

MEGBÍZÓI ÁLLÁSPONTOT TÜKRÖZŐ TERVEZŐI VÁLASZOK

DÖMÖS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA TÁRGYÁBAN ÉRKEZETT ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI HATÁSKÖRÉBEN ELJÁRÓ KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÉSZREVÉTELEIRE


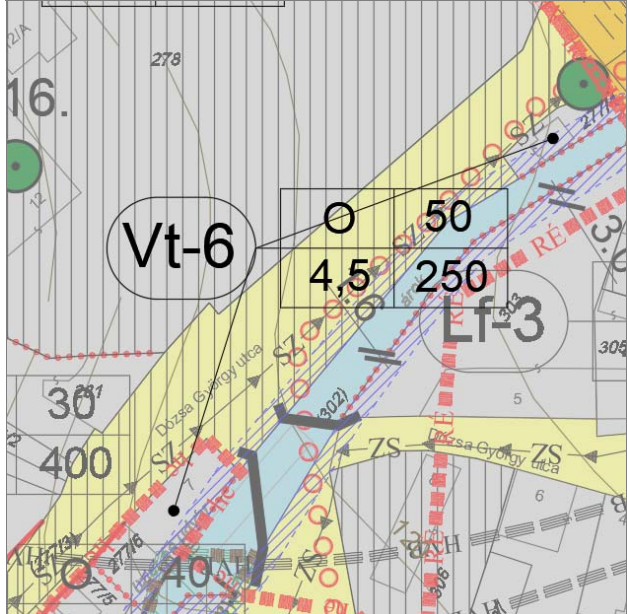
KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

észrevétel	megbízói álláspontot tükröző válaszok
„A terv átgondolt, alaposan kidolgozott, tiszteletben tartja Dömös község páratlan természeti, környezeti adottságait.”	- A véleményt köszönjük. Tervezői választ nem igényel.
„A dokumentáció nem magyarázza meg a tervlapokon található M.t., M.sz., M.a. jelöléseket, kérem a jelölések magyarázatának pótlását. ”	- A jelölések a módosítások beazonosításához kapcsolódtak volna: - M.t. = térségi tervek módosulásából származó változások. - M.sz. = szabályozási vonalak felülvizsgálatához kötődő módosítások. - M.a. = alaptérképi változásokból származó módosítások. Egyebekben még az M.e. felirat is feltüntetésre került, amely az erdőtervezett erdőterületek rendezését jelölte volna, illetve az M.vt., amely a településközpont területek kijelölését takarta. A megnevezett betűkódos módosítások végül az alátámasztó munkarészben egyéb általános módon kerültek bemutatásra, nem kerültek kiemelten részletezésre. A feliratok pedig nem kerültek törlésre a tervről. A jóváhagyásra kerülő terven ezek a feliratok természetesen már nem fognak szerepelni.
TERVLAPOKHOZ KÖTŐDŐ ÉSZREVÉTELEK:	
B1 tervlap: „A K-Re-2 övezetben a legkisebb kialakítható telekméret miatt a jelenlegi telekhatárokra megszüntető jel szükséges. ”	- A K-Re-2 övezet esetén nem ismert olyan szinten fejlesztési igény, hogy telekalakítási javaslattal és ehhez kapcsolódó telekhatár megszüntetésére vonatkozó javaslattal élhetne a tervező, így a megszüntető jelek nem kerülnek a terven feltüntetésre.
B2 tervlap: „a Duna-part menti kerékpárútnak érdekes a vonalvezetése a 08/37 hrsz.-ú teken, ez a valós állapotot tükrözi? ”	- A kerékpárút nyomvonalát már a hatályos terv is tartalmazta, amelyet az EuroVelo 6 kerékpárút tervezőjétől (akkor: Partner Mérnöki Iroda Kft.) kapott engedélyezési terv digitális nyomvonala alapján ábrázoltunk 2009-ben. 2015-ben Dömös TRE módosítás kapcsán a SpeciálTerv Építőmérnöki Kft. adatszolgáltatása alapján új nyomvonalat kaptunk, amely alapján a hajóállomás környéki nyomvonal pontosításra került a tervezési területen belül. Jelenleg a nyomvonal tervezése ismét folyamatban van. A kerékpárút tervezője: KÉTKERÉKEN KONZORCIUM (Speciálterv Kft. (generál) - Pro Urbe Kft. - Tandem Kft. - Közlekedés Kft.) tagjaként a Közlekedés Kft. A kerékpárút nyomvonala elfogadott útépitési engedéllyel rendelkezik,

	amelyhez kapcsolódóan elkészült a Natura 2000 hatásbecslés és az előzetes vizsgálati dokumentáció (EVD). > Mindezek alapján az új nyomvonal és a kisajátítási vonalak mentén a <u>kerékpárút adatai módosításra kerülnek a terven.</u>
B3 tervlap: „A K-Re-2 övezetben a legkisebb kialakítható telekméret miatt a jelenlegi telekhatárokra <u>megszüntető jel szükséges.</u> ”	- A K-Re-2 övezet esetén nem ismert olyan szinten fejlesztési igény, hogy telekalakítási javaslattal és ehhez kapcsolódó telekhatár megszüntetésére vonatkozó javaslattal élhetne a tervező, így a <u>megszüntető jelek nem kerülnek a terven feltüntetésre.</u>
B4 tervlap: „A K-Re-2 övezetben a legkisebb kialakítható telekméret miatt a jelenlegi telekhatárokra <u>megszüntető jel szükséges.</u> ”	- A K-Re-2 övezet esetén nem ismert olyan szinten fejlesztési igény, hogy telekalakítási javaslattal és ehhez kapcsolódó telekhatár megszüntetésére vonatkozó javaslattal élhetne a tervező, így a <u>megszüntető jelek nem kerülnek a terven feltüntetésre.</u>
B5 tervlap: „A K-Re-1 övezetben a legkisebb kialakítható telekméret miatt a jelenlegi telekhatárokra <u>megszüntető jel szükséges.</u> ”	- A K-Re-1 övezet esetén nem ismert olyan szinten fejlesztési igény, hogy telekalakítási javaslattal és ehhez kapcsolódó telekhatár megszüntetésére vonatkozó javaslattal élhetne a tervező, így a <u>megszüntető jelek nem kerülnek a terven feltüntetésre.</u>
B8 tervlap: „A K-Re-1 övezetben a legkisebb kialakítható telekméret miatt a jelenlegi telekhatárokra <u>megszüntető jel szükséges.</u> ”	- A K-Re-1 övezet esetén nem ismert olyan szinten fejlesztési igény, hogy telekalakítási javaslattal és ehhez kapcsolódó telekhatár megszüntetésére vonatkozó javaslattal élhetne a tervező, így a <u>megszüntető jelek nem kerülnek a terven feltüntetésre.</u>
B9 tervlap: „Az Lke-3 lakóterületi fejlesztés (Alsórét) <u>megtartását átgondolandónak tartom</u> a nagyvízi meder, a puffer terület és a beerdősült, szabdalt térszín miatt.”	- Új beépítésre szánt kijelöléssel csak egy elhanyagolható területen él a terv, amely az ökológiai hálózat puffer területének szélét érinti. A nagyvízi meder érintettségének területén pedig, az elkerülőút törlése okán, a lakóterület fejlesztés megvalósíthatóságának feltételeként, <u>állandó árvízmentesítéssel érintett terület került kijelölésre.</u> Így a kijelölés fenntartásának jogi akadálya nincs. Az Önkormányzat az állandó árvízmentesítést úgy kívánja megoldani, hogy a Pásztor János utcát a szükséges magasságban kívánja megépíteni, amelyhez a mögöttes területek felszíni magassága is rendezésre kerülne a megfelelő módon, ezzel a terület tereprendezése is megoldottá válik és az értékes terület beépíthetősége biztosított lesz. A település korlátozó tényezőkkel rendkívül nagy érintettségben kitett, így fejlesztési lehetőségei igen szűkek. A felülvizsgálat kapcsán nagy területek esetén került visszavonásra beépítésre szánt terület a nagyvízi meder érintettségében, köztük lakóterületek is. Mindezek kapcsán az <u>Önkormányzat a fejlesztést a továbbiakban is fenn kívánja tartani.</u>
B10 tervlap: Az Üü-1 övezetben a legkisebb	- A Üü-1 övezet esetén nem ismert olyan szinten


kialakítható telekméret miatt a jelenlegi telekhatárokra <u>megszüntető jel szükséges.</u>	fejlesztési igény, hogy telekalakítási javaslatlaltal és ehhez kapcsolódó telekhatár megszüntetésére vonatkozó javaslatlaltal élhetne a tervező, így a <u>megszüntető jelek nem kerülnek a terven feltüntetésre.</u>
B11 tervlap: Az Lke-3 lakóterületi fejlesztés (Alsórét) <u>megtartását átgondolandónak tartom</u> a nagyvízi meder, a puffer terület és a beerdősült, szabdalt térszín miatt.”	- A válasz megegyező a B9 tervlaphoz kapcsolódó válasszal.
MÓDOSÍTÁSOKHOZ KÖTŐDŐ ÉSZREVÉTELEK:	
M1 módosítás: „A K-Re-1 övezetben a legkisebb kialakítható telekméret miatt a jelenlegi telekhatárokra <u>megszüntető jel szükséges.</u> ”	- A K-Re-1 övezet esetén nem ismert olyan szinten fejlesztési igény, hogy telekalakítási javaslatlaltal és ehhez kapcsolódó telekhatár megszüntetésére vonatkozó javaslatlaltal élhetne a tervező, így a <u>megszüntető jelek nem kerülnek a terven feltüntetésre.</u>
M2 módosítás: „A K-Re-1 övezetben a legkisebb kialakítható telekméret miatt a jelenlegi telekhatárokra <u>megszüntető jel szükséges.</u> ”	- A K-Re-1 övezet esetén nem ismert olyan szinten fejlesztési igény, hogy telekalakítási javaslatlaltal és ehhez kapcsolódó telekhatár megszüntetésére vonatkozó javaslatlaltal élhetne a tervező, így a <u>megszüntető jelek nem kerülnek a terven feltüntetésre.</u>
M4 módosítás: „Nem emelek kifogást.”	- Tervezői választ nem igényel.
M5 módosítás: „ <u>Meggondolandó</u> , hogy a terület beépítése egy <u>későbbi ütemben</u> valósuljon meg azt követően, hogy a település belső területein elfogyott a beépíthető terület. A terület jó termőhelyi adottságú. Mivel a terület jelenleg külterület, ezért szükséges a 11. sz. országos közút védőtávolságát feltüntetni.”	- A módosítás az ingatlan tulajdonosok részéről került fel, az igényeknek megfelelő átalakítás szerint, amelyek után a terület lakóterületként történő hasznosítása a cél. <u>Az önkormányzat a fejlesztés megvalósítását ütemezés nélkül kívánja támogatni.</u> - A lakóterület fejlesztés javarészt valóban érintett jó termőhelyi adottságú terület övezetével, azonban a fejlesztést a hatályos terv is tartalmazta, új beépítésre szánt terület kijelölése, csak a fejlesztés feltárásának módosítási igényéből fakadt. Így, <u>a módosítás megfelel</u> a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2. §-ban a jó termőhelyi adottságú szántók övezetére vonatkozó előírásoknak. - A 11. sz. főút <u>100 m védőtávolsága csak a tervezett belterületen kívül került feltüntetésre</u> , hiszen a lakóterület kialakítására a már belterületbe vont részekben fog sor kerülni, így a főút külterületi jellegű szakaszára előírt védőtávolság már nem releváns a számára. A védőtávolság az M5. módosítás esetén <u>kis mértékben ennek megfelelően pontosításra kerül</u> a tervezett belterülethez illesztve.
M6 módosítás: „A módosítás jelölése <u>nem található</u> a tervlapon, tisztázandó a terület.”	- Az M6. módosítás kapcsán a véleményezési anyag alátámasztó munkarésében a C/7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ fejezetében megállapításra kerültek az alábbiak: „M6. Tervezett belterületbe vonás megvalósítása a Szuha-dűlő területén (lakossági igény)

	<p>/A terület tervezett belterületként történő jelölésén túl a felülvizsgálatnak nem feladata a belterületbe vonás végrehajtása. > Ez a feladat az Önkormányzat, a Földhivatal és a tulajdonosok együttműködésén alapszik./</p> <p>A hatályos terv már a területet belterületként kezelte, így a tervben <u>nem jelenik meg a módosítás</u>, tehát a jelölése sem került feltüntetésre.</p>
<p>M7. módosítás: „<u>Nem javaslom</u> a kertvárosias lakóterületi <u>fejlesztés megtartását</u> a Natura 2000 területi érintettség miatt, továbbá az Lke-1 és Mko övezet között található szabályozási vonal nem értelmezhető.”</p>	<p>- A módosítás kapcsán Natura 2000 terület érintettségében <u>nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület</u>. A módosítás lakossági igény kapcsán született, mely szerint a területet feltáró út került módosításra. A módosítás kapcsán a Natura 2000 terület bolygatásának mértéke csökken, mivel az épületek elhelyezésére a látványhoz kötődő telepítések miatt – a hatályos tervhez képest – nem a teljes lakóterület fejlesztés kerül majd igénybevételre, hanem annak legmagasabb, egyben legszélső része, így a módosítás kedvező hatással bír a Natura 2000 terület megőrzésére.</p> <p>- Megállapítandó, hogy a KEMKH Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya véleményében általánosan megállapítja:</p> <p><i>„Olyan terület, mely Natura 2000 védelem alatt áll és jelenleg beépítetlen, <u>e beépítetlen állapot megőrzése támogatandó</u>, így olyan övezeti besorolás nem támogatott, amely építési lehetőséget biztosít a területen.”</i></p> <p>Az <u>Önkormányzat fenntartja fejlesztési szándékát</u>, mivel a hatályos terven építési joggal bír a terület, és a fejlesztés megvalósításához lakossági igény párosul.</p> <p>- A tervlapon a két övezet között tervezett belterületi határ került ábrázolásra, amely egyben övezeti határként is működik. A vonaltípus nem jól került a belterületi lapon méretezésre (a külterületi lapon jól látszik), ez <u>javításra kerül</u>.</p>
<p>M8 módosítás: „Nem emelek kifogást.”</p>	<p>- Tervezői választ nem igényel.</p>
<p>M9 módosítás: „Nem emelek kifogást.”</p>	<p>- Tervezői választ nem igényel.</p>
<p>M10 módosítás: „A Kertekfölében kijelölt Lf lakóterület és létesítendő utca fejlesztésének megtartását <u>átgondolandónak tartom</u>.</p> <p>Az Üü-1 övezetben a legkisebb kialakítható telekméret miatt a jelenlegi telekhatárookra <u>megszüntető jel szükséges</u>.”</p>	<p>- A módosítás a hatályos tervi lakóterületfejlesztés Hősök tere felől történő megközelítését helyezi át, amely részint az Önkormányzat érdekeit, részint a lakóterület fejlesztéshez kapcsolódó lakossági igényt tükrözött a véleményezési anyagban.</p> <p>A <u>Hősök tere irányából tervezett gyalogos feltárás</u> több lakossági igényben megfogalmazottak alapján <u>törlésre kerül</u>.</p> <p>- A Üü-1 övezet esetén nem ismert olyan szinten fejlesztési igény, hogy telekalakítási javaslattal és ehhez kapcsolódó telekhatár megszüntetésére vonatkozó javaslattal élhetne a tervező, így a <u>megszüntető jelek nem kerülnek a terven feltüntetésre</u>.</p>

M11 módosítás: „Nem emelek kifogást.”	- Tervezői választ nem igényel.
M12 módosítás: „Nem javaslom az ingatlan átsorolását. A kijelölt építési hely és az oldalhatáros beépítési mód ellentmond egymásnak, továbbá mit jelent az Lke-Új övezet (dokumentáció 37. oldal)?”	<p>- Az ingatlan átsorolására lakossági igény alapján került sor. A telek földhivatalilag belterületi és kivett, beépítetlen besorolású, egyebekben olyan korlátozó tényező nem érinti, amely átsorolását nem engedné meg. Ismert, hogy a telket többek között Natura 2000 terület is körbe öleli, de pont ennek ismeretében került kijelölésre építési hely, amely a lehető legnagyobb mértékben, a telek méreteinek figyelembevételével, attól eltartóan engedi meg a beépítést, így arra tekintettel van. <u>Az Önkormányzat a fejlesztést fenn kívánja tartani.</u></p> <p>Egyebekben fontos itt is megjegyezni, hogy Dömös területe fokozottan érintett természeti értékekkel, amelyek oly mértékben korlátozzák fejlődését, hogy szinte sehol nem tudna fejlődni, így a terv ott próbál teret adni a fejlődésnek, ahol az még lehetséges. Az Önkormányzat kéri ennek figyelembevételét.</p> <p>- Az építési hely kijelölését a fenti védelmi indokok alapján az Önkormányzat fenntartja, a <u>beépítési módot pedig a véleménynek megfelelően szabadon állóra módosítja.</u></p> <p>- Az idézett helyen az „Lke-Új” jelölés azt mutatja, hogy a hatályos tervben nem volt itt Lke övezet, helyesebb lett volna az Mk-3 övezet megjelenítése, hogy miből került átsorolásra.</p>
M13 módosítás: „Nem emelek kifogást.”	- Tervezői választ nem igényel.
M14 módosítás: „Nem emelek kifogást, de a Bfm 190 m-t a tervlapon is jelölni szükséges, mint korlátozó elemet.”	- Az elem a tervlapon és a jelkulcsban is szerepel „Építési korlátozás határa (190 m tengerszint feletti magasság)” megnevezéssel.
M16 módosítás: „A 218 hrsz.-ú ingatlanon két övezeti jel található, kérem javítani! Átgondolandónak tartanám, hogy az ingatlan intézményi övezetbe kerüljön átsorolásra településközpont terület övezete helyett.”	<p>- A Vt-6 építési övezet két különálló apró ingatlanra vonatkozik a Dózsa György utca mentén (hrsz.: 277/4 és 277/6). Az ingatlanokra nem lehetett ráhelyezni az övezeti jelet így összevontan  jelölés alkalmazásával került beazonosításra a két ingatlan. Az övezeti jelölés az alábbi módon kerül módosításra:</p> 

	<p><i>Forrás: Szabályozási terv pontosítása</i></p> <p>- A Magyar Kékkereszt Egyesület és Református Iszákosmentő Misszió által az ingatlanon végzett funkció valóban regionális jellegű tevékenységhez is kapcsolódik, így ennek megfelelően a terület átsorolásra kerül az intézményi területek közé (Vi), azzal a megkötéssel, hogy a megengedett funkciók között felsorolásra kerül a lakó használat, hiszen ennek igénye jelenleg is és tervezetten is fenn áll.</p>
M17 módosítás: „Nem emelek kifogást.”	- Tervezői választ nem igényel.
M18 módosítás: „Nem emelek kifogást.”	- Tervezői választ nem igényel.
RENDELET-TERVEZETHEZ KÖTŐDŐ ÉSZREVÉTELEK:	
„A preambulumban a 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (6) 3bekezdésére kell hivatkozni. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésére kell hivatkozni.”	<p>- A kérelemben elírás szerepel. A 62.§ (6) bekezdés 6. pontjára történik a hivatkozás.</p> <p>- A preambulumban kiegészül a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-nál annak (2) bekezdésére való hivatkozással.</p>
„1. § (2) törlendő : A HÉSZ-ben engedélyezési eljárás nem szabályozható. Az OTÉK 1. § (1) bekezdése már kimondja ugyanezen szabályokat, így megjelenítése a Jat. 3. §-al is ellentétes.”	- A kérelemben elírás szerepel. Az 1. § (1) bekezdés a megnevezett jogszabályi hivatkozások miatt törlésre kerül .
„1. § (4)-(7) bekezdése nem értelmezhető jogszabály alkotási szempontból.”	- A megnevezett bekezdések egyértelműen tükrözik, hogy a belterületi lapokon csak a belterületre vonatkozó elemeket, a külterületi lapokon csak a külterületre vonatkozó elemeket kell alkalmazni, így nincs kettős szabályozás és értelmezhető jogszabály alkotás szempontjából . Az alkalmazott előírásoknak pedig az a rendkívüli előnye, hogy mivel nem kerülnek kitakarásra az elemek (belterületen a külterület, és fordítva), így az egymás mellett elhelyezkedő tartalom látszik, tehát egy átlagember is értelmezni tudja a tervlapokat. Mindezek alapján az Önkormányzat az érintett előírásokat fenn kívánja tartani .
„1. § (9) törlendő : a rendelet tájékoztató szöveget nem tartalmazhat, minden előírás normatív tartalmú kell legyen.”	- A megjelölt bekezdés és a HÉSZ szövegében szögletes zárójelben szereplő megjegyzések törlésre kerülnek .
„12. §: nem lehet eltérést megállapítani , a HÉSZ csak szigorúbb szabályozást állapíthat meg.”	- A 12. § (1) bekezdés a megnevezett jogszabályi hivatkozások miatt törlésre kerül .
„13. §: nem konkrétan meghatározott , hogy mi számít értékes növényzetnek.”	- A megjelölt (1) bekezdés törlésre kerül .
„14. § (2): az OTÉK 42. § (7) bekezdése szabályozza a felszíni parkolókat. Szükséges szigorúbb szabályozás?”	- Az Önkormányzat szeretné, ha a település minél zöldebb borítottsággal bírna, amelyhez jelen előírással is hozzá kíván járulni, így az előírást fenn kívánja tartani .
„14. § (3) (4) törlendő : nem a HÉSZ szabályozza.”	- A megjelölt bekezdések törlésre kerülnek .
„14. § (5) (7) (8) törlendők : a bekezdésekben foglaltakat a TKR. szabályozza.”	- A megjelölt bekezdések törlésre kerülnek .
„14. § (9) törlendő : mert a HÉSZ 12. § (2) bekezdése már szabályozza	- A megjelölt bekezdés törlésre kerül .
„21. §: túlszabályozás , a kisajátításról szóló törvény szabályai a mérvadóak.”	- A megjelölt paragrafus törlésre kerül .
„23. § (5) törlendő : a TKR. szabályozza	- A megjelölt bekezdés törlésre kerül .

„23. § (7) (9) törlendő: magasabb szintű jogszabályok szabályozzák a használatbavételi engedély, illetve az egyszerű bejelentést követő hatósági bizonyítvány kiadásának feltételeit (312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. §, 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 6. § (2)-(3) bekezdés). Amennyiben a beültetési kötelezettség nem valósul meg, úgy a polgármester az Étv. 29. § (4) bekezdésében foglaltak értelmében hatósági önkormányzati hatósági döntésben írhatja elő.”	- A véleményt köszönjük. A megjelölt bekezdések törlésre kerülnek.
„25. § (8)-(11): a hatályos jogszabályokkal össze kell hangolni. ”	- A 25 § (9) és (10) bekezdése megtartásra kerül , mivel önkormányzati döntést tükröz. A 25 § (8) és (11) bekezdése törlésre kerül.
„25. § (14) törlendő: a TKR. szabályozza”	- A megjelölt bekezdés törlésre kerül.
„26. § (1) törlendő: evidencia”	- A megjelölt bekezdés törlésre kerül.
„26. § (2): rendezett telek helyett építési telek”	- A megjelölt bekezdésben a „rendezett telek” kifejezés megtartásra kerül. Nemcsak építési telken kívánja az Önkormányzat az új építéssel, bővítéssel járó építési tevékenységet megengedni, hanem az övezetek esetében is, melyek közül több is építési joggal rendelkezik.
„26. § (9): a 200 m ² bruttó vagy nettó érték?”	- A véleményt köszönjük. A megjelölt bekezdés a véleménynek megfelelően az alábbiak szerint átfogalmazásra került: „(9) Beépítésre nem szánt területen bruttó 200 m²-t meghaladó alapterületű épület nem létesíthető. ”
„26. § (11) törlendő: építmény számára kijelölt helyet nem, csak építési helyet határozhat meg a HÉSZ, telepítést pedig TKR. határozhat meg.”	- Az építmények számára kijelölt terület a HÉSZ-ben a kilátók elhelyezését tette lehetővé a hatályos szabályozási terv alapján, amely néhány helyen már megvalósításra került az előírásoknak megfelelően. (A <i>balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről</i> szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet is alkalmazza ezt a jelölést.) A jelölés megnevezésén az alábbiak szerint változtat az Önkormányzat, hiszen kizárólag kilátó elhelyezését tervezi a kiemelkedő pontokon: „ Kilátók számára kijelölt terület”
„28. § (2): a 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 23/E. § (3) a) pontja és a TKR. szabályozza”	- A megjelölt bekezdés törlésre kerül.
„28. § (5): a feltöltés maximumát célszerűbb meghatározni”	- A megjelölt bekezdés törlésre kerül.
„28. § (7): lakópark fogalmát szükséges meghatározni ”	- A 2. § az alábbi módon kiegészül a lakópark fogalmával: „ Lakópark: Egy telken álló, több lakófunkciójú épületből álló együttes, amely közös megközelítéssel rendelkezik, és egyetlen társasházi közösséget alkot.”
„32. § (1) és (2) bekezdés nincs összhangban egymással.”	- A megjelölt bekezdések a véleménynek megfelelően az alábbiak szerint átfogalmazásra kerülnek: „(1) Településközpont terület építési övezetében az OTÉK 10.§ (2) bekezdés, valamint 16.§ (1) és (2)

	<p>bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés – a 32. § (2) bekezdésben szereplő rendeltetés kivételével – elhelyezhető.</p> <p>(2) Településközpont területen önálló gazdasági rendeltetésű épület nem létesíthető.”</p>
„33. § (4): nem lehet eltérés, a HÉSZ nem adhat feladatot a főépítésznek”	<p>- A megjelölt bekezdés a véleménynek megfelelően az alábbiak szerint átfogalmazásra kerül:</p> <p>„(4) Technológiai jellegű építmények esetében az övezetben előírt épületmagasságtól [] a technológiailag indokolt mértékig, [] kizárólag főépítészeti támogató véleménnyel – el lehet térni.</p>
„38. § (5): nem lehet eltérés, a HÉSZ nem adhat feladatot a főépítésznek”	<p>- A megjelölt bekezdés a véleménynek megfelelően az alábbiak szerint átfogalmazásra kerül:</p> <p>„(5) Technológiai jellegű építmények esetében az övezetben előírt épületmagasságtól [] a technológiailag indokolt mértékig, [] kizárólag főépítészeti támogató véleménnyel – el lehet térni.</p>
„47. § (5) b): OTÉK 7. § (3a) szerint épületmagasság és homlokzatmagasság vagy párkánymagasság határozható meg.”	<p>- A megjelölt bekezdés első mondata, a véleménynek megfelelően, törlésre kerül:</p>
„47. § (5) c): Balti tengerszint feletti magasság, továbbá fel kell jelölni a tervlapokra is.”	<p>- A megjelölt bekezdés a véleménynek megfelelően az alábbiak szerint átfogalmazásra kerül:</p> <p>„c) Mk-1 jelű övezetben 190 m Balti tengerszint feletti magasság építési korlátozás határán túl 30 m²-nél nagyobb épület nem helyezhető el.”</p> <p>- A jelölés a szabályozási tervlapokon és a jelmagyarázatban is szerepel. Az elnevezés a jelmagyarázatban kiegészítésre kerül a „Balti” kifejezéssel a kérésnek megfelelően.</p> <p>- Egyebekben a HÉSZ 5. § (1) bekezdése kiegészítésre kerül jelen elemmel.</p>
„47. § (8): miért nem lehet fólia sátor mezőgazdasági területen, ez ellentétes a terület rendeltetési céljaival.”	<p>- A megjelölt bekezdés törlésre kerül és a TKR előírásai közé kerül áttemelésre, mert az Önkormányzat a település a tájképvédelmi terület övezetének érintettsége okán fontosnak tartja, hogy a Dunakanyar látképét ne rontsák megjelenő fólia sátrak.</p> <p>Az alábbi légifotón egyebekben jól nyomon követhető, hogy az érintett területeken nem jelenik meg fólia sátor:</p>
	
„47. § (10): kertes területen a kerítés építés megtiltása életszerűtlen.”	<p>- A megjelölt bekezdés nem tiltja a kerítés építését, csak funkcióhoz köti.</p>

	<p>A megjelölt bekezdés a Rendelettervezetből törlésre kerül és a TKR előírásai közé kerül átemelésre a hatályos szöveg szerint, mert az Önkormányzat a település a tájképvédelmi terület övezetének érintettsége okán fontosnak tartja, hogy a Dunakanyar látképét ne rontsák az oda nem illő kerítések.</p> <p>A hatályos HÉSZ-ben a kertes mezőgazdasági területen a kerítéssel kapcsolatban az alábbi előírás szerepel: <i>Hatályos HÉSZ > 21. § (14) „Kertes mezőgazdasági területen lábazatos, illetve tömör kerítés nem létesíthető. Kerítés faoszlopokra kifeszített vadriasztó hálóból, vagy karámkerítés formájában létesíthető, illetve élősövényből készíthető. A kerítés magassága nem haladhatja meg a 1,5 m-t.”</i></p>
„48. § (3): a 200 m ² bruttó vagy nettó érték?”	- A megjelölt bekezdés a véleménynek megfelelően az alábbiak szerint átfogalmazásra kerül : <i>„(3) Az általános mezőgazdasági területen telenként legfeljebb bruttó 500 m²-t kitevő beépítés alakítható ki. Egy épület maximális alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 200 m²-t.”</i>
„52. § (6): nem lehet eltérés, a HÉSZ nem adhat feladatot a főépítésznek”	- A megjelölt bekezdés a véleménynek megfelelően az alábbiak szerint átfogalmazásra kerül : <i>„(6) Technológiai jellegű építmények esetében az övezetben előírt épületmagasságtól a technológiailag indokolt mértékig, kizárólag főépítési támogató véleménnyel – el lehet térni.”</i>
„55. § (2) e): a földtömeg egyensúlyt definiálni szükséges.”	- A megjelölt előírás törlésre kerül .
„56. § (3) b) törlendő: a HÉSZ nem határozhatja meg.”	- A megjelölt előírás törlésre kerül .
„Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 8. § (3a) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy Dömös község településrendezési terveinek felülvizsgálata kapcsán elkészített környezeti értékeléssel kapcsolatban nincs kifogásom. ”	- Tervezői választ nem igényel.

Budapest, 2021. augusztus hó




Molnár Csilla
 vezető településtervező

MEGBÍZÓI ÁLLÁSPONTOT TÜKRÖZŐ TERVEZŐI VÁLASZOK

DÖMÖS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA TÁRGYÁBAN ÉRKEZETT ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVI ÉSZREVÉTELEKRE

szakhatóság	érdemi észrevétel	tervezői válasz
<p>04. Komárom Esztergom Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály <i>Iktatószám:</i> <i>KE-06/KTO/04790-4/2020</i></p>	<p>„A megküldött véleményezési dokumentációban Dömös Község mérvadó természetvédelmi érintettségei a területi természetvédelmi kezelői feladatait ellátó Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása nyomán megfelelően feltüntetésre és beépítésre kerültek.”</p>	<p>- Tervezői választ nem igényel.</p>
	<p>„Az EuroVelo6 kerékpárút nyomvonalát nem az építési engedélyben szereplő nyomvonalon tüntetik fel a településrendezési eszközök. Az építési engedélyben szereplő nyomvonalhoz képest több helyen is eltérés tapasztalható. Amennyiben a lefolytatott Előzetes Vizsgálati Dokumentációtól eltér az EuroVelo6 kerékpárút nyomvonala, úgy újabb előzetes vizsgálat szükséges.”</p> <p>„A kerékpárút építési engedélyében előírásként szerepel, hogy a kerékpárúttal párhuzamosan, védett és / vagy Natura 2000 terület igénybe véve, gépjármű közlekedésre szolgáló földút kialakítása tilos! Ezért a 07 hrsz területét ne jelöljék</p>	<p>- A felülvizsgálat véleményezési anyaga az EuroVelo6 kerékpárút vonatkozásában Dömös hatályos TRE-ben szereplő nyomvonalat ábrázolta, kivéve a hajóállomás környezetét, ahol az Önkormányzat kérésének megfelelően egy új nyomvonalváltozat került feltüntetésre, amely M11. jelű módosításként az Alátámasztó munkarészekben részletesen bemutatásra került, s amely nyomvonal a NIF Zrt.-vel egyeztetésre került az Önkormányzat által, amelyről készült emlékeztető a Terviratokban szintén bemutatásra került.</p> <p>A vélemény kapcsán a kerékpárút tervezőjétől beszerzésre került az építési engedélyben szereplő nyomvonal és a kapcsolódó kisajátítási vonalak, amely alapján a TRE módosításra kerülnek. Az M11. módosítás esetén a kerékpárút nyomvonala a körforgalmú csomópont elhelyezésének mértékéig kerül megváltoztatásra.</p> <p>- A 07 hrsz.-ú földhivatalilag közút besorolású ingatlan közterületként kerül jelölésre a terven, mivel az építési engedély alapján megkapott kisajátítási vonalak határai közé esik az ingatlan területe.</p>

	közútként.”	
	<p>„V5 jelű változtatás: A hatályos településrendezési eszközökben szereplő Vg1 jelű területfelhasználási egységbe sorolt területet a szomszédos Natura 2000 terület védelme érdekében célszerű a telek be nem építhető részeként feltüntetni a szabályozási terven.”</p>	<p>- A megjelölt terület mélysége változó, ezért egy a Natura 2000 határától mért 6 m mélységű, telek be nem építhető része-jelölésére tesz javaslatot az Önkormányzat a tömb lakóterületi részén, amely egy telek kivételével a kialakult beépítést nem korlátozza. A 277/6 hrsz.-ú ingatlanon a meglévő épületbe belevág, de jelen épület a 3 m parti sávba is beelölög.</p>
	<p>„V55. jelű változtatás: az általános mezőgazdasági terület területfelhasználás nyugati irányban történő további bővítése nem okszerű, tekintettel a terület Natura 2000 terület védelmére.”</p>	<p>- A terület átsorolására az elkerülő út nyomvonalának törlése kapcsán került sor, olyan módon, hogy az út által kettévágott ingatlanok egységes területfelhasználásba kerüljenek, így az általános mezőgazdasági terület került kiterjesztésre.</p> <p>A DINPI véleményében a területfelhasználási változáshoz és az építési jogok növeléséhez hozzájárult, így az Önkormányzat a terület általános mezőgazdasági területként történő egységesítését fenntartja.</p>
	<p>„Általában: Olyan terület, mely Natuta 2000 védelem alatt áll és jelenleg beépítetlen, e beépítetlen állapot megőrzése támogatandó, így olyan övezeti besorolás nem támogatott, amely építési lehetőséget biztosít a területen.”</p>	<p>- Dömös fejlődési lehetőségét kiemelkedően magas mértékben korlátozzák a Natura 2000 területek:</p>  <p><i>Forrás: Natura 2000 érintettség beépítésre szánt területekkel</i></p> <p>A fenti ábrán csak a Natura 2000 területek láthatók, de számos szinte felsorolhatatlan korlátozó tényező érinti. Az egyik nagy korlátozó tényező a nagyvízi meder területe, a másik kiemelt korlátozó tényező, illetve Dömös értékét adó elem a tájképvédelmi terület övezete. Ezen korlátozó tényezők</p>

		<p>kapcsán elmondható, hogy a Duna felé a nagyvízi meder okán, a hegyek irányába pedig a tájkép védelme miatt nem tud fejlődni a település és említetten a Natura 2000 terület pedig körbe veszi. Mindebből fakadóan a következők mondhatók el. Természetesen az Önkormányzat elismeri a Natura 2000 területek értékét, elfogadja a korlátozásait (új beépítésre szánt terület kijelölésének tiltása). Ugyanakkor, ha azon fejlesztéseit visszavonja amelyek érintettek Natura 2000 területtel és még nem valósultak meg, de számos helyen a véleményezési anyagból is kiolvashatóan megvalósítási szándékok ismertek, nem tud új lehetőséget, területet biztosítani számukra, mivel mindenhol valamilyen korlátozásba ütközik. Nem lehet a természeti értékek védelme oka egy település ellehetetlenedésének. Így az <u>Önkormányzat mindezek alapján kéri, hogy Natura 2000 területeken található fejlesztéseit fenntarthassa.</u></p> <p>Egyebekben már számos ponton visszavett fejlesztéseiből a település. Csak azon fejlesztések kerültek fenntartásra, amelyek valós szándékokhoz kötődnek.</p>
	<p>„Általánosságban a földtani közeg védelme, a levegőtisztaság-védelmi, a hulladékgazdálkodási, a zaj- és rezgésvédelmi, valamint táj- és természetvédelmi szempontból a <u>kidolgozott dokumentáció tartalmát tudomásul veszem</u> azzal, hogy további feltételeket a fenti módosításokhoz kapcsolódó engedélyezési eljárások során közlök.”</p>	<p>- Tervezői választ nem igényel.</p>
	<p><u>Környezeti vizsgálat:</u> „A környezeti értékelés a rendelkezésre álló adatoknak és a helyi adottságoknak megfelelően tartalmazza a terv megvalósulásával környezeti hatást kifejtő tényezők, okok feltárását, a megvalósulás esetén várható környezeti hatásokat, a káros</p>	<p>- Tervezői választ nem igényel.</p>

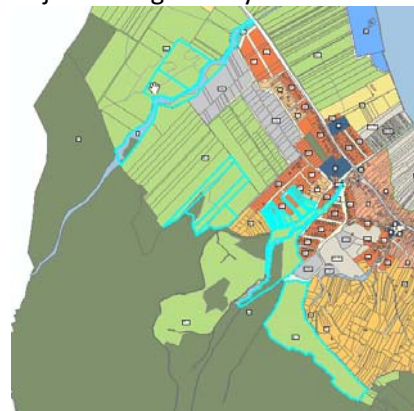
	hatások elkerülésére, csökkentésére vonatkozó szükséges intézkedéseket is.”	
05. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság Üi.sz.: DINPI/4658-6/2020.	„A megküldött településszerkezeti terven és a szabályozási terven a táji- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek, értékek Igazgatóságunk adatszolgáltatásának megfelelően kerültek feltüntetésre. ”	- Tervezői választ nem igényel.
	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV:	
	<u>V5 jelű változás:</u> „E változtatással érintett terület Vg1 jelű <<folyóvizek, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja>> területfelhasználási egységből Lke jelű <<kertvárosias lakóterület>> területfelhasználási egységbe sorol a településszerkezeti terv. A területfelhasználás-váltással Igazgatóságunk egyetért , hiszen a célja a lakóterületi ingatlanok egységes kezelése, egy területfelhasználási egységbe sorolása. A hatályos településrendezési eszközökben szereplő Vg1 jelű területfelhasználási egységbe sorolt területen azonban a szomszédos Natura 2000 terület védelme érdekében javasoljuk telek be nem építhető részeként feltüntetni a szabályozási terven.”	- A vélemény a környezet és természetvédelmi hatóság részéről is felmerült. A két véleményt együtt kezelve és a tömb adottságait is figyelembe véve egy a Natura 2000 határától mért 6 m mélységű telek be nem építhető része jelölésére tesz javaslatot az Önkormányzat a tömb lakóterületi részén, amely egy telek kivételével a kialakult beépítést nem korlátozza. A 277/6 hrsz.-ú ingatlanon a meglévő épületbe belevág, de jelen épület a 3 m parti sávba is belelóg.
	<u>V55 jelű változás:</u> „E területen korlátozott használatú általános mezőgazdasági területből általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységet jelöl ki a településszerkezeti terv. A területfelhasználás-változáshoz és az építési jogok növeléséhez Igazgatóságunk hozzájárul , tekintettel arra, hogy a területen már egy meglévő mezőgazdasági telephely található, illetve a terület közvetlenül kapcsolódik a település belterületéhez. Felhívjuk azonban a figyelmet arra, hogy az általános mezőgazdasági terület területfelhasználás nyugati irányban történő további bővítését az Igazgatóság nem támogatja , tekintettel a terület Natura 2000 területi védelmére.”	- Az általános mezőgazdasági terület nyugati irányban történő további bővítését az Önkormányzat nem tervezi, csak az ingatlanok egységes használatának rendezése volt a cél az elkerülőút törlésének kapcsán.

V60 jelű változás: „A V60 jelű változás természetközeli területek korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolását foglalja magában. A hatályos **természetközeli terület területfelhasználási besorolását Igazgatóságunk sem támogatja**, hiszen a területek nem felelnek meg az országos területrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 30/A. § (1) bekezdésben meghatározott kategóriáknak (mocsár, nádas, sziklás terület). E változás Dömös közigazgatási területén azonban több területet is érint, **az egyes területek új területfelhasználási besorolása**, illetve szabályozása tekintetében az Igazgatóság **állásfoglalása eltérő:**”

- „053; 025/29,30; 027; 034/15,16,17,19; 043; 045/4; 045/3; 035/2-20 hrsz-ú ingatlanok, illetve azok egyes alrészletei: E területek tényleges, természetbeni állapota erdő, annak ellenére, hogy üzemtervezett erdőként nincsenek nyilvántartva, és művelési águk sem erdő. A természetbeni állapotra való tekintettel új területfelhasználási besorolásként Igazgatóságunk a **védelmi erdőterület besorolást támogatja** a területek természetvédelmi jelentőségét is figyelembe véve.”


- „02 hrsz-ú ingatlan tekintetében Igazgatóságunk a korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület

- Az Önkormányzat a javaslatot (alrészleti szinten) a Szuha-dűlő **hatályos terven is kijelölt lakóterületi fejlesztéseinek kivételével elfogadja**. Illetve 035/8, 035/9, 035/10, 035/11 hrsz-ú ingatlanok a földhivatali alapadatok alapján nem ismertek, amennyiben a kérést fenntartják pontosítsák a helyrajzi számokat. A megjelölt **lakóterületi fejlesztéseit továbbra is fenn kívánja tartani** a korábban már többször részletesen kifejtett települést kiemelten érintő fejlesztését korlátozó tényezők okán, amelyek fejlődését szinte teljesen megakadályozzák.



- Egy későbbi kérésnek megfelelően az **Mko övezetben az**

	<p>területfelhasználási besorolást támogatja, azonban az építési joghoz nem járul hozzá. A terület Natura 2000 védelem alatt áll, jelenleg beépítetlen, e beépítetlen állapot megőrzése a későbbiekben is cél, így olyan övezeti besorolás nem támogatott, amely építési lehetőséget biztosít a területen.,,</p>	<p>építési lehetőség visszavonásra kerül.</p> 
	<p><u>V68 jelű változtatás:</u> E módosítási területen – a 831/2 hrsz-ú ingatlan nyugati részén – II. rendű közlekedési célú közterület kerül különleges beépítésre nem szánt fogadóközpont terület területfelhasználási egységbe. Az ingatlan nyugati szomszédságában a DINPI tulajdonában álló 831/4 hrsz-ú ingatlan áll. Az Önkormányzat és a DINPI a 831/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában megállapodást kötött, mely szerint az ingatlanok határán egy 20-22 m széles sáv a DINPI vagyonkezelésébe kerül védősávként, a honos táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő növényzet megtartása, fenntartása céljából. Ennek érdekében parkoló, illetve egyéb burkolt felületek, építmények elhelyezése nem lehetséges. A védősáv pontos határvonalának kijelölése megtörtént. Az adat digitálisan megkérhető a ronyeczs@dinpi.hu e-mail címen. A DINPI kéri a védősáv területét olyan területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolni, ahol épületet nem lehet elhelyezni, és a jelenlegi növényzetet meg kell tartani, tekintettel a védősáv területén megtalálható honos, táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő növényzetre.</p>	<p>- A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. 801040/13/2020. ügyiratszámú végzés alapján a kérés tárgytalanná vált.</p>

	 <p data-bbox="608 573 1038 607">Forrás: Védősáv területe</p>	
	<p data-bbox="603 613 1038 1570"><u>V76 jelű változtatás:</u> „E módosítási területen természetközeli közpark terület átsorolása történik különleges beépítésre nem szánt rekreációs célú terület területfelhasználási egységbe. Az átsorolás ellen kifogást nem emelünk, tekintettel arra, hogy Komárom-Esztergom megye Területrendezési Terve a területet sajátos területfelhasználású térségbe sorolja, és a MATrT 11. § e) pontja kimondja, hogy a sajátos területfelhasználású térség területét >> <i>honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.</i> << Felhívjuk azonban a figyelmet arra, hogy Igazgatóságunk nem támogatja a későbbiekben az építési jogok bővítését, a lehetséges beépítési intenzitás növelését, valamint az elhelyezhető rendeltetések körének bővítését.”</p>	<p data-bbox="1058 613 1495 1424">- A terület átsorolása kapcsán a megnevezett Trtv. előírás betartása, a hatályos beépítési feltételek fenntartása, annak intenzitás növelésének teljes elkerülése volt a cél. Azonban a területen már jelenleg is működő túrizmust támogató önkormányzati beruházás esetleges fejlesztési és fenntartási lehetőségét kívánta biztosítani a terv.</p> <p data-bbox="1058 1025 1495 1424">Egyebekben megjegyzendő, hogy a KEMTrT szerinti besorolás az Önkormányzat tervező által javasolt kérésének megfelelően került jelen helyen jóváhagyásra, hogy a már említett beruházás feltételei biztosítottak maradjanak. Az Önkormányzat jövőben sem kívánja bővíteni a beépítési lehetőség intenzitását és az elhelyezhető funkciók sorát.</p>
	<p data-bbox="603 1583 1038 2128"><u>Tervezett EuroVelo6 kerékpárút:</u> „Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az EuroVelo6 kerékpárút nyomvonalát nem az építési engedélyben szereplő nyomvonalon tüntetik fel a településrendezési eszközök. Az építési engedélyben szereplő nyomvonalhoz képest több helyen is eltérés tapasztalható (például a Malom-patak keresztezésénél). Kérjük, hogy a településrendezési eszközökben az építési engedélynek megfelelő nyomvonal szerepeljen.</p> <p data-bbox="603 2105 1038 2134">A kerékpárút építési engedélyben</p>	<p data-bbox="1058 1583 1495 1984">- A véleményezési anyagban feltüntetett kerékpárút nyomvonalal kapcsolatos információk a korábbiakban részletesen kifejtésre kerültek. A vélemény kapcsán a kerékpárút tervezőjétől beszerzésre került az építési engedélyben szereplő nyomvonal és a kapcsolódó kisajátítási vonalak, amely alapján a TRE módosításra kerül.</p> <p data-bbox="1058 2105 1495 2134">- A 07 hrsz.-ú földhivatalilag közút</p>

	<p>előírásaként szerepel, hogy a kerékpárral párhuzamosan, védett természeti és/vagy Natura 2000 területet igénybe véve, gépjármű közlekedésre szolgáló földút kialakítása tilos. Ennek megfelelően kérjük, hogy az építési engedély alapján feltüntetett kerékpárút területével párhuzamosan a 07 hrsz területét ne jelöljék közútként.”</p>	<p>besorolású ingatlan <u>közterületként kerül jelölésre a terven,</u> mivel az építési engedély alapján megkapott <u>kisajátítási vonalak határai közé esik az ingatlan területe.</u></p>
	<p>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT:</p>	
	<p>„A hatályos helyi építési szabályzat az Mko jellel jelölt korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezetében nem teszi lehetővé az épület-elhelyezését, jelen felülvizsgálat azonban legfeljebb 1%-os beépítettséggel, legfeljebb 100 m² alapterülettel, legalább 1 ha nagyságú telken lehetővé teszi a gyepfenntartást szolgáló, állattartó épület elhelyezését. Tekintettel arra, hogy e területek jellemzően Natura 2000 védelem alatt állnak, többségében értékes élőhelyek, beépítetlen állapotuk megőrzése a cél. Tekintettel a fent ismertetettekre, Igazgatóságunk <u>Mko övezetben nem támogatja az építési jogok biztosítását,</u> kéri a hatályos szabályozás fenntartását.”</p>	<p>- Az Önkormányzat a kérésnek megfelelően az Mko övezetben továbbra sem teszi lehetővé az épület elhelyezését, így <u>visszalép fejlesztési szándékától.</u></p>
	<p>„A kertés mezőgazdasági területek szabályozásának újragondolásával Igazgatóságunk alapvetően egyetért, azonban a hatályos helyi építési szabályzat szerint 1500, illetve 2000 m²-es minimális beépíthető <u>telekméret csökkentését 720 m²-re nem támogatjuk.</u> A Prépost-hegy területének jelentős része a Natura 2000 hálózat része, mozaikos élőhelytípusok találhatóak a területén. A beépíthető telek legkisebb területének jelentős mértékű csökkentése az élőhelyek felaprózódásához, az eddigi még beépítetlenül megmaradt ingatlanok beépítéséhez vezethet, amely természetvédelmi szempontból nem támogatott.”</p>	<p>- A véleménynek megfelelően az Mk-1 és Mk-2 övezetekben a <u>legkisebb beépíthető telekterületet 1000 m²-ben</u> fogja meghatározni az Önkormányzat.</p>
	<p>Az Igazgatóság felhívja a figyelmet</p>	<p>- A véleményt köszönjük. A</p>

	a vízgazdálkodási területekkel kapcsolatban az 50. § (2) bekezdésben meghatározott elhelyezhető épület rendeltetések és a legnagyobb beépítettség mértékénél 0%-ban meghatározott értékének ellentmondásának rendezésére.	vízgazdálkodási területek kapcsán az elhelyezhető épület rendeltetések törlésre kerülnek , kivéve a Strandfejlesztés területén.
	„A felülvizsgálat tartalmával – a levelünkben részletezett észrevételek kivételével – táj- és természetvédelmi szempontból egyetértünk. A felülvizsgálat dokumentációját átgondolt, alaposan kidolgozott, jól használható anyagnak tartjuk. ”	- Tervezői választ nem igényel.
06-07. Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóság <i>Iktatószám:</i> 35800/6189-2/2020.ált	„Az Igazgatóság kéri a településrendezési eszközök felülvizsgálati dokumentációját az alábbiak szerint javítani: A dömösi vízbázis H-6583-7/2009. számú határozattal kijelölt védőidomának felülvizsgálata 2020. évben lezárult, a dömösi vízbázis védőövezeteinek kijelölése a 35800/3453-1/2020.ált. számú határozattal megtörtént. Fentiek alapján a megalapozó vizsgálat 1.17.2. Felszíni és felszín alatti vizek fejezetében lévő, a vízbázis kijelölő határozatra vonatkozó megállapításokat javítani szükséges, valamint a szabályozási tervlapokon, a „Hidrogeológia védőzónák tervlapon” a kijelölő határozatban szereplő EOV koordináták alapján javítani szükséges a vízbázis védőövezeteket (belső, külső védőövezetek, hidrogeológia „A” és „B” védőövezetek). Az Igazgatóság a tervvel kapcsolatban egyéb észrevételt nem tesz.”	- A dömösi vízbázis 35800/3453-1/2020.ált. számú határozat kapcsán a Megalapozó vizsgálat és a Településrendezési Eszközök érintett elemei pontosításra kerülnek.
08. Országos Vízügyi Főigazgatóság	Vélemény nem érkezett.	-
09. Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság <i>Iktatószám:</i> 24904-0004/2020	„A Megalapozó Vizsgálat dokumentáció 1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás fejezetben szereplő, Dömösi Vízbázis vízügyi hatósági kijelölő határozatának száma tévesen szerepel. A DMRV Zrt. Dömösi vízbázis hidrogeológiai védőterületének felülvizsgálatáról szóló, a Győr-Moson-Sopron	- A Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóság levelében más későbbi határozati évszám szerepel (35800/3453-1/2020.ált.). A határozatból kiderül, hogy a 2020 megjelölés a helyes. A Megalapozó vizsgálatban és a TRE-ben a vízbázishoz kapcsolódó

	<p>Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóság által kiadott határozat száma 35800/3453-1/2019.ált.</p> <p>A védőidom kijelölő határozat részletesen tartalmazza a védőidom vertikális és a védőidom vetületének horizontális kiterjedését, EOV koordinátákkal történő lehatárolását és az érintett ingatlanokat. A Megalapozó Vizsgálati Tervlapok véleményezési anyag 3.2.a problématerkép/értéktérkép lapon a hatályos határozatban szereplő lehatárolást kell megjeleníteni. A hivatkozott vízügyi hatósági határozatot csatoltan megküldjük.”</p>	adatok pontosításra kerülnek.
<p>10. Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hiv. száma: II/29-36/2020.</p>	<p>Az Igazgatóság a Településrendezési Eszközökkel és a Településfejlesztési Koncepcióval kapcsolatban kifogást nem emel.</p>	- Tervezői választ nem igényel.
<p>11. Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Iktatószám.: KE/NEF/2438-2/2020</p>	<p>„A dokumentációban bemutatottak alapján a benyújtott módosításokkal szemben közegészségügyi szempontból kifogás nem merült fel.”</p>	- Tervezői választ nem igényel.
<p>12. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Iktatószám: BP/0801/00748-4/2020.</p>	<p>A Főosztály a véleményében megállapítja, hogy a Településrendezési Eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.</p>	- Tervezői választ nem igényel.
<p>13. Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály Iktatószám: HHF/103816/1/2020-ITM</p>	<p>„Megállapítottam, hogy a Dömös Község Önkormányzata által készített Településfejlesztési Koncepcióban és Településrendezési Eszközökben foglaltak a vízi közlekedéssel kapcsolatos érdekeket, a Dunán lebonyolódó hajóforgalmat, a víziközlekedés biztonságát, továbbá a hajózási létesítmények működését hátrányosan nem befolyásolják.</p> <p>Fentiekre tekintettel Dömös Község Településfejlesztési Koncepciójának és Településrendezési Eszközeinek tartalmával szemben kifogást a hajózási hatóság nem emel, azzal kapcsolatos véleményt, észrevételt nem kíván tenni.”</p>	- Tervezői választ nem igényel.
<p>14a Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és</p>	<p>A Hatóság a Településrendezési Eszközök módosításához</p>	- Tervezői választ nem igényel.

<p>Repülőtéri Hatósági Főosztály Ikt. sz.: LRHF/102864-1/2020-ITM</p>	<p><u>hozzájárul.</u></p>	
<p>14b Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály Hiv. szám: II/29-36/2020</p>	<p>A Főosztály a Településrendezési Eszközök módosításával kapcsolatban észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat nem fogalmaz meg.</p>	<p>- Tervezői választ nem igényel.</p>
<p>15. Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály Iktatószám: KE-06/UT/00499-4/2020</p>	<p>„A településrendezési eszközök kidolgozása során előzetes észrevételeink, a közlekedési érdekek és a helyi adottságok figyelembe vételre kerültek, az útügyi érdekek nem sérülnek, így a tervanyag elfogadását támogatjuk.</p>	<p>- Tervezői választ nem igényel.</p>
<p>17. Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály Ügyiratszám: KE/028/00527-4/2020.</p>	<p>A Hatóság megállapítja, hogy a Településrendezési Eszközök teljesskörű felülvizsgálata, a megjelenő változások örökségvédelmi érdekeket nem sértenek. Egyebekben a Hatóság jogszabályi elvárások betartására hívja fel a figyelmet.</p>	<p>- Tervezői választ nem igényel. A TRE felülvizsgálata a vonatkozó jogszabályi elvárásokat figyelembe vette.</p>
<p>18. Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály Ügyszám: 10216/2/2020.</p>	<p>„A Tfv. által meghatározott általános földvédelmi szempontok, valamint annak figyelembevételével, hogy a község külterületén a 3-as és 4-es minőségi osztályú szántó; a 3-as minőségi osztályú gyümölcsös, és az 5-ös minőségi osztályú, fásított terület művelési ágú területek átlagosnál jobb minőségű termőföldeknek minősülnek, más célú hasznosításuk ellen kifogást emelek.”</p>	<p>- Az új beépítésre szánt kijelölések egyike sem érint átlagosnál jobb minőségű termőföldet.</p>
	<p>A Földhivatal megállapítja, hogy a 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint Dömös Községet több kiemelt beruházás is érinti.</p>	<p>- A Korm. rendeletből az alábbi beruházások érintik név szerint Dömöst: „- 1.5.15. A dömösi Diósi-patak híd fejlesztése. - 1.8.3. EuroVelo 6 útvonal komplex fejlesztése (Rajka–Dömös, Dömös–Szentendre, szakaszok). - 2.1.40. A 70. számú vasútvonal, megállóhelyek és állomások fejlesztése (Dunakeszi alsó mh., Nagymaros állomás, Dömösi átkelés mh., Zebegény mh.,” A megnevezett beruházások nem</p>

		mindegyike érint átlag feletti termőföldet, a TRE-ben figyelembevételre kerültek.
	A Földhivatal megállapítja, hogy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházások átlagosnál jobb minőségű termőföld érintettsége esetén helyhez kötött igénybevételnek minősülnek.	- Tervezői választ nem igényel.
19. Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály	Vélemény nem érkezett.	-
20. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Hiv. szám: II/29-30/2020.	A Hatóság megállapítja, hogy a dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik , a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított , ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tesz.	- Tervezői választ nem igényel.
21. Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-főkapitányság	Vélemény nem érkezett.	-
22. Pest Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály	Vélemény nem érkezett.	-
23. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Iktatószám: CS/29364-2/2020.	„A Hatóság megállapította, hogy a Dömös Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelettervezet tartalmazza a hírközlési szakági anyagot és azzal kapcsolatban a következő észrevételeket teszi: - A tervdokumentáció Közművek előírásai részének (13) pontja úgy rendelkezik: <i>„Belterületen, beépítésre szánt területeken új fejlesztés, új utcanyitás esetén a vezetékes hírközlési és a kábel TV hálózatot föld alatti vezetéssel, kábelben, illetve alépítményben vezetve <u>kell</u> megépíteni.”</i> E fenti megfogalmazás nem felel meg az <i>elektronikus hírközlésről</i> szóló 2003. évi C. törvény 94. § (2) bekezdésében foglaltaknak, miszerint >> az <i>elektronikus hírközlési építményt elsősorban közterületen, meglévő elektronikus hírközlési építmények közös eszközhasználatával vagy más fizikai infrastruktúra elemeinek</i>	- A megnevezett előírás törlésre kerül.

	<p>vagy más hálózatüzemeltető meglévő fizikai infrastruktúrájának felhasználásával kell elhelyezni, úgy, hogy a lehető legkisebb mértékben érintsen egyéb nem köztulajdonban lévő ingatlant. << A Hatóság ennek értelmében kéri a fenti rész összehangba hozását a jogszabállyal.</p>	
<p>24. Országos Atomenergia Hivatal Ügy.szám.: OAH-2020-00065-0831/2020 (AL)</p>	<p>„A tervezési terület figyelembe veendő közelségében, az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az Enegiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora, valamint a Püspökszilágy határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló üzemel.</p> <p>Tájékoztatatom ugyanakkor, hogy Dömös Község településrendezési, és –fejlesztési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköreit közvetlenül nem érinti.</p>	- Tervezői választ nem igényel.
<p>25. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Iktatószám: BP/FNEF-TKI/8268-2/2020.</p>	<p>„A község területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.”</p>	- Tervezői választ nem igényel.

Budapest, 2021. augusztus hó



Molnár Csilla
vezető településtervező

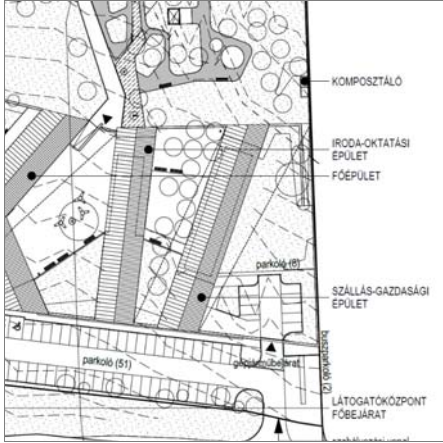
MEGBÍZÓI ÁLLÁSPONTOT TÜKRÖZŐ TERVEZŐI VÁLASZOK

DÖMÖS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA TÁRGYÁBAN ÉRKEZETT ÖNKORMÁNYZATI ÉSZREVÉTELEKRE

szomszédos település	érdemi észrevétel	tervezői válasz
Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat Szám: VI-247/2020	I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	
	„Összességében az anyag tárgyilagos, alapos, minden területre kiterjedő és jól tagolt. Sajnálatos, hogy egyes fejezetekben viszonylag régi, (5-8 éves) adatokra támaszkodik az elemzés.”	- A véleményt köszönjük. - A Megalapozó vizsgálat készítésekor a <u>KSH rendelkezésre álló adatai alapján dolgoztunk</u> , amely a megnevezett 5-8 éves adatokat mutatta.
	„ A) A Megalapozó vizsgálat 1.2. pontja (a területfejlesztési való összefüggések vizsgálata) bemutatja a hatályban lévő országos és megyei stratégiákat és programokat, majd kiemeli az ezekben meghatározott célok és prioritások közül a Dömös számára legfontosabbakat (22.-23. oldal). Ezek között sorolja fel az „élhető, családbarát, urbanizált táj kialakítását”. E megfogalmazásban, tekintettel a település táji adottságaira és elhelyezkedésére, az „urbanizált” jelző kevésbé releváns. ”	- A megjelölt bekezdés az alábbiak szerint kerül pontosításra: „- <i>élhető, családbarát, lakott táj kialakítása,</i> ”
	„ B) A Megalapozó vizsgálat 1.3. pontjában kerülnek bemutatásra a területrendezési tervekkel való összefüggések. 1.) Az országos övezeteket az anyag a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv) mellékletei alapján mutatja be. A Trtv. 3.§ (3) bekezdése szerint: „A megyei területrendezési terv rendelkezéseit alkalmazni kell a településrendezési eszközök és a településképi rendelet készítése és elfogadása során.” Kérem , hogy e rendelkezésnek megfelelően <u>az övezeti érintettség a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről szóló 6/2020 (VI. 25.)</u>	- A Megalapozó vizsgálatban a területrendezési tervekkel való összefüggések és a Településszerkezeti Terv 5. melléklete „a Településrendezési Tervvel való összhang igazolása” a véleménynek megfelelően <u>a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről szóló 6/2020 (VI. 25.) Kgy. rendelet (KEMTrT) alapján kerül bemutatásra.</u>

	<p><u>Kgy. rendelet (KEMTrT) és annak mellékletei alapján kerüljön bemutatásra.</u></p>	
	<p>„2.) A Megalapozó vizsgálat a Földtani veszélyforrás terület övezetéről (33. oldal) megállapítja, hogy „a tervlap alapján a település teljes közigazgatási területével érintett az övezet területével.” A megállapítás nem pontos. A megyei területrendezési tervekben az övezet teljes közigazgatási területtel ábrázolandó. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban MvM rendelet) 11.§ (1) alapján „A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a <u>településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</u>”</p>	<p>- A Földtani veszélyforrás terület a <u>TRE-ben</u> a rendelkezésre álló adatok alapján <u>pontosításra, s ennek megfelelően lehatárolásra kerül</u> amelyet a Megalapozó munkarészben is bemutatunk.</p>
	<p>„3.) A Megalapozó vizsgálat 1.3. pontjában nem határolódnak el a magasabb rendű jogszabályokban meghatározott, a megyei területrendezési tervekben alkalmazandó, lehatárolandó övezetek és az egyedileg meghatározott megyei övezetek, melyeket a Trtv. 24.§ felhatalmazása alapján a megyei önkormányzat állapíthat meg. Kérem, hogy <u>a végleges anyagban ez a tagolás történjen meg.</u>”</p>	<p>- Nézetünk szerint a Megalapozó vizsgálat kellően tagolt.</p>
	<p>„C) A Megalapozó vizsgálat több helyen megemlíti, hogy a település méretéhez viszonyítva viszonylag nagy és összefüggő kiterjedésű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület került kijelölésre a hatályos településrendezési eszközökben Pilismarót közigazgatási határa, a 11. sz. főút mentén, kialakítására azonban eddig még nem került sor. <u>Javasoljuk</u>, hogy a gazdasági terület kijelölésekor törekedjenek a <u>két szomszédos település beépítésre szánt területeinek elválasztására, az összenövés megakadályozására.</u> Ennek során</p>	<p>- A település belterületét, körülzárja a Natura 2000 terület. Az Önkormányzat a lakóterületeihez közel elhelyezkedően nem kíván kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet kijelölni. A lakóterületektől távol esően a Natura 2000 terület érintettsége mindenhol fenn áll, így egyéb új helyen nem tudja kijelölni ilyen célú fejlesztését, hiszen új beépítésre szánt terület kijelölése nem megengedett. Mind ezek alapján <u>fejlesztését</u> a hatályos terven jelölt helyen <u>fenn kívánja tartani</u>, de <u>új a települések összenövését generáló fejlesztést nem jelöl ki.</u></p>

	különös tekintettel kell lenni a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezeteinek területére.”	
	<p>„D) A Megalapozó vizsgálat 1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése pontjában a 104. oldalon szerepel, hogy a települést „elkerülő út nyomvonala a jelenleg érvényes térségi tervekben kikerült.”</p> <p>Megjegyezni kívánjuk, hogy ezt a megyei területrendezési terv társadalmassítási során Dömös községtől 1609-1/2019 számon, 2019. december 10.-i dátummal érkezett vélemény alapozta meg, melyben kifejtésre került, hogy Dömös településnek több szempontból sem érdeke a főúti elkerülő szakasz megvalósulása.”</p>	<p>- Az említett elkerülő úthoz kapcsolódó önkormányzati vélemény megfogalmazása Tervezői segítséggel készült. A véleményezési anyagban pedig számos helyen megfogalmazásra került, hogy az elkerülő út hatályos tervi nyomvonala Dömös érdekeit sértette, és a KEMTrT véleményezésekor ez kifejtésre is került, amelynek következtében a nyomvonal belterületet elkerülő szakasza a megye tervéből törlésre került, amelyet az Önkormányzat ezúton is meg kíván köszönni.</p>
	<p>„E) A Megalapozó vizsgálat 1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület pontjában feltárja, vizsgálja a mezőgazdasági kertes területek problémáit, és javaslatot is tesz azok területenként differenciált kezelésére. Ezzel megfelel a KEMTrT 12.§-ban foglaltaknak.”</p>	<p>- Tervezői választ nem igényel.</p>
	<p>„F) A Megalapozó vizsgálat 1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület pont második bekezdése tisztázásra szorul a tekintetben, hogy milyen világörökség várományos területek jegyzékében szerepel Dömös.”</p>	<p>- A <i>Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről</i> szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet egyetlen mellékletének címe: „A <i>Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzéke</i>”. Az érintett szövegrész ennek megfelelően pontosításra kerül.</p>
	II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	
	<p>„Összességében a településfejlesztési koncepcióról elmondható, hogy tárgyilagos és alapos helyzetfeltárással épülő, reális célokat kitűző dokumentum.”</p>	<p>- Tervezői választ nem igényel.</p>
	<p>„A község jövőképeinek kifejtése azonban kissé terjengős, helyenként ismétli önmagát illetve a helyzetfeltárási elemeket, emiatt nehezebben követhető. Javasoljuk, hogy a végleges anyagban a közérthetőség kedvéért fókuszáltabb, rövidebb megfogalmazásokat alkalmazzanak.”</p>	<p>- A Megalapozó dokumentum az Önkormányzat áttanulmányozta, a véleményét kifejtette, amely alapján a TK kiegészítésre került. Mindezek alapján az Önkormányzat a benyújtott TK-val egyetértett, így azon változtatni nem kíván.</p>
	<p>„Komárom-Esztergom megye Területfejlesztési Stratégiai és</p>	<p>- Tervezői választ nem igényel.</p>

	<p>Operatív Programja három átfogó cél köré szervezi a megye jövőjére vonatkozó elképzeléseket. Ezek közül Dömös esetében a „Duna menti térség struktúraváltása” a releváns cél. E cél szempontjából meghatározó a határon túli kapcsolatépítés, valamint a Budapesti agglomeráció közelsége miatt a Duna és a hegyvidék találkozásában rejlő különleges lakóterületi minőség, a környezeti-táji adottságok, rekreációs lehetőségek kihasználása. A <u>Településfejlesztési koncepció is ezekre a területekre helyezi a nagyobb hangsúlyt.</u></p>	
	<p>„A) A „Magyarország 5000 fő feletti népességszámú településeinek térbeli elhelyezkedése” című ábra és az alatta található táblázat nem releváns Dömös településfejlesztési koncepciójában, <u>javasoljuk törölni.</u>”</p>	<p>- A városhálózat elhelyezkedése, a jelentősebb vonzással bíró települések helyzete egy adott kistépelülés életét is meghatározza. <u>Az ábra és a táblázat megtartása releváns.</u></p>
	<p>„B) A Társadalmi jövőkép fejezet Oktatás, képzés pontjában nem feltétlenül releváns a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság tervezett látogatóközpontjára való utalás, <u>javasoljuk átgondolni.</u>”</p>	<p>- A véleményt köszönjük. Azonban a látogatóközpont terveinek (oktatási épület) és kitűzött céljainak (erdei iskola) ismeretében benntartásra kerül.</p>  <p>The site plan shows a visitor center layout with several buildings: 'KOMPOSZTÁLÓ' (Compost), 'IRODA-OKTATÁSI ÉPÜLET FŐÉPÜLET' (Office-Educational Building Main Building), 'SZÁLLÁS-GAZDASÁGI ÉPÜLET' (Accommodation-Economic Building), and 'LÁTOGATÓKÖZPONT FŐBEJÁRAT' (Visitor Center Main Entrance). There are also labels for 'parkoló (51)', 'parkoló (18)', and 'Látogatóközpont'. A north arrow is present in the upper left.</p> <p>Forrás: DINP Látogató központ - Helyszínrajz</p>
	<p>„C) A Társadalmi jövőkép fejezet Kultúra, turisztika pontjának utolsó bekezdésében vázolja az anyag, mely szervezetekkel kíván együttműködést kialakítani. Ezek között <u>javasoljuk megemlíteni</u> a területen működő EGTC-eket és TDM szervezetet.”</p>	<p>- Az Önkormányzat a Megalapozó vizsgálatot <u>megfelelőnek ítéli.</u></p>
	<p>„D) Az Épített környezeti jövőkép fejezet Településszerkezet pontjában is említésre kerül a Pilismarót gazdasági területéhez</p>	<p>- A véleményt köszönjük. Az előzőekben kifejtettek alapján <u>fejlesztését</u> a hatályos terven jelölt helyen <u>fenn kívánja tartani</u>, de <u>új a</u></p>

	<p>csatlakozó hasonló funkciójú terület. Ahogyan a Megalapozó vizsgálatnál is megjegyeztük, javasoljuk, hogy a gazdasági terület kialakításakor törekedjenek a <u>két szomszédos település beépítésre szánt területeinek elválasztására, az összenövés megakadályozására.</u> Kérjük továbbá, hogy a Trtv és a vonatkozó MVM rendelet előírásai szerint vegyék tekintetbe a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezeteinek területeit is.”</p>	<p><u>települések összenövését generáló fejlesztést nem jelöl ki.</u></p>
	<p>„E) „A településfejlesztési elvek rögzítése” című részben fejlesztési irányok, elhatározások jelennek meg, erőteljes kapcsolódással a településrendezéshez. Emiatt <u>javasoljuk</u> az „elvek” helyett az <u>„irányok” vagy „elhatározások” szóhasználatot.</u> Egyébként <u>az itt rögzítettek megfelelnek a település méretének és adottságainak.</u>”</p>	<p>- A <u>szóhasználat</u> a vélemény alapján <u>módosításra kerül.</u></p>
	<p>„F) Az átfogó célok, részcélok és beavatkozási területek felépítése logikus, ám túl merev és a település méretéhez képest erősen elaprózott: 64 db beavatkozást fejt ki. <u>Javasoljuk a célrendszer átalakítását, egyszerűbb, összefogottabb célfa kialakítását.</u>”</p>	<p>- A <u>célrendszer</u> az Önkormányzattal egyeztetett módon került lefektetésre, így azt <u>változatlan formában fenn kívánja tartani.</u></p>
<u>III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK</u>		
	<p>„2020 évben jóváhagyásra került Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve (KEMTrT), mely Dömös területét erdőgazdálkodási térségbe, mezőgazdasági térségbe, vízgazdálkodási térségbe és települési térségbe sorolja. A KEMTrT Dömös község területére több területi fejlesztési elemet is jelöl (1 melléklet 3 pont a 32/2020. (V.25.) KGy. határozathoz Közlekedéshálózat és létesítményeik tervlap), amely <u>fejlesztési elemek a településrendezési eszközökbe beépítésre kerültek.</u>”</p>	<p>- Tervezői választ nem igényel.</p>
<u>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</u>		

	<p>„A településszerkezeti terv határozat-tervezet 3. melléklete tartalmazza a hatályos tervhez képest tervezett változtatásokat táblázatos és térképi formában. Hiányzik azonban ehhez tételenként egy-egy rövid indoklás, melyet az Alátámasztó munkarész sem tartalmaz. Javasoljuk ennek pótlását.”</p>	<p>- Az alátámasztó munkarész a területfelhasználási változtatását részletesen tartalmazza.</p>
	<p>„A településszerkezeti terv határozat-tervezet 5. melléklete tartalmazza a területrendezési tervekkel való összhang igazolását.”</p>	<p>- Tervezői választ nem igényel.</p>
	<p>„A 16. oldalon az új beépítésre szánt területek kijelölésének jogszerűségét igazoló, a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területek érintettségét vizsgáló részben a megadott hivatkozás téves helyre mutat, kérem korigigálni.”</p>	<p>- A megnevezett rész korigigálásra kerül.</p>
	<p>„A települést érintő alábbi övezetek vonatkozásában az összhang igazolását kérem kiegészíteni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jó termőhelyi adottságú szántók övezete – az övezet területe érinti a Pilismaróttal határos területen kijelölt gazdasági területet; - Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete – kérem röviden ismertetni, hogy a tervezett területfelhasználás módja hogyan van összhangban a LIMES világörökségi kezelési tervében meghatározott célokkal; - Vízminőség-védelmi terület övezete - kérem röviden ismertetni, hogyan felelnek meg a tervezett településrendezési eszközök az MvM rendelet 5.§ (2) és a KEMTrT 5.§ (5) bekezdésekben előírtaknak.” 	<ul style="list-style-type: none"> - A kiegészítésre nem kerül sor, mivel a fejlesztést már a hatályos terv is tartalmazta és a felülvizsgálat kapcsán csak a településszerkezeti változásokhoz kötődően kerít sort a terv. - Az összhang rövid ismertetésével az övezet elemzése kiegészítésre kerül. - Az övezetnek történő megfeleltetés kiegészítésre kerül a véleményben foglaltaknak megfelelően.
	<p>„A Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervében egyedileg meghatározott megyei övezetek közül a tervezési</p>	

	<p>területet érintik:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetein belül a „Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség” övezete (KEMTrT 9.§) - A kertes vegyes használatú területek övezetein belül a „Zsugorodó kertes területek övezete” (KEMTrT 12.§) <p>Kérem a turizmusfejlesztés tekintetében roviden ismertetni, hogyan felelnek meg a tervezett településrendezési eszközök a KEMTrT előírásainak.</p> <p>A zártkerti területek vizsgálata az alátámasztó munkarészekben jól dokumentált, területfelhasználási egységbe sorolásuk megfelel a valós használatnak és a mérsékelt szinten tartott fejlesztési igényeknek.”</p>	<p>- Az övezetnek történő megfeleltetés kiegészítésre kerül a véleményben foglaltaknak megfelelően.</p> <p>- Tervezői választ nem igényel.</p>
Nagymaros Város Polgármestere	Vélemény nem érkezett.	-
Pilismarót Község Polgármestere	Vélemény nem érkezett.	-
Pilisszentkereszt Község Polgármestere <i>Előzetes vélemény: Ügyiratszám: 620-02/2018</i>	<i>Pilisszentkereszt Község előzetes véleményében a felülvizsgálattal kapcsolatban véleményt nem fogalmazott meg. Megállapította, hogy a véleményezési eljárásban nem kíván részt venni.</i>	-
Pilisszentlászló Község Polgármestere	Vélemény nem érkezett.	-
Visegrád Város Polgármestere <i>Előzetes vélemény: Ügyiratszám: 377-2/2018</i>	<i>Visegrád Város előzetes véleményében megállapította, hogy a véleményezési eljárásban részt kíván venni – Dömös településhatár menti területek - az EuroVelo6 kerékpárút nyomvonala, a „Dunakanyar Látogatóközpont” – kapcsán.</i>	-
Zebegény Község Polgármestere <i>Megismételt előzetes vélemény: E-mail: 2020. október 2.</i>	<i>Megismételt előzetes véleményében Zebegény Község megküldte hatályos Településszerkezeti Tervét és Szerkezeti Terv Leírását, Szabályozási Tervét, valamint a Településfejlesztési Konceptiójának elfogadásáról szóló 29/2017. (III. 08.) Kt. határozatát. Egyebekben megállapította, hogy a rendezést befolyásoló tervei nincsenek.</i>	-
Dömös Város Önkormányzata	Az Önkormányzat megállapította, hogy az Állami alapadatokban	- Az állami alapadatokkal kapcsolatban megtörtént az új

	<p><u>hibás adatok szerepelnek utca nevek és hászámok vonatkozásában.</u> Felvette a kapcsolatot az illetékes földhivatallal és a változások átvezetését kérte, amelynek átvezetéséről értesítést kapott. Az adatok átvezetése megtörtént az adatszolgáltatásért felelős Lechner Nonprofit Kft.-nél.</p>	<p>adatkérés. - Az adatok a Településrendezési Eszközökben <u>átvezetésre kerültek az adatszolgáltatásnak megfelelően.</u></p>
	<p>Dömös Község településképvédelméről szóló 11/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR) a TRE felülvizsgálata kapcsán módosításra került a véleményezési anyagban kifejtett szempontok / szükséges módosítások kapcsán. Dömös Község Önkormányzata Képviselőtestülete 64/2020. (X. 27.) határozatában döntött a TKR módosításáról, amely megfelel a TRE-ben már belefoglalt elemeknek, amelyek a véleményezési anyagban még mint „folyamatban lévő módosítási elem” szerepeltek. <u>A TKR módosítása 9/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelettel elfogadásra került.</u></p>	<p>- A TKR módosítása kapcsán a TRE-ben a kapcsolódó elemek mellől a „folyamatban lévő módosítási elem” törlésre kerül, és mint hatályos elem kerül feltüntetésre.</p>
	<p>Az Önkormányzat kéri, hogy a <u>Településszerkezeti terven is kerüljenek feltüntetésre a szomszédos települések nevei.</u></p>	<p>- A szomszédos települések nevei és a közigazgatási határai a Településszerkezeti terven <u>feltüntetésre kerülnek.</u></p>
	<p>Az Önkormányzat kéri, hogy a <u>Településszerkezeti terven a jelkulcsi elemek kerüljenek összehangolásra</u> a tervlapon feltüntetett elemekkel az „Ex lege” védett elemek és az egyedi tájértékek tekintetében.</p>	<p>- A megnevezett elemek hiba kapcsán különböznek, <u>összehangolásuk megtörtént.</u></p>
	<p>Az Önkormányzat kéri, hogy a <u>HÉSZ 26. § (14)</u> pontja feltétlenül kerüljön <u>kiegészítésre a mobil ház</u> kialakíthatóságának lehetőségével.</p>	<p>- A mobil ház nem építésjogi kategória. Így a <u>kiegészítésre nem kerül sor.</u></p>
	<p>„Dömös 04 hrsz. alatt létesítendő strand kialakítása” című projekthez kapcsolódó Natura 2000 hatásbecslés a 275/2004 (X. 8.) Korm. rendelet 14-es mellékletében meghatározott kérdések alapján 2021 júliusában</p>	<p>- A kérésnek eleget téve a felülvizsgálat anyaga a <u>„Szabadstrand kialakítása Dömösön koncepciók tervdokumentáció”</u> alapján <u>beépítésre került a településrendezési eszközökbe.</u> <u>A vonatkozó terv ismertetésére egy</u></p>

	<p>elkészítésre került. A Hatásbecslés alapján a megnevezett fejlesztés kijelölésre kerülhet a településrendezési eszközökben. Az Önkormányzat kéri a 2019. júliusában elindított 41/2019 (06. 25.) képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított részterületre vonatkozó módosítás beépítését a felülvizsgálat anyagába, mivel a kapcsolódó pályázati források igénybevételi határideje nem teszi lehetővé a külön eljárásban történő egyeztetés lefolytatását.</p>	<p>külön dokumentációban kerít sort a tervező, amely a megbízói álláspontot tükröző tervező válaszokhoz <u>mellékelten bemutatásra kerül.</u></p>
	<p>Az Önkormányzat kéri, hogy a HÉSZ 10. § (3) pontja az oldalkert méretének meghatározásánál kerüljön csökkentésre az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság felére, vagy, ha ez az érték kisebb, mint 4,0 méter, akkor 4,0 méterre.</p>	<p>- A kérésnek eleget téve a vonatkozó <u>előírás módosításra került.</u></p>

Budapest, 2021. augusztus hó



Molnár Csilla
vezető településtervező

MEGBÍZÓI ÁLLÁSPONTOT TÜKRÖZŐ TERVEZŐI VÁLASZOK

DÖMÖS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA TÁRGYÁBAN ÉRKEZETT LAKOSSÁGI ÉSZREVÉTELEKRE

Igénylő megnevezése	érdemi észrevétel	tervezői válasz
<p>01. Lovasi György 2027 Dömös, Hősök tere 2/a Hrsz.: 511/2 Tulajdonos</p>	<p>Az ingatlant a tulajdonos 2016-ban vásárolta meg, és azóta életvitel szerűen itt él. Az 511/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az ingatlannal környezetével kapcsolatos módosításhoz <u>nem járul hozzá</u> az alábbiak tekintetében:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a tulajdonos asztmás betegségben szenved, nem szeretné, ha az ingatlant utak vennék körbe, mert nagyobb zaj és porszennyezés érné a lakókörnyezetét, - az ingatlan az értékéből is veszítene, - a településrendezési eszköz módosítás mindent megszüntetne, ami eddig tetszett a tulajdonos számára az ingatlanban, - továbbá a 2171 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonásához sem járul hozzá, mivel az ingatlan saját úttal nem rendelkezik, szolgalmi jog van bejegyezve az 511/1 és 512/2 ingatlanok terhére, s ezzel a nyugalma a későbbiekben zavarná. 	<p>- Az Önkormányzat a <u>véleményt elfogadja</u> és <u>a nyomvonalat a további lakossági észrevételekben megfogalmazottak szerint törli.</u></p>

<p>02. Dr. Sáros Andrea 2027 Dömös, Kertekföle Hrsz.: 508/1 Tulajdonos</p>	<p>A Tulajdonos az M10. módosításban tervezett <u>útáthelyezéshez nem járul hozzá, kéri annak törlését</u>, és az alábbi javaslattal él:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Javaslat az út kijelölésére:</u> gyalogúti szakasz az 506/1 hrsz.-ú ingatlan keleti fele (Takarékszövetkezet épülete és 510 hrsz.-ú ingatlan között), majd azt követően az 507 hrsz.-ú ingatlanon keresztül. - A <u>jelenleg megjelölt nyomvonal elleni érvek:</u> egy pince bontásával járna, a terület teraszos kialakítása, nagy szintkülönbség az út költségét megnövelné, továbbá két ingatlan tulajdonos kellene kompenzálni. Az érintett ingatlanokat az út jelentős mértékben csökkenti, illetve keletkeznek olyan részek, amelyek használhatatlanná válnak, az érintett ingatlanok funkciójukat veszítik, pihenésre, üdülésre alkalmatlanná válnak. - A <u>javasolt nyomvonal melletti érvek:</u> szokásjog szerint használt ösvényt takar, nincs épület a nyomvonalon, és becsatlakozik a 2152/1 és 2170 hrsz.-ú ingatlanok között használatos útba, amelynek meglétéről és használhatóságáról bírósági megállapítás is született. 	<p>- A <u>megjelölt nyomvonalat az Önkormányzat nem fogadja el</u>, mivel újabb konfliktusokkal terhelt. A módosításra vonatkozó összes lakossági vélemény figyelembevételével az Önkormányzat a <u>Hősök tere felől történő feltárás törléséről döntött.</u></p>
<p>03. Németh Zoltán Gábor Pascal-Door Kft és a Ajtógyár Kft. hrs.: 920</p>	<p>Az érintett ingatlant a tulajdonos 2018-ban vásárolta meg. A területen egy <u>római kori őrtorony</u> helyezkedik el. A beruházás megvalósításához szükség volt a régészeti feltárás elvégzésére, amellyel kapcsolatban <u>Régészeti jelentés</u> született, melynek állomásai:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Első körben 2019-ben geoelektromos és talajradaros vizsgálat készült, amely azonban nem rajzolta ki az őrtorony falait. - 2020. október 5. és november 11. között a Balassa Múzeum együttműködve a PPKE végezte el az őrtorony helyének pontos meghatározását. - 2021 tavaszán folytatódik a feltárás. <p><u>„Pilis Kapuja Panzió Projekt” ismertetése:</u></p>	<p>- Nem ismert a lakossági vélemény alapján a kérés. (Megállapítás a HÉSZ tervezet előírásai alapján: a 1433m² alapterületű ingatlan 40 % beépítési lehetőséggel fog rendelkezni, 573 m² válik beépíthetővé, amely megfelel a beadott kérelemben foglaltaknak.)</p>

	<p>„Célunk egy olyan 25 szobás Panzió épület kialakítása a területen, ami a turisztikai és rekreációs feladatok mellett ellátja a cégek dolgozóinak pihentetését is továbbá az örökségvédelem szempontjából pedig eljutni oda, hogy végre tisztázva legyen az őrtorony helye és az állagmegóvást figyelembevéve a lehetőségek szerinti bemutatása megoldott legyen megnyitva a bemutatandó objektum területét a köz számára.”</p> <p>A Konceptió elemei: panzió; kávézó és étterem; környezet rendezése; mobil kikötő, sólya.</p> <p>Hatályos tervi besorolás: Kp-O/40%/6,0m/1000m²</p> <p>Felülvizsgálati besorolás: Vt-1-O/40%/7,5 m/1000m²</p> <p>Az ingatlan rövid leírása:</p> <p>„Dömösön jelenleg ez az egyetlen közművesített, belterületi, árvízmentes, körpanorámás, örök panorámás vízparti ingatlan. Az ingatlanon van víz, áram, csatorna. A gázcsanak a 923 hrsz sarkánál, a járda alatt van, bevezethető. A kerítés jogerős építési engedély alapján lett megépítve, a hatályos belterületi felmérésen így szerepel.”</p>	
<p>04. Fejér Viola Dömös, Kertekfőle hrsz.: 2152</p>	<p>A Tulajdonos köszöni, hogy kérelmének megfelelően ingatlana (hrsz.: 2152) fennmaradó részét is a tervezett belterületbe vont a véleményezési anyag.</p> <p>A Tulajdonos megállapítja, hogy a felülvizsgálat kapcsán törlésre került egy II. rendű közlekedési célú közterület, melyre a Polgármester asszony 2020. 10. 16-i levelében azt nyilatkozta, hogy csak közterület lehet, magánútként nem lejegyezhető. Ezzel kapcsolatban az alábbiakra kér szíves választ:</p>	<p>- A 2152/1 hrsz.-ú ingatlan azon részét nem jelölte a hatályos terv tervezett belterületként, amely területén a tulajdonos lakóépülete állt, a hatályos terv készítésének időpontjában is ott volt az épület, így ezt hibaként kezelte a felülvizsgálat.</p> <p>- A Tulajdonos által megnevezett törölt II. rendű közlekedési célú közterület az az elem, amely a hatályos terven az Üü-3 építési övezetet ölelte körbe és kapcsolódott a kertés mezőgazdasági területeket feltáró szélesített, vagy újként a hatályos terven kijelölt közterületi rendszerhez. A <u>Prépost-hegy területén a kertés mezőgazdasági területeken mind az útszélesítések, mind az új közterületi kijelölések a felülvizsgálat kapcsán törlésre kerültek.</u></p>

	<ul style="list-style-type: none"> - A felülvizsgálaton az érintett II. rendű közlekedési célú közterület fenntartásra kerül-e? Ennek hiányában a jelenlegi „szokásjog alapján kijárt út” közúttá alakításához a szükséges területeket nem lehet lejegyezni. - „Ebben a II. rendű közlekedési célú közterületben fog-e majd folytatódni a Hősök teréből induló tervezett gyalogút is?” - „Ezt a gyalogutat a Takarékszövetkezet mellett induló, előttünk elhaladó elektromos gerincvezeték nyomvonalán is ki lehetne alakítani? Egyetlen építményt, ingatlant sem érintene hátrányosan.” - „Mivel a Szabályozási Tervlap alapján a mi ingatlanunk is útépitési és közművesítési hozzájárulással érintett ingatlan, szeretném tudni, hogy az ingatlan melyik részéről és mennyi területet érintene ez a hozzájárulás? (Az új, véleményezés alatt álló SZT szerint az ingatlanunk mellett nem halad út.)” 	<ul style="list-style-type: none"> - A törlésekre azért került sor, mert nem cél a kertes mezőgazdasági területeken a közművesítés kiépítése és az utak önkormányzati fejlesztése. Ugyanakkor a HÉSZ előírásai között bevezetésre került a magánút kialakításának lehetősége, így a területen az érintett ingatlantulajdonosok a saját ingatlanjaik igénybevételével a magánút lejegyzését végre tudják hajtani, tehát a szokásjog realizálható a földhivatalnál. > Tehát a <u>II. rendű közlekedési célú közterület nem kerül fenntartásra, de magánútként kialakítható.</u> - A két kérdésre egyszerre válaszolva, a <u>tervezett gyalogút</u> a módosításra vonatkozó összes lakossági vélemény figyelembevételével az Önkormányzat a <u>Hősök tere felől történő feltárás törléséről döntött.</u> Egyebekben <u>ennek közterületi folytatását sem tudja támogatni</u> a DINPI elvárásai alapján, de <u>magánúti folytatását lehetővé teszi</u> a HÉSZ előírásaiban. - A Kertekfölde lakóterület fejlesztés részben azt jelenti, hogy jelenleg az itt található ingatlanok csak akkor válnak lakótelkekké, ha a keletnyugat irányban kijelölt 12 m út földhivatalilag kialakításra kerül. Amíg ez nem valósul meg, addig nem minősül építési telkeknek, még akkor sem ha az ingatlanon lakóépület helyezkedik el. Építési jog tehát lakóépületre nincs jelenleg, hiszen közterületi kapcsolat sincs. Az útépitési és közművesítési hozzájárulás a lakótömb azon részén került kijelölésre, ahol jelenleg valós földhivatali kapcsolat nem áll rendelkezésre természetesen nem a Prépost-hegy irányába nézve. Az Ön ingatlana valóban még az út kialakításával sem kerül közterületi kapcsolathoz, ezért megszüntető jelek kerültek ábrázolásra és máshol új tervezett javasolt telekhatárok feltüntetésre, hiszen a lakótömbök átalakítására van szükség, ahhoz
--	---	---

		<p>hogy értelmes telekmélységű kezelhető, úttal feltárható lakóterület jöjjön létre az össze vissza elhelyezkedő telkekből. Így Önnek az út irányában lévő 507 hrsz.-ú ingatlanból területrészt kell megvásárolnia, részben nyilván megállapodás útján az Ön leendő telke előtt lévő út egy részét is, amelyre Önöknek, mint Érdekelteknek egy összefogási szerződést kell vállalniuk, amely alapján az Önre jutó út arányában kell az út- és a közmű megvalósításához szükséges összeggel hozzájárulnia és az utat leadnia az önkormányzat részére közterületté, amelyet a megvalósítás után az Önkormányzat természetesen majd kezelni fog, de a létrehozás az Önök, mint Érdekeltektől feladata, amelyet az Önkormányzat koordinál.</p>
<p>05. Csonka József 2027 Dömös, Kossuth L. út 28.</p>	<p>A Véleményező a Köves patak menti 11-es főúttal párhuzamosan tervezett lakóterületfejlesztéssel kapcsolatban az alábbi véleményt fogalmazta meg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A területen esős időszakban nagy mennyiségű csapadékvíz folyik a 11-es út irányába és a főút mellett lévő árok nem képes a csapadékvíz elvezetésére. A lakóterület fejlesztés megvalósítása ezért csapadékvíz elvezetési problémákat vet fel. > A fejlesztés megfelelő kapacitású árok kiépítését teszi szükségessé mindkét kialakításra tervezett út esetén. - Kossuth Lajos útra merőleges tervezett utca kialakítása nagyon költség igényes, mivel jelentős szintkülönbséggel rendelkezik, azonnali burkolatot igényel, helyenként pedig támfalat, komoly csapadékvíz elvezetési beruházást is igényel. 	<ul style="list-style-type: none"> - A kapcsolódó módosításról, annak tervbe bekerülő formájáról a véleményezőnek tudomása volt a tervezőhöz megérkezett feladatkiírás kapcsán. - A megnevezett víz elvezetését a 16 m-ben már a hatályos terven meghatározott lakóterületet körül ölelő kiszolgáló útszakasz kijelölésekor gondolt a tervező a keresztaszelvénye meghatározásakor, így annak megoldása biztosított. - A megnevezett merőleges út nyomvonalán a felülvizsgálat nem változtatott, egy földhivatalilag út területet kezel besorolásának megfelelően. Az alábbi fotóból jól látszik, hogy Dömös viszonylatában az út meredeksége nem nevezhető nagy szintkülönbségűnek. Természetesen a kialakítása föld megmozgatásával jár, de ez sem tekinthető egy új lakóterületfejlesztés esetén nagy költségvonzatnak, míg, ha a tulajdonosok telkéből vennék

	<p>- A 3 házsorhoz két utca kialakítását kellene elvégezni az önkormányzatnak.</p> <p>Ezért az alábbi változtatásokat kérjük a tervben:</p> <p>- a belterületi határ a Kossuth Lajos utca Pilismarót felőli végén a jelenleg meglévővel azonosan a 11-es út középvezetési vonalán húzódjon, így a szélső házsor megközelítése, ahogy a falu teljes hosszában itt is, a főutcáról történjen.</p> <p>- a 11-es főúttal párhuzamosan tervezett első utca maradjon el, így a szélső házsor a Kossuth Lajos utcáról lenne megközelíthető, a második házsor a kialakítandó, jelenleg, második mellékutcából, és ezzel együtt gyakorlatilag egy harmadik házsor is megközelíthető, azaz ugyan azzal a költséggel kb 50 %-al több építési telek megközelíthetősége biztosítható.</p> <p>- a területen a beépíthetőséget a mai igényekhez igazítsák, ezért kérjük az oldalhatáron állót, és a szabadon állót egyaránt lehetővé tenni. Meghagyva ezzel az ingatlantulajdonosnak a</p>	<p>el út területet nagyobb veszteséggel járna.</p>  <p><i>Forrás: Google Earth</i></p> <p>- A lakossági igénynek (M5.) megfelelően középen elhelyezett lakóút - amelyről ismétlen a Véleményező is tudott – a két szélső úttal együtt (11 sz. főút és a felső 16 m széles út) összesen négy lakó teleksort és a lakóterület fejlesztés fölötti különleges beépítésre szánt rekreációs területet is feltárja, tehát összesen 5 sor feltárása, amely ideális megoldás. Egyebekben egy-egy lakóteleksor 35-38 m mélységgel rendelkezik, amely a mai igényeknek teljesen megfelel.</p> <p>Változtatási kérelemre való reakció:</p> <p>- Az első házsor a 11 sz. főút felé fog nyílni a véleményezési anyagban bemutatott tervzet alapján. A tervzet kiegészítésre kerül a lakóterület fejlesztés kapcsán egy telekalakítási javaslattal, amely mindezt egyértelműsíteni fogja.</p> <p>- Amennyiben az első – tehát a lakóterületfejlesztés szempontjából középső – utca törlésre kerülne, nagyon mély és keskeny telkek kialakítását generálná. Az egyes telkek mélysége így közel 80 m lenne, és több telek kialakítása sem lenne megoldható, mivel a telekméret minimum eléréséhez ugyan elegendő lenne a ~11,25 m, de az építési telek rendkívül keskeny lenne, amely nem életszerű. Így a megnevezett középső út törlését az Önkormányzat nem támogatja.</p> <p>- Az építési lehetőséget szabályozó magasabb szintű jogszabályok mindkét beépítési mód meghatározását nem teszik lehetővé. Egyebekben az oldalhatáron álló beépítési mód</p>
--	---	--

	<p>választás lehetőségét. Semmi indoka nincs a tulajdonosok ez irányú szándékainak a korlátozásának, ez felesleges csorbítja az ingatlan tulajdonos tulajdonnal való rendelkezését.</p> <p>Amennyiben a rendezési terv a most javasolt formában kerül elfogadásra, ebben az esetben a tulajdonunkat képező <u>029/23 ingatlan beépíthetősége megszűnik</u>, ez sérti érdekeinket és kárt okoz nekünk, ezért <u>kártérítési igényt fogunk benyújtani</u> az önkormányzattal szemben. A telken jelenleg <u>építkezést tervezünk</u>, ugyanakkor a telek <u>úttal való átmetszése a tervezett építkezést gátolja</u>, amelyből kárunk keletkezik. A tervezett út az általunk tulajdonolt telket keresztülmetszi oly módon, hogy a <u>029/23 helyrajzi számú telek beépíthetőségét kirívóan hátrányosan érinti</u>, mivel a telek felső része gyakorlatilag beépíthetlenné válik. <u>Véleményezési anyagban szereplő módosítás jelenlegi formájában egyáltalán nem fogadható el számunkra.</u> Kompromisszumos megoldások elfogadására is hajlandóságot mutatunk: zsákutcás kialakítás +</p>	<p>építési helyet takar, amely nem jelenti azt, hogy az épületet az oldalhatáron kell elhelyezni, csak az általa meghatározott építési helyen belül, amely <u>szélesebb építési lehetőséget biztosít</u> a tulajdonosok számára, így a <u>véleményben elvártaknak megfelel</u>. Így az <u>Önkormányzat fenntartja az oldalhatáron álló beépítési mód kijelölését</u>, amely egyebekben a településre jellemző és településképvédelme szempontjából is települési cél.</p> <p>- A felülvizsgálat a 029/23 hrsz.-ú ingatlan <u>építési lehetőségét is javítja</u>, hiszen a telket érintő hatályos <u>zöldterületi kijelölés áthelyezésre kerül</u>, ezzel arányosan <u>többléptéítéshez jut</u> Ön és az összes többi tulajdonos is. A módosítás tartalmáról, többek között az út helyének áthelyezéséről is tudott az ismereteink alapján (email-ben Ön is megkapta a tervezési feladat leírását), és nem jelzett vissza. Egyebekben, mivel az <u>út az optimális telekmélységek és közművesítettség kialakítását szolgálja így szükséges</u>. Az út kialakítása pedig szükségessé teszi az <u>új telekalakításokat</u>, amely a majd feltüntetésre kerülő a szabályozási terven, s a <u>tervezett telekhatárok</u> alapján egyértelműen mindenki számára <u>optimális telekméretet fog teremteni</u>, csak nem pont azon a helyen, ahol jelenlegi tulajdona található. Bízva abban, hogy ezzel a tulajdoni átosztási javaslattal egyetért a <u>véleményezési anyagban szereplő módosítást a telekosztási javaslat kiegészítéssel az Önkormányzat fenntartja</u>.</p>
	<p>Az <u>Alsóréten</u> található <u>881/2 hrsz ingatlanra</u> vonatkozóan az alábbi véleményt fogalmazta meg:</p> <p>- Az alsó réten a 881/2 hrsz számú ingatlan (4.1 lap) esetében kérjük a terület átsorolását <u>Lke-6-ból Lke5-be</u>. <u>Vagy</u> mivel egy jól elhatárolható területen belül,</p>	<p>- A véleményből úgy tűnik a Tulajdonos az Alsórét területe kapcsán nem a felülvizsgálati lapokat nézte, hanem a hatályos tervet (építési övezetek megnevezése). Az ingatlan <u>egyedi besorolása nem támogatható az Önkormányzat</u></p>

	<p>csak ez az egy ingatlan nincs beépítve ezt a területet <u>Lke-11-be átsorolni</u>. Esetleg más megoldással az ingatlan beépíthetőségét lehetővé tenni.</p> <p>- Jelenleg az ingatlanra <u>szabadonálló beépítés</u> van előírva, az <u>ingatlan méretei miatt az előírt oldal távolságok nem tarthatóak</u>. Mivel már valamennyi szomszédos ingatlan beépítésre került, és ingatlanok a jelenlegi előírással szemben <u>jellemzően oldalhatáron állóan lettek beépítve</u>, így <u>semmi nem indokolja</u>, hogy ez az egy ingatlanra <u>szabadonálló beépíthetőség legyen előírva</u>.</p> <p>- A jelenlegi előírás nem teszi lehetővé a rendezésiterv szerinti használatát az ingatlanok. Egy ilyen <u>üres telek kialakulása</u> sem az önkormányzatnak sem az ingatlan tulajdonosnak <u>nem lehet célja</u>.</p>	<p><u>által</u>, mivel azt a szakmai elvárások nem támogatják.</p> <p>- A földhivatali alapadatok alapján az <u>Lke-3 építési övezetben a beépítés javarésze szabadon álló beépítést tükröz</u>, így a területen <u>ezt a besorolást fenntartja az Önkormányzat</u>.</p> <p>- A megnevezett telek valóban üres, de <u>9,22 méter telekszélességéből</u> adódóan <u>építési teleknek nem minősül, tehát nem beépíthető</u> hiszen oldalkert minimum 4 m elhagyása után szűk 5 m szerkezeti szélességű épületet kapunk, amelyen belül lakóépület kialakítása nem képzelhető el. Viszont a szomszédos hasonló helyzetben lévő 880/2 hrsz.- szintén hosszú keskeny telekkel egyezkedve <u>területcserével</u> (amelyre tervezett telekhatár javaslat is adható) <u>két optimális szélességű telek kialakítására lenne mód</u> ~18-18 m szélességgel, így az övezetbe illeszkedve, mindkét telek értékét növelve megoldás születhet, és <u>nem marad beépítetlen üres telek</u>.</p>
<p>06. Valentin Antal Dömös, Hősök tere 6 (hrsz.: 506/2) és hrsz. 507</p>	<p>Az 506/2 hrsz.-ú ingatlanon található 1866-ban <u>épült</u> épület részbeni összedőlés után, önkormányzati helyreállítási kötelezettség alapján, falusi turizmus koncepciójának figyelembevételével minden tekintetben <u>helyreállításra került</u>. A tulajdonos <u>köszönettel veszi</u> az épület <u>helyi védetség alá helyzését</u>.</p> <p>Az 507 hrsz.-ú telek tömeg kialakításával és a telekből kialakított <u>2 db lakótelek létrehozásával egyetért, még a jelentős veszteség árán is</u>.</p>	<p>- Az Önkormányzat ismételten <u>köszöni az épület helyreállítását</u> a helyi védetségnek megfelelően.</p> <p>- Az érintett terület lakóterület fejlesztés, így <u>szükséges a kapcsolódó infrastruktúra kiépítése</u>, amely területi veszteséget, de összességében <u>építési jogot, tehát jelentős anyagi hasznot jelent</u>.</p>

	<p>- A két kialakítható lakótelken a 15 % beépíthetőség és 4,5 m magasság mellett a falusi turizmust és a helyi hagyományokat figyelembe véve <u>4-5 ház is legyen elhelyezhető egy telken.</u> Így ennek megfelelően kéri a <u>HÉSZ előírásainak kiegészítését.</u></p>	<p>- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet a falusias lakóterület övezetében nem korlátozza a lakó rendeltetés elhelyezhető számát, azonban <u>egy telken kettőnél több tulajdon megjelenését az Önkormányzat nem kívánja tovább generálni,</u> mivel az a már kialakult területeken is komoly gondot jelent úszótelkek megjelenése kapcsán. A kérés lakópark kialakítását kéri <u>az Önkormányzat a lakópark kialakítását tiltani kívánja a HÉSZ-ben.</u></p>
<p>07. Katonáné Szabó Éva, Tózsér Eszter és Vargha Anita hrs.: 2105</p>	<p>A <u>2105 hrsz.-ú út</u> gyalogosan és járművel egyaránt <u>járhatatlan állapotban van.</u> Karbantartási kezdeményezések voltak az útszakaszon, de esőzések folytonosan közlekedésre alkalmatlanná teszik. Számos probléma merült fel. <u>Az útszakasz szélesítését kéri</u> az érintett ingatlantulajdonosok, az alábbiakban bemutatott <u>6 m szélességben.</u> A szélesség a HÉSZ 1. függelék Mintakeresztmetszelve alapján került meghatározásra az út szélén elhelyezhető folyókával.</p>  <p>A kapcsolódó költségeket a tulajdonosok átvállalják. A <u>terveknek megfelelő kivitelezést a Nemzeti Park és egyéb szakhatóságok iránymutatása alapján végeznék.</u></p>	<p>- Az Önkormányzat az érintett lakosok kérése alapján <u>nem támogathatja a lakossági kérést.</u></p>
<p>08. Szilassy Boros Katalin és Szilassy István 2027 Dömös, Hősök tere 3. Hrsz.: 508/2, 509 és 510</p>	<p>„A szabályozástervezet szerint a fent felsorolt tulajdonunkban lévő <u>ingatlanokra elővásárlási, illetve kisajátítási jogbejegyzés</u> kerülne egy vegyeshasználatú út kialakítása céljából. Annak megvalósulása jelentős érdeksérelemmel jár, ezért azt <u>nem áll módunkban elfogadni.</u> Jeleznénk, hogy a dokumentum nem veszi figyelembe azt a tényt, hogy az</p>	<p>- A módosításra vonatkozó összes lakossági vélemény figyelembevételével az Önkormányzat a <u>Hősök tere felől történő feltárás törléséről döntött.</u></p>

	<p>érintett ingatlanokon pince van kialakítva, amelynek bontási/feltöltési munkálatai jelentős költségnövekedést okoznak. A tervezett út továbbá lehetetlenné tenné az ingatlanunkhoz tartozó két garázs megközelítését. Környezetvédelmi okokból megemlítenénk a kijelölt területen lévő kettő darab kb. 70 éves fenyőfa kivágását, ill. a 10 db, általunk 2001-ben ültetett tujafa kivágását.</p> <p>Nem elhanyagolható tényként megemlítenénk, hogy az 508/2 hrsz. terület építési terület, amelynek értéke egy ilyen jellegű kisajátítás után gyakorlatilag nullára csökkenne.</p> <p>Ugyanakkor amennyiben az út az eredeti tervek szerint az 506 hrsz.-ú ingatlanra lenne építve, abban az esetben annak megvalósítása nem járna épületbontással és környezetkárosítással. Részünkről az eredeti településrendezési terv ilyen módosítását értelmetlennek, károsnak és mindenekelőtt korruptnak tartjuk.”</p>	<p>- Az 508/2 hrsz.-ú ingatlan nem minősül építési területnek, pontosabban építési teleknek addig, amíg a terület közterületi kapcsolat, vagy magánút kialakításával nem rendelkezik földhivatali szinten. Jelen szabályozás teremtette meg az ingatlan közterületi kapcsolatát, tehát jelen pillanatban értéknövelést hajtott végre. Miután az Önkormányzat a kiszabályozott út törléséről döntött, az ingatlan megközelítését a HÉSZ előírásainak megfelelően az ingatlantulajdonosnak kell biztosítania magánút formájában.</p>
<p>09. Dr. Tábori György és Dr. Tábori Györgyné Szuha-dűlő hrsz.: 035/45</p>	<p>A Tulajdonosok kérik a 035/45 hrsz.-ú ingatlan kapcsán a Szuha-dűlő belterületbe vonását.</p> <p>Megállapítják, hogy a terület összközműves, a szilárd burkolat hiánya nem kizáró ok, elegendő a murvával szórt útfelület. Továbbá a telek Lke-4 feltételek mellett kiválóan alkalmas környezetbarát és a Közösség számára többletbevételt és presztíznövekedést jelentő beépítésre.</p>	<p>- A TRE-ben a telek és egyben a Szuha-dűlő területének nagy része tervezett belterületként jelölt, amely biztosítja a terület belterületbe vonását az Önkormányzat számára. A további lépések nem TRE feladata.</p> <p>Egyebekben meg kell jegyeznünk, hogy az ingatlan Lke-1 építési övezetbe sorolt a véleményezési anyag alapján.</p>

Budapest, 2021. augusztus hó



Molnár Csilla
vezető településtervező