csomópontok beláthatóságát. Ha az egyik közterületi szélesség eléri a min.16,0 m-t, abban esetben már nem szükséges a letörések megadása, mert a rálátás a szabályozási vonalakon belül biztosított.
	Egyes háztömböknél látható, hogy a belső udvarterületek „Telek be nem építhető része” jelzéssel lettek ellátva. Ez mi célt szolgál?	A telek be nem építhető része nem építési hely, ezen a területen épület nem helyezhető el. Jellemzően a nagyobb hosszanti telkek hátsó telekfrontján került kijelölésre, hogy ezeken beépítés ne alakuljon ki, a telekhatárok végében egybefüggő zöldfelületek maradjanak fenn.
	<b>SZT_1:</b> Kérem a Tavasz utcától keletre eső területeken a 12 méter szabályozási szélességű út nyomvonalvezetésének, valamint a Zkk-2 jelölésű zöldterület mellett az útkanyarodás területi igényének indoklását. A területe feltáró 14 méteres leendő út merőleges csatlakozása a Pomázi útra támogatandó, kérem a korábban említett letöréses útsatlakozás megfontolását.  Kérem a Patak sor szélességi változásának indoklását a 663-664 hrsz.-ú területeknél.	A 074/1 hrsz-ú vízmosás mellett az útsabályozás miatt egy kisebb, beépítésre, művelésre alkalmatlan telek maradna, így ezt a részt zöldterületként, Zkk-2 övezetként szabályoztuk.  A Patak sor már nem a lakóterület fő feltáró útkapcsolataként tervezett. Ezt a funkciót a buszfordítótól indított új út veszi át. A Patak sor a meglévő telkek után gyalog- és kerékpárútként haladna tovább.

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>SZT_2:</p> <p>Az 1401 hrsz.-ú területől kezdődő, 063/20 hrsz.-ú útig tartó tervezett út szélességének kérem indoklását. Amennyiben később belterületbe kívánja a település vonni az érintett területet, kérem fontolják meg, hogy 8 méter helyett 12 méter legyen az út céljára fenntartott terület.</p>	<p>Az útszakaszt külterületi jelleggel, vegyes használattal, nyílt árkos vízelvezetéssel terveztük, ezért 8,0 m a tervezett útszélesség.</p>
	<p>Alátámasztó értékelés:</p> <p>A 10.-11. oldalak alapján a Dobogókőn található 100 férőhelyes parkoló helyére fogadóépület kerülne. Ez sérti az úti érdekeket, ennek megélése előtt szükséges kiváltani a férőhelyeket. Emellett a sajtóban megjelent hírek szerint kapacitáshiányos a terület parkolók szempontjából. A D11 jelzésű terület átsorolása ennek a pótlását szolgálná? Ha nem, mi létesülne a területen? A HÉSZ 3. mellékletében jelzett 1249 és 1250 hrsz.-eken kialakítandó parkolók ennek pótlására szolgálna?</p>	<p>A Dobogókőn található 100 férőhelyes parkoló területét a tervezett településrendezési eszközök különleges beépítésre szánt fogadó területbe sorolják. A tervezett területfelhasználás a meglévő parkolókat nem számolja fel, a dobogókői parkolást továbbra is biztosítottá szeretnék tenni. A fogadóépület kialakításával a parkolóigényt is ki kell számolni, s az esetlegesen megszűnő parkolók kiváltásáról gondoskodni kell. A parkolók kiváltásának pontos helye jelen fázisban nem állapítható meg, azonban Pilisszentkereszt területhasználatát vizsgálva egyik területfelhasználási egység sem akadályozza a parkolók kialakítását.</p> <p>A 1249 és 1250 hrsz.-ú ingatlanok HÉSZ 3. melléklete szerint elővásárlási joggal érintett területek, ahol későbbiekben a lehetőség biztosítottá válik a meglévő parkoló bővítésére.</p> <p>A D11-es változással érintett terület az ingatlan nyilvántartás szerint a Téry Ödön utca területe, így közlekedési területbe soroltuk.</p>
	<p>HÉSZ:</p> <p>2.§ j) és 19. § (6): A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint a kék szaggatott vonal a „javasolt telekhatár”-t jelöli, de az nem kötelezi a telektulajdonost. Az SZT_Jelmagyarázatban található „Út céljára fenntartott terület”-et nem ismeri a rendelet. Ha ezeken a területeken a későbbiekben utakat akarnak kijelölni, két lehetőség van. A közeljövőben kialakítandó utaknál a szabályzási vonal alkalmazását javaslom. A másik lehetőség, ha hosszú távon kívánnak oda utat kijelölni, akkor a „Telek be nem építhető része” jelölést használható.</p>	<p>A HÉSZ 2.§ út céljára fenntartott terület fogalma kiegészítésre került. Az út céljára fenntartott terület távlatban magánút kialakítására fenntartott terület, a HÉSZ 19.§ (6) bekezdés szerint épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el rajta, hogy a későbbiekben a magánút területét ne építsék el. A telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el, azonban műtárgy igen.</p>
	<p>8.§ (8) Kérem annak megfontolását, hogy bizonyos úthossz és/vagy kiszolgált telek után a minimum szélesség növekedjen.</p>	<p>Lakott területen belül 8,0 m-nél keskenyebb közterületi szélességet nem jelölünk ki. A tervezett zsákutcák hossza nem lehet 150 m-nél hosszabb.</p>
	<p>9.§ (1) Ezen utcánál biztonsági okokból javaslom „Lakó-pihenő övezet” táblázást.</p>	<p>A „Lakó-pihenő övezet” tábla kihelyezése településüzemeltetési kérdéskör. A tervezett HÉSZ nem írhat elő kitéblázásra vonatkozó szabályozást, azonban a településrendezési eszközök nem mondanak ellent a feltett javaslatnak.</p>
	<p>61. oldal, 3. számú melléklet: az 1249 és 1250 hrsz.-ú területek fejlesztését máshol nem láttam hivatkozva. A fejlesztési céllal (parkolóhelyek bővítése) egyetérték.</p>	<p>A 1249 és 1250 hrsz.-ú ingatlanok a HÉSZ 3. mellékletében is szerepelnek, mely szerint elővásárlási joggal érintett területek,</p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		ahol későbbiekben az Önkormányzat településfejlesztés, parkoló bővítését tervezi.
	<p>Az SZT_1 jelű szabályozási tervlapon a Tavasz utcától keletre eső 201/2 és a 203/3 hrsz.-ú területek között egy 6 méter szélességű gyalogos út szabályozási vonala látható. Az Alátámasztó javaslati leírás 55. oldalán a szövegben 3 méter széles közterületi szélesség lett írva, ami a jelenleg érvényben lévő SZT_1 tervlapon jelzett szélességgel egyezik meg. Az Alátámasztó javaslatban a beillesztett kép egy harmadik kialakítást ábrázol, miszerint a terület keleti felére tervezett, majd a Zkk-2 jelölésű közterületnél dél-nyugati irányba elkanyarodó 12 méteres út tovább folytatódna a terület 14 méteres feltárási útja és a Tavasz utca között.</p> <p>A vázolt esetek közül e harmadik a legjobb ütügyi szempontból. Amennyiben nincs még eldöntve, milyen legyen az utca kialakítása, én ezt támogatom.</p>	<p>A területen a keresztirányú gépjárműforgalmat nem szeretnénk lehetővé tenni, így a szabályozási terven jelölt útsabályozást változatlan formában kívánjuk fenntartani, a gyalogúton gépjárműforgalmat nem szeretnénk biztosítani. Azonban a keresztirányú gyalogos kapcsolat biztosítása végett a területen a 6,0 m széles gyalogút továbbra is feltüntetésre kerül, ennek megfelelően az alátámasztó munkarész javításra került.</p> <p>Az Alátámasztó munkarész a gépjárműforgalom szempontjából, javaslatként továbbra is szemlélteti a terület közlekedési szempontból legelőnyösebb feltárási lehetőségét.</p>
	<p>Az SZT_1-en a Pilisszántói út mentén kerékpárút van jelölve, és az út szélességét 16 méterre kívánják kiszabályozni. Az Alátámasztó javaslat 51. oldalán nincs utalás a kerékpárútra, és a mintakeresztszelvényen sem található kerékpárút jelölése. A Megalapozó vizsgálat szerint kerékpárút érinti Pilisszentkeresztet, de csak a két országos közút keresztezésénél található kb. 40 méternyi. Az SZT_4 az országos közutakon végig jelöl kerékpárutat. A Településfejlesztési koncepció SWOT-analízisében erősségként és gyengeségként is feltűnnek a kerékpárutak.</p> <p>Kérem az ellentmondás feloldását, valamint a 16 méteres mintakeresztszelvényen a kerékpárút feltüntetését.</p>	<p>A jelölt kerékpáros útvonalak a valóságban nem léteznek, továbbá sem az országos, sem az agglomerációs terv nem jelöl kerékpáros nyomvonalat a Pilisszántói út, illetve a Pomázi út mentén. A hatályos településrendezési eszközök jelölnek tervezett kerékpárutakat, azonban az utak mentén nincs lehetőség a meglévő beépítés mellett kerékpáros infratúrta kialakítására. A nyomvonalak hibásan kerültek fel a tervlapokra, a tervezett kerékpárút nyomvonalát töröltük.</p>
	<p>Az Alátámasztó értékelés dokumentum szerint nincs szükség közterületi parkolóhelyekre a település központjában, a Településfejlesztési koncepció P1.1 pontja ennek ellentmond.</p>	<p>Az ellentmondás felülvizsgálatra került a településfejlesztési koncepcióban, valamint az alátámasztó munkarészben.</p>
	<p>Amennyiben a település a gyalogosközlekedést kívánja előtérbe helyezni, akkor rendszerszintűen kell a gyalogosutak és a járdák kialakítása/felújítása során eljárni. A koncepció, hogy egyes zsákutcáknál tovább lehessen a település központja felé gyalogosan, ezt nagyban elősegíti. Mellette ösztönözni kell – esetlegesen előírni –, hogy az egyes területek előtt minél hamarabb megfelelő minőségű járda épüljön hiánytalanul. Egy utca nagy részében kialakított, de egyes helyeken hiányos járda jelentős mértékben csökkentheti annak vonzóhatását.</p>	<p>A járdák kialakítása, minőségi felújítása településüzemeltetési feladat, a településrendezési eszközök a járdák felújítását, kialakítását nem lehetetlenítik el.</p>
	<p>A közösségi közlekedés fejlesztésénél kérem megfontolását, hogy a Volánbusz Zrt.-vel, valamint a turisztikáért felelős szervekkel koncepciót hozzanak létre a jó időben keletkező jelentős forgalomnövekedés csökkentésére. Ez lehet akár több közvetlen autóbuszjárat indítása Budapestről, vagy akár a település szélén kialakított nagy méretű parkolók kialakítása, és az oda terelt turisták elszállítása külön buszokkal Dobogókőre.</p>	<p>Az egyeztetések a településrendezési eszközök elkészítését nem befolyásolják.</p>
	<p>A Szabályozási tervek jelmagyarázatából lemaradt a gyalogút jelölés.</p>	<p>A jelmagyarázat javításra került.</p>
	<p>A HÉSZ 2.§ j) részénél jelzett „Út céljára fenntartott terület” problémát kérem oldják fel.</p>	<p>A HÉSZ 2.§ út céljára fenntartott terület fogalmát kiegészítettük.</p>



Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
15.	Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	
	<p>1. Megállapítottam, hogy a felsorolt műemlékek azonosítójának és törzsszámának jelölése nem egyezik a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartásában (továbbiakban: Nyilvántartás) leírtakkal, a 7200 törzsszámú ciszterci apátság romjai műemléki környezetének felsorolása erősen hiányos.</p>	<p>Az örökségvédelmi adatszolgáltatás a vizsgálat megkezdésével 2016-2017-ben történt. A műemléki adatok pontos feltüntetése végett az Önkormányzat a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztálytól az adatszolgáltatást kikérte. Az adatok a vonatkozó tervlapokon, s dokumentumokban javításra kerültek.</p>
	<p>2. Megállapítottam továbbá, hogy a Nyilvántartásban 9552 törzsszámon, 7235 azonosító számon szereplő műemléki érték, a mészégető kemence Pilisszentkereszt 094/1, 090/1 hrsz. helyett Csobánka 039/1, 039/2 helyrajzi számon szerepel, ezért jelen levélemmel egyidőben megkeresem a Nyilvántartást vezető hatóságot a szükséges intézkedések megtétele céljából.</p>	<p>A műemléki értékek az új adatszolgáltatást követően pontosításra kerültek.</p>
	<p>4. A műemlékvédelem tárgyai vonatkozásában felhívom a figyelmet a <i>kulturális örökség védelméről</i> szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 2020. szeptember 1-től hatályos 92/A. § (1) bekezdésére, mely szerint: <i>A 2020. augusztus 31-én I. kategóriába sorolt műemlékek e törvény erejénél fogva 2020. szeptember 1-jével kiemelten védett műemlékké, a II. kategóriába sorolt műemlékek, valamint a nyilvántartott műemléki értékek e törvény erejénél fogva védett műemlékké válnak.</i></p>	<p>A jogszabályi változást a műemléki értékek pontosítása során figyelembe vettük.</p>
	<p>5. Régészeti és műemléki vonatkozásban hiányolom a Környezeti értékelésből a 4.2.5. <i>Különleges beépítésre nem szánt területek</i> alfejezethez kapcsolódó, a hatályos és a tervezett változásokat bemutató térképmellékletet, amelyen belül a <i>Különleges beépítésre (nem) szánt terület – történeti táj, III. Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület</i> érinti hatóságomat. A tervezett módosításokon belül igen jelentős elem a jelenleg <i>Különleges beépítésre nem szánt terület – Történeti táj területfelhasználáson belül Falusias lakóterület (A3), III. Különleges beépítésre szánt terület – Történeti táj felhasználáson belül Falusias lakóterület</i> kijelölés. Ahogyan az a kapcsolódó Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezetében olvasható, az A3, C4 módosítások régészeti lelőhelyet érintenek, azonban sem a Környezeti értékelésben, sem az Örökségvédelmi hatástanulmányban nem szerepel, hogy a terület műemléki környezet része is. A benyújtott anyagokból hiányom, hogy ezen országos szinten jelentős középkori épületgyűttes és környezete, gazdasági egység régészeti és műemléki érintettsége nincsen egyben, együtt tárgyalva és értékelve a jelenlegi területfelhasználás és a tervezett területfelhasználás szempontjából. Bár a környezeti értékelés régészeti fejezetében olvasható az emlék és annak környezete, a történeti táj védelmének fontossága, <u>hiányolom mind a Környezeti értékelésből, mind az Örökségvédelmi hatástanulmányból azt a megállapítást, hogy az A3, A4 módosítások jelentős környezeti változást okoznának.</u> Hatóságom részéről nem értek egyet az Önkormányzatnak ezen két tervezett módosításával és kérem átgondolásukat. Hiányolom továbbá a vizsgált anyagokból az örökségvédelmi szempontú hosszútávú célok megfogalmazását.</p>	<p>A településrendezési eszközökben a műemlékek és a műemléki környezet hiányosan volt feltüntetve, a vonatkozó területet a korábbi adatszolgáltatás szerint nem érintette műemléki környezet, így a dokumentumokban sem került feltüntetésre, vizsgálatra. A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása alapján a műemléki környezet lehatárolása pontosításra került, az örökségvédelmi hatástanulmány a kért változtatásokkal kiegészítettük.</p> <p>A Pataksor mentén a hatályos településrendezési eszközök különleges beépítésre szánt és nem szánt terület - történeti táj területfelhasználást jelölnek, a településrendezési eszközök felülvizsgálata során a terület területfelhasználása differenciálásra kerül. A területen egységesen különleges beépítésre nem szánt terület - történeti táj területfelhasználási egység került kijelölésre, a terület feltárását a szabályozási terven egy 12,0 m széles feltáró út biztosítja.</p> <p>A településen a lakóterületek fejlesztési lehetőségei és ütemei</p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		egyaránt felülvizsgálatra kerültek. A temető mellett található beépítetlen lakóterületek távlati lakóterület területfelhasználásba kerültek, ahol a szabályozási terv Má-2 övezetet jelöl, így a település beépíthető lakóterületi tartalékai kizárólag a Tavasz utca és a Pataksor mentén találhatók. Az A3 és C4 változások a lakóterületi fejlesztések lehetséges irányai miatt lettek meghatározva.
6.	Fenti alapvetéseken túlmenően megjegyezni kívánjuk, hogy a Környezeti értékelésben az alábbi alcímet: „ <i>Piliszentkereszten 10 nyilvántartott, továbbá 1 kiemelten védett régészeti lelőhely található.</i> ” Az alábbiak szerint javasoljuk javítani a félreértések elkerülése végett: <i>Piliszentkereszten 10 nyilvántartott régészeti lelőhely található, melyek közül 1 kiemelten védett.</i>	A javaslat alapján a dokumentum pontosításra került.
7.	Továbbá, hogy az örökségvédelmi hatástanulmányban a hivatkozott 149/2001 (VIII. 31.) Korm. rendelet évszámát javítani szükséges, mert elfogadásának éve 2000, tehát helyesen: 149/2000. (VIII.31.) Korm.rend.	A kormányrendelet száma javításra került.
8.	Az örökségvédelmi hatástanulmányban olvasható a 28. oldalon, hogy „A nyilvántartott régészeti lelőhelyek között szereplő Dobogókői „örtoronnyal” (azonosító: 111759) kapcsolatosan már a Régészeti Topográfia készítés során is felmerültek kételyek. Ez a helyszín ma tulajdonképpen már nem érzékelhető. Javasolt ennek megszüntetése és a helyszín Régészeti Érdekű Területként való feltüntetése.”. Megjegyezni kívánjuk, hogy az azonosító helyesen: 11175. Amennyiben az örökségvédelmi szakértő munkája során fenti véleményre jutott, úgy kérjük, hogy ezen javaslatát a <i>kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról</i> szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet szerint juttassa el a Nyilvántartást vezető hatósághoz. Felhívom az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a tervlapokon a Nyilvántartás aktuális állapotának megfelelően szükséges ábrázolni az örökségi értékeket.	A műemléki értékek az új adatszolgáltatást követően pontosításra kerültek.
32.	Pest Megye Önkormányzata	
	Felhívom azonban szíves figyelmét arra, hogy a Trtv. 38. § (5) bekezdése szerint: „A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új területfelhasználási egységként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület jelölhető ki”. Sajnálatos módon <b>e jogszabályi előírás nem teszi lehetővé a terület általános mezőgazdasági területbe történő visszасorolását, még annak ellenére sem, hogy az a tényleges területhasználatnak felel meg. Kérem a módosító javaslat törlését, vagy átgondolását.</b>	A módosító javaslatot töröltük. A terület különleges beépítésre nem szánt történeti táj területfelhasználásban marad.

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>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.hu">www.teir.hu</a> honlapon az alábbi elérési útvonalon:</p> <p>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 nyílacsikára rákattintva minden érték megjelenik.</p> <p>Pilisszentkereszt község adatait a fenti táblázat tartalmazza.</p>	<p>A településrendezési eszközök készítésénél a felsorolt területi adatok nem voltak elérhetőek, az adatokat a táblázat szerint pontosítottuk.</p>