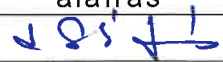
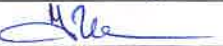


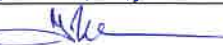


**Előterjesztést készítette:** Dr. Gulyás András műszaki ügyintéző

**Előterjesztő:** Völgyes József polgármester

**Melléklet:** 1.sz: Főépítési feljegyzés a véleményezési anyag tartalmáról;  
2. sz.: A partnerségi egyeztetés során beérkezett észrevételek és válaszok összefoglalása

**Elfogadása:** minősített többségű döntést igényel

	dátum	aláírás
Előadó	23/09/23	
Közreadás	2023 SZEP 28	
Polgármester	2023 SZEP 28	
Jegyző 	2023 SZEP 27	

## ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat  
Képviselő-testülete **2023. október 5.** napján tartandó  
rendes, nyilvános képviselő-testületi ülésére

### Tárgy:

**Csobánka településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített eljárásban, a Partnerségi egyeztetés lezárása**

Tisztelt Képviselő-testület!

Csobánka Község Önkormányzata hatályos településrendezési eszközeinek módosítását határozta el, elsősorban a 603 hrsz.-ú telek megoszthatósága érdekében szükségessé vált HÉSZ módosítás miatt, valamint számos közterületi szabályozás felülvizsgálata érdekében, továbbá ezzel egyidejűleg az elmúlt időszakban beérkezett lakossági és önkormányzati igényeket érintően.

Az eljárás rendje a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben meghatározott egyszerűsített eljárás szerinti. Ez azt jelenti, hogy az elkészült véleményezési anyagot először partnerségi egyeztetésre kell bocsátani, majd annak lezárását követően a véleményező államigazgatási szervek az állami főépítész által összehívott tárgyalás során nyilvánítanak véleményt.

A településrendezési eszközök egyszerűsített eljárás szerinti módosításának teljes tervezési folyamatára Csobánka Község Önkormányzata a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.-vel kötött tervezési szerződést.

Csobánka Község Önkormányzata 119/2022. (X.27.) önkormányzati határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításának elindításáról.

A közterületi szabályozás felülvizsgálatával érintett 10 módosítást (4.-13. témák) érintően geodéziai felmérések (5.-11. téma), illetve úttervek (5.-9. és 14. téma) készültek. Ezen túlmenően 2022. kora tavaszán, a növényzet lombtalan állapotában készített, speciális (7,5 cm terepi felbontású pixelméretben készült) légifénykép-felvétel is segítette a tényleges állapot rögzítését, amely feltétlenül szükséges volt az állami földmérési alaptérkép helyenként jelentős mértékű pontatlanságai miatt.

A módosítás keretében 21 témát érintően kerültek felülvizsgálatra Csobánka hatályos településrendezési eszközei. Ezek:

1. K-I jelű különleges intézményi építési övezet előírásainak módosítása a 603 hrsz.-ú telek megoszthatósága érdekében
2. A HÉSZ 57. §-ában a bekezdések számozásának hibajavítása
3. A HÉSZ 4. mellékletét képező „Állattartásra szolgáló épületek és trágyatárolók védőtávolságai méterben” című táblázat módosítása
4. Nádas utca közterületi szabályozásának felülvizsgálata
5. Kápolna utca közterületi szabályozásának felülvizsgálata
6. Cinke utca közterületi szabályozásának felülvizsgálata
7. Panoráma utca Múzsza utca és Üdülők útja közötti közterületi szabályozásának felülvizsgálata
8. Szalóky Sándor utca közterületi szabályozásának felülvizsgálata és parkoló kijelölése a 634 hrsz.-ú telken a bölcsőde számára
9. Bartók Béla utca közterületi szabályozásának felülvizsgálata
10. Dózsa György utca közterületi szabályozásának felülvizsgálata
11. Barackvirág utca közterületi szabályozásának felülvizsgálata
12. Hunor utca 2751/2 hrsz.-ú telek menti szakasza közterületi szabályozásának felülvizsgálata
13. Szellő utca Kossuth Lajos utcai csatlakozása közterületi szabályozásának felülvizsgálata
14. Dózsa György utca melletti 285/7 hrsz.-ú közterület törlése
15. Plandics tér környezetében közterület törlése
16. 4 hrsz.-ú telekre elővásárlási jog keletkeztetése és közterületi parkoló kijelölése
17. Parkolóhelyek kijelölésének vizsgálata a településen
18. Csiperke utca felső részén a 163 hrsz.-ú telek és az attól délre lévő telkek Lke-3 jelű építési övezetének felülvizsgálata
19. Állattartás korlátozása külterületen
20. A HÉSZ 19. §-ában szereplő hivatkozás hibajavítása
21. A HÉSZ 3. függelék „Helyi jelentőségű természetvédelmi területek” c. táblázata 2. sorának kiegészítése

A módosítás tartalma megfelel a vonatkozó tartalmi követelményeknek. A tartalmi követelményekről főépítési feljegyzés készült, amely jelen előterjesztés melléklete.

A módosítás tervezetének partnerségi egyeztetése a településrendezési és településképi eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet szerint megtörtént. A tervezők a tervanyagot a 2023. július 5-én megtartott lakossági fórumon bemutatták. A honlapon közzétett véleményezési anyaghoz 2023. július 13-ig lehetett írásbeli észrevételt benyújtani.

A beérkezett észrevételek összefoglalását és a válaszokat az előterjesztés melléklete tartalmazza. A partnerségi egyeztetés során beérkezett észrevételek közül a befogadható javaslatok a HÉSZ módosítás tervezetében megfelelő módon figyelembe vételre kerültek. Az el nem fogadott észrevételek indokolását a válaszok tartalmazzák.

Az eljárás lezárásaként szükséges a településrendezési eszközeinek módosítási tervzetét és a partnerségi egyeztetés anyagát az E-TÉR-be feltölteni egyeztető tárgyalás megtartása céljából, valamint a partnerségi észrevételekre adott válaszokat Csobánka hivatalos honlapján közzétenni.

A fentiek alapján javaslom a Helyi építési szabályzat módosításának partnerségi egyeztetése során beérkezett véleményekre adott válaszok elfogadását, és a partnerségi egyeztetés lezárását.

## HATÁROZATI-JAVASLAT

### **Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati határozata**

*Csobánka településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített  
eljárásban, a Partnerségi egyeztetés lezárása*

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. „Csobánka településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített eljárásban” című településrendezési eljárás során a partnerek észrevételeire adott válaszokat elfogadja és a partnerségi egyeztetést lezárja.
2. A véleményezési anyag tartalmi követelményeire vonatkozó főépítési feljegyzést elfogadja.
3. Felkéri a polgármestert, hogy a módosítási tervzetet és a partnerségi egyeztetés anyagát töltsse fel az E-TÉR-be, valamint a partnerségi észrevételekre adott válaszokat Csobánka hivatalos honlapján tegye közzé.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester





### Főépítési feljegyzés

Csobánka településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített eljárásban

#### Tartalom meghatározása:

#### I. VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ minden módosítási ponthoz külön-külön

1. K-I jelű különleges intézményi építési övezet előírásainak módosítása a 603 hrsz.-ú telek megszthatósága érdekében
2. A HÉSZ 57. §-ában a bekezdések számozásának hibajavítása
3. A HÉSZ 4. mellékletét képező „Állattartásra szolgáló épületek és trágyatárolók védőtávolságai méterben” című táblázat módosítása
4. Nádas utca közterületi szabályozásának felülvizsgálata
5. Kápolna utca közterületi szabályozásának felülvizsgálata
6. Cinke utca közterületi szabályozásának felülvizsgálata
7. Panoráma utca Múza utca és Üdülők útja közötti közterületi szabályozásának felülvizsgálata
8. Szalóky Sándor utca közterületi szabályozásának felülvizsgálata és parkoló kijelölése a 634 hrsz.-ú telken a bölcsőde számára
9. Bartók Béla utca közterületi szabályozásának felülvizsgálata
10. Dózsa György utca közterületi szabályozásának felülvizsgálata
11. Barackvirág utca közterületi szabályozásának felülvizsgálata
12. Hunor utca 2751/2 hrsz.-ú telek menti szakasza közterületi szabályozásának felülvizsgálata
13. Szellő utca Kossuth Lajos utcai csatlakozása közterületi szabályozásának felülvizsgálata
14. Dózsa György utca melletti 285/7 hrsz.-ú közterület törlése
15. Plandics tér környezetében közterület törlése
16. 4 hrsz.-ú telekre elővásárlási jog keletkeztetése és közterületi parkoló kijelölése
17. Parkolóhelyek kijelölésének vizsgálata a településen
18. Csiperke utca felső részén a 163 hrsz.-ú telek és az attól délre lévő telkek Lke-3 jelű építési övezetének felülvizsgálata
19. Állattartás korlátozása külterületen
20. A HÉSZ 19. §-ában szereplő hivatkozás hibajavítása
21. A HÉSZ 3. függelék „Helyi jelentőségű természetvédelmi területek” c. táblázata 2. sorának kiegészítése

#### II. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKSEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

1. Az Országos Területrendezési Terv
2. A Pest Megyei Területrendezési Terv
3. Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

#### III. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSI ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

#### IV. ÉRTÉKVÉDELEM

Csobánka, 2023. január 30.

Kálmán Kinga

Csobánka Község főépítésze



CSOBÁNKA - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA – EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

LAKOSSÁGI FÓRUMON ELHANGZOTT ÉS ÍRÁSBAN BENYÚJTOTT ÉSZREVÉTELEK, KÉRELMEK – ÖNKORMÁNYZAT ÉS A TERVEZŐK VÁLASZAI  
(Az észrevételekből szó szerint idézett szöveg dőlt betűvel)

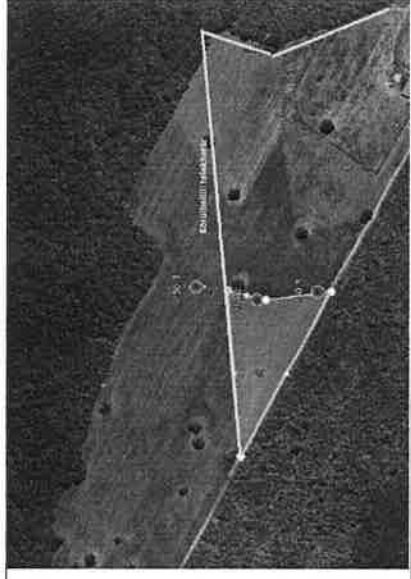
Minden kérelem, javaslat és észrevétel feldolgozásra és megválaszolásra került, akár a lakossági fórum előtt, alatt, vagy után érkezett.

	ÉRINTETT TÉMA SZÁMA	ÉSZREVÉTEL	VÁLASZ
<p>1. Babos Kaszab Veronika Babos János</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Érkezett: 2023. 07. 09. (2023. 07. 04-én kapott észrevételei kiegészítésre kerültek)</li> <li>• 2023. 08. 03-án személyes konzultáción további egyeztetésre került sor, melyről jegyzőkönyv készült</li> </ul>	19.	<p>(Az észrevételek jelen eljárás szempontjából releváns részeinek rövid összefoglalása)</p> <p>1. Az állattartó telep meghatározásával kapcsolatban kérdezi „az állattartó létesítményekkel egy technológiai egységben működő körbekerített legelő” jelentését, különös tekintettel a villanypásztor létesítésének lehetőségére és a körbekerített legelő lakóterület közelében való elhelyezésére.</p>	<p><u>Tájékoztatás</u> Az állattartás a mezőgazdasági területeken megengedett, de a hozzá tartozó épületek építmények elhelyezésének vannak szabályai, védőtávolságai. Ezt a korábbiakhoz képest pontosítja a jelen módosítás. Az állattartó telep speciális eset. A HÉSZ az állattartó telep fogalmát a Földforgalmi tv. 5.§ 1. pontja szerint tartalmazza. A szabályozási terv célja az építmények elhelyezésének szabályozása, mely a minősített állattartó telep építményeire is vonatkozik. Az állattartó telep hatósági engedélyezésekor megkövetelt feltétel, az állat fajától és darabszámtól függő minimum létesítmények megléte, pl. ól, istálló, tároló, takarmánytároló szociális és higiéniai helyiségek, és amibe adott esetben az állati minimális jólét feltételeit adó legelő is beletartozhat, és ez az állattartó telep részeként bekeríthető</p> <p>A hatályos HÉSZ 48. § (3) bekezdése szerint: (3) A mezőgazdasági területek övezeteiben csak a kivett művelési ágú, illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló telekrész keríthető le, kizárólag természetes</p>

<p>vagy természetbe illő anyagi, 80%-ban áttört kerítés létesíthető.</p> <p>Legelő esetén kerítés nem létesíthető, de villanypásztor elhelyezhető.</p> <p>Mivel az észrevételt benyújtó telkén nem állattartó telep létesült, körbekerített legelőről ebben az esetben nem lehet szó.</p>	<p><u>Nem elfogadott észrevétel</u></p> <p>Csobánka teljes közigazgatási területe tájképvédelmi területen fekszik, és ezért cél Csobánka táji értékeinek, egységének, látványának, tájkarakterének, jó adottságú életminőséget nyújtó lakóterületeinek megőrzése. Ezt a célt szolgálja a hatályos szabályozás mezőgazdasági övezeteiben a beépíthető telekméret nagysága és beépítési százalék korlátozása is.</p>	<p>Az állattartó telep megfogalmazás lehetőséget ad arra, hogy az adott állat tartására nem szolgáló, de az adott állattartó telep működéséhez szükséges építmények pl. feldolgozás építményei elhelyezhetőek legyenek.</p> <p>(Pl. méh állattartó telep esetén, pergető, mosó, fertőtlenítő épület)</p>	<p>A hatályos szabályozás szerint is építményt elhelyezni a telekmérethez való kötöttség miatt jelentősen korlátozott, a kertés mezőgazdasági területen pedig nem lehetséges. (Szintén a fent említett célok érdekében.)</p> <p>A jelen módosítás -ugyanezen okokból- mezőgazdasági területeken lévő építmények lakóterületre való ráépülését, külterület és belterület összenövését, tájképi megjelenést is hivatott hézagpótlóan szabályozni. A külterületi</p>
<p>2. A tervdokumentáció szerint a módosítás célja az állattartó épületek elhelyezésének korlátozása lakóövezetek szomszédtságában. A korlátozás állattartó telepekre is vonatkozik. Kéri az állattartó telepre vonatkozó tiltás törleszt. Ha mégsem, kéri indokolni.</p>	<p>Az állattartó telep megfogalmazás lehetőséget ad arra, hogy az adott állat tartására nem szolgáló, de az adott állattartó telep működéséhez szükséges építmények pl. feldolgozás építményei elhelyezhetőek legyenek.</p> <p>(Pl. méh állattartó telep esetén, pergető, mosó, fertőtlenítő épület)</p>	<p>A hatályos szabályozás szerint is építményt elhelyezni a telekmérethez való kötöttség miatt jelentősen korlátozott, a kertés mezőgazdasági területen pedig nem lehetséges. (Szintén a fent említett célok érdekében.)</p> <p>A jelen módosítás -ugyanezen okokból- mezőgazdasági területeken lévő építmények lakóterületre való ráépülését, külterület és belterület összenövését, tájképi megjelenést is hivatott hézagpótlóan szabályozni. A külterületi</p>	



<p>telkek nagy méretűek, így kis beépítési százalék ellenére nagy épülettömegek jelenhetnek meg a lakóterülettel szomszédos mezőgazdasági területeken, ami - a fenti célok érdekében - nem kívánatos.</p> <p>A hatályos szabályozásban az állattartó telep elhelyezhetőségére vonatkozóan környezetvédelmi előírás szerepel, melyet a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóságok ellenőriznek, így törlése nem javasolható. (Az illetékes államigazgatási szerv előzetes tájékoztatásban az állattartásra vonatkozó engedélykényebb szabályozásához nem járult hozzá.)</p>			
<p><u>Nem elfogadott észrevétel</u>  a fentiekben részletezett indokok alapján az állattartás építményeinek elhelyezésére vonatkozó területi korlátozás a partnerségi véleményezési anyagban szerepeltetett előírás szerint továbbra is fenntartandó. Célja pontosan az, hogy tájképi szempontok miatt ne lehessen lakóterület közelében állatot tartani, ne épüljön össze a belterület és a külterület.</p>	<p>3. A módosító javaslatot túlzónak tartja, mivel az összes mezőgazdasági terület tulajdonosát hátrányosan érinti.</p> <p>Szerinte a 3. sorszámú módosítás (HÉSZ 4. melléklet módosítása, mely az állattartásra szolgáló épületek és trágyatárolók védőtávolságait tartalmazza) elegendő, ezt javasolja kiegészíteni lakóterület határától mért értékekkel. A javasolt előírások szerint területének legtovábbbi pontján helyezhető csak el építmény, amely a kiépítendő közművek költségét növelné.</p>		

	<p>3.a. Választ kér arra, hogy kit zavar a lótarató épülete.</p> <p><i>A szóbeli konzultáción elhangzott, hogy már nagyjából 2016 óta cél a településen a mezőgazdasági tevékenység korlátozása. Kérjük dokumentált alátámasztásokat, hogy milyen társadalmi, gazdasági indokok, megkeresések merültek fel, amelyek alapján ez a cél megfogalmazódott?</i></p>	<p>A szabályozási előírások általános, normatív jellegűek, az éppen érintett szomszédok pillanatnyi. akár hozzájáruló álláspontja nem lehet meghatározó szempont. Valószínű, hogy a szomszédos lakóterületen élők nem azzal a feltétellel vásárolták az ingatlanokat, hogy a közelükben ló- vagy egyéb állattartásra szolgáló építmények létesülhetnek. Lovak tartására szolgáló övezetekben lehet lovat tartani, erre van példa Csobánkán, de ezen területek a lakóterületektől távol, telepítési tanulmányterv alapján lettek kijelölve.</p> <p>Nem a mezőgazdasági tevékenység korlátozása a cél, hanem az állattartásra vonatkozó előírások betartatása.</p> <p>Jogsabályi előírások alapján került be a HÉSZ-be az előírás az önkormányzat egyetértésével.</p> <p>A témakör részletes kifejtése a 2016. évi tervdokumentáció alátámasztó munkarészeiben található, mely az önkormányzattal egyeztetett elhatározásokat tartalmazza.</p> <p><u>Nem elfogadott észrevétel</u></p> <p>A belterületi építési övezetekben az állattartás melléképítményekben egyéb előírások betartása</p>
	<p>4. A külterületen korlátozzák az állattartást, belterületi övezetekben pedig megengedik.</p>	

	<p>Ez egyenlő elbánással kapcsolatos kérdéseket is felvet.</p>	<p>esetén lehetséges. Aki itt vesz telket, tudja, hogy mire számíthat.</p> <p>Az Lke-3 jelű építési övezetben telekmérethez, egyéb funkcióhoz kötötten (kizárólag oktatási, nevelési fő rendeltetés kiegészítéseként, az oktatási, nevelési épület megléte esetén), a belterületi határ mentén fekvő ingatlanon lehet állattartó melléképítményt létesíteni a lakótelkektől 25 m-re, legfeljebb 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel.</p> <p>Az Lke-6 jelű építési övezetben melléképítményként állat ól, állatkifutó elhelyezhető, telkenként összesen legfeljebb 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel, a 4. melléklet szerinti távolságok betartásával, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.</p> <p>A K-I, K-Ef jelű építési övezetben is előírás a lakóterület határától mért 50 m, mely minden esetben betartásra került.</p> <p>Külterületen lovak tartására a Kb-Ls jelű különleges beépítésre nem szánt lovassport területek övezete szolgál.</p> <p>Az egyenlő elbánás (normativitás) azonos építési övezetek esetén, azonos helyzetben lévő ingatlanok esetén kérhető számon.</p>
	<p>5. Belterületen a fő rendeltetésektől kisebb távolságokra lehet elhelyezni állattartó épületeket. Túlzó és irreális az előírt 150, 50 méteres távolság.</p>	<p><u>Nem elfogadott észrevétel.</u></p> <p>A belterületen fekvő övezetekben állattartó melléképítmény elhelyezésére van egyes övezetekben lehetőség a 4. pontnál adott válasz szerint. A külterületen a fentiekben kifejtett szakmai indokok alapján történt az előírt távolságok meghatározása.</p>
	<p>6. Kéri a 19. módosítási javaslat visszavonását. Személyes konzultáción kéri a javaslat megtárgyalását.</p>	<p><u>Nem elfogadott észrevétel</u></p> <p>A javaslat visszavonásával még nem válna szabályossá a telekmegosztás után létesített állattartó épület.</p>

		<p>7. Amennyiben a Képviselő Testület a jelenlegi formájában fogadná el a javaslatot, milyen következményekkel járna a már létező építményekre, körbekerített legelőkre?</p> <p>8. A telekalakítás jegyzői jóváhagyással történt, most azonban nem lát javaslatot arra, hogy az előírásoktól eltérő állapot megszüntetésre kerüljön. Más esetben a javaslat – volt Cserkészparkra vonatkozó 1. sorszámú módosítás – megengedi az előírásoknak nem megfelelő állapot kezelését.</p> <p>A telkük megosztás előtt a HÉSZ-ben biztosított építési jogokkal rendelkezett. Abban a tudatban vásárolták meg a megosztott telekrészt, hogy ezek a jogok fennállnak. Ezeket a paramétereket kéri továbbra is biztosítani, vagy új övezetet javasol, melyhez paramétereket is ad.</p>	<p>A módosító javaslat kidolgozása önkormányzati elhatározás volt.</p> <p>Személyes konzultáció megtörtént.</p> <p>A településen szabályosan telepített, meglévő állattartó épületeket a tervezett módosítás nem érinti hátrányosan.</p> <p>A HÉSZ nem tartalmaz és nem is javasolhat előírásokat szabálytalan beépítések fenntartásának megoldására.</p> <p>A volt cserkészparkkal való összehasonlítás azért nem állja meg a helyét, mert a cserkészpark esetében meglévő, használaton kívüli, üresen álló épületek és terület hasznosítása lehet az eredménye a módosításnak, településfejlesztési szerződés keretei között szigorú feltételekhez kötve.</p> <p>A mezőgazdasági területen kedvezőtlen telekalakítást követően új épület létesült a HÉSZ előírásainak figyelmen kívül hagyásával. Ennek szabályossá tétele (legalizálása) nem célja a HÉSZ módosításának.</p> <p>A javasolt előírás bevezetése további kedvezőtlen beépítéseket tenne lehetővé, amely jelen módosításnak nem célja. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága abban az esetben kér környezeti értékelést, ha az állattartó épületek elhelyezésének szabályozása megengedőbb lesz, mint a jelenlegi. A szabálytalanul megvalósult állattartó épület legalizálása ebbe a körbe tartozna, mindenképpen környezeti értékelést igényel, ez azonban csak a teljes települést érintő átfogó vizsgálat alapján készülhet, melyet az önkormányzat jelen eljárás keretében nem tervez elkészíttetni.</p>
--	--	---	---

<p>A telekrész megvásárlásakor figyelmen kívül hagyták a telekméretre vonatkozó előírásokat. Az önkormányzat nem támogatja, a szakhatóság is ellenzi a kérelmezett módosításokat.</p> <p><u>Nem releváns észrevétel.</u></p> <p>A felvetett téma nem került be a tervezési feladatok közé, ezért nem része jelen módosításnak, .</p>			
<p><u>Nem elfogadott észrevétel</u></p> <p>Nem található az észrevétel szerinti eltérés.</p>			
<p>A kérések, javaslatok megisméltése nem igényel újabb válaszokat.</p>	<p>9. Fentiekhez kapcsoltan észrevételezi, hogy a telkén halad keresztül egy kitaposott út, kéri rendezni, az utat arrébb helyezni.</p> <p><b>Összefoglalva:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kérjük a mezőgazdasági területeken létesítendő építményekkel kapcsolatos HÉSZ módosítási javaslat törlesztését vagy jelentős felülvizsgálatát; emellett</li> <li>- kérjük az 5-7/010 és 011/2-es helyrajzi számú ingatlanok – kölcsönös engedményeken alapuló – komplex módon, ha szükséges, akkor településrendezési szerződéssel történő (az építmények lakóterülettől való elhelyezésére, a beépíthető legkisebb terület nagyságra, valamint a területünkön átmenő útra tekintettel lévő) rendezését. Ennek keretében vállaljuk, hogy a településrendezési eszközök módosításának finanszírozásához arányosan hozzájárulunk.</li> </ul>	<p>A 99-100 oldalon a 11.3 Alátámasztó munka résznél a helyrajzi számok nem egyeznek meg a leírt szöveg szerkezetével. (gondolom véletlen elírásról lehet szó).</p> <p>Csatolva küldöm a kérdéses oldalt.</p>	<p>11.</p>
<p><u>Nem elfogadott észrevétel</u></p> <p>Nem található az észrevétel szerinti eltérés.</p>		<p><b>2. Fliegauf Ágoston</b></p>	<p>2.</p>



	<p><i>megbeszélésünkön bemutatott térképvázlat is tartalmazott- amellyel biztosítható ingatlanunk állagmegóvása. (2774/1 hrsz.-ú ingatlan)</i></p>		<p>A tervező nem vett részt a levelében említett egyeztetésen. Önkormányzati egyeztetés és döntés alapján a szabályozási vonal módosításra kerül úgy, hogy a támfalat ne érintse</p>
<p><b>5.</b> <b>Markolt Lindmayer Gabriella</b></p>	<p>19.</p> <p>Javasolja differenciálni az állattartó épületekre vonatkozó előírásokat az épületek mérete szerint. Kéri törölni az állattartó telep kifejezés használatát. Javasolja, hogy egy darab 50 m<sup>2</sup>-es állattartó épület legyen elhelyezhető a mezőgazdasági területen a lakóterülettől 50 méterre.</p>	<p><u>Nem elfogadott észrevétel</u> A javasolt előírása nem normatív, nem alkalmazható, továbbá megengedőbb, mint a jelenlegi előírások. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság nyilatkozata alapján a jelenlegi szabályozásnál megengedőbb szabályozás esetén a védett természeti területre, a Natura 2000 területre, valamint a tájképi értékekre gyakorolt hatások vizsgálata érdekében környezeti értékelés elkészítése szükséges.</p> <p>Legelő csak állattartó telep esetén keríthető körbe. Állattartó telep pedig csak a megengedett övezetekben lehetséges a vonatkozó előírásoknak megfelelően.</p>	<p><u>Nem elfogadott észrevétel</u> A 2861/3 hrsz.-ú telek jelenleg önkormányzati tulajdonú helyi közút, amely a 2861/2 hrsz.-ú telek beépítése érdekében átadásra került az önkormányzat részére, de továbbra is a magántelek részeként használt. Közterületen az 1) pontban felsorolt építmények nem állhatnak. A közterületekkel az önkormányzat jelen szabályozás a 2861/2 hrsz.-ú telket valamint a kialakult tulajdoni viszonyokat nem érinti.</p>
<p><b>6.</b> <b>Dr. Keréki Ágnes</b> <b>Dr. Klima Gyula</b></p>	<p>5.</p> <p><i>A fent megjelölt területrendezési tervet a HRSZ.2861/3-as terület vonatkozásában elfogadhatatlannak találjuk a következő pontok miatt: 1) Az elcsatolásra javasolt terület kőkerítést, motorizált öntöttvas kaput és kiskaput, kocsibeállót, gázórát és villanyórát is tartalmaz. 2) A villanyoszlopok a kőkerítésen kívül állnak. 3) A szintkülönbség a jelenlegi út és a kőkerítés belső oldalán található terület között kb. 1 m. 4) A Kápolna utca forgalma elhanyagolható az Üdülők útja forgalmához képest, nincs átmenő forgalma. A Kápolna utca ilyen</i></p>		

7.	<p><b>Vincze Zsanett</b> (tulajdonostársa Palánkai Miklós)</p>	17.	<p><i>mértékű kiszélesítése indokolatlan. Az itt élőknek sokkal inkább a túlterhelt forgalmú Üdülők útja szélesítésére, csatornázására és megfelelő burkolattal való ellátására van szüksége.</i></p> <p>Az Oszoly pihenőhöz, valamint a Szellő utcához tervezett parkolókat kéri törölni, helyette pl. a temetőnél javasolja a parkolók biztosítását.</p>	<p><u>Nem elfogadott észrevétel.</u> A tervdokumentáció 17. módosítási javaslata feltárta a településen kialakítható parkolók lehetőségeit, melyek a lehetőséget teremtik meg, nem kötelezően megvalósítandó elemek. Az Oszoly parkoló rendezetlen parkolási állapota helyett javasolt rendezett, természet-közeli kialakítású, korlátozott számú parkoló kijelölése. Ennek kiépítése nem kötelező, de akkor feltételezhetően konzerválódik a rendezetlen állapot is. Ezen kívül több helyen, elsősorban a település kapujában, pl. a temető közelében is került kijelölésre parkoló. A Szellő utca jelenlegi torkolata a közterület engedély nélküli elkerítése miatt keskeny és kedvezőtlen kialakítású, viszont az elkerítések helyett ide javasolt parkolók az Oszoly parkolási problémáján segíthetnek. Életszerűtlen az Oszolyhoz érkezőket a temető mellett parkoltatni.</p>
8.	<p><b>Vargha Dorottya</b> <b>Vörös Attila</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2023. 08. 03-án személyes konzultáción további egyeztetésre került</li> </ul>	6.	<p>A telkét érintő közterületi szabályozás – 8 méter széles, fordulóban végződő zsákutca - ellen tiltakozik.</p>	<p><u>Nem elfogadott észrevétel.</u> A közterületek tervezési szélességét szabványok írják elő. Zsákutca esetén annak végében fordulót kell kialakítani a havária helyzetek elkerülése érdekében.  A Cinke utca 6 méteres szélessége akkor volt elegendő, amikor még az egész terület zártkert (Hubertus üdülőtelep) volt és nem voltak állandó</p>



<p>lakók. A terület ugyan átsorolásra került lakóterületbe – jelentős értéknövekedést okozva a telektulajdonosok számára – de a közterület megfelelő kiszabályozása nem történt meg. 6 méter szélesség lakóterületen sem közlekedés, sem közművesítési szempontból nem elegendő.</p>	<p>A terület ugyan átsorolásra került lakóterületbe – jelentős értéknövekedést okozva a telektulajdonosok számára – de a közterület megfelelő kiszabályozása nem történt meg. 6 méter szélesség lakóterületen sem közlekedés, sem közművesítési szempontból nem elegendő.</p>	<p>lakók. A terület ugyan átsorolásra került lakóterületbe – jelentős értéknövekedést okozva a telektulajdonosok számára – de a közterület megfelelő kiszabályozása nem történt meg. 6 méter szélesség lakóterületen sem közlekedés, sem közművesítési szempontból nem elegendő.</p>
<p>Csobánka teljes területe tájképvédelmi szempontból kiemelt terület.</p> <p><u>Nem elfogadott észrevétel</u></p> <p>Az úttervező által előzetesen elkészített, a szabályozást megalapozó útterv 6 m szélességben nem valósítható meg, az útterv a közművek elhelyezésének helyigénye miatt került kiszabályozásra a 8 m.</p> <p>A 2786/11 hrsz.-ú telek is a magántulajdonukat képezi. Ugyan megosztásra került a Cinke utca 6 m-es szélessége miatt, de az önkormányzatnak nem került átadásra.</p>	<p>A telket a tájképvédelmi szempontból kiemelt terület és a jó kilátás miatt vásárolta. Az általa vásárolt telek már a 6 méteres szabályozás szerint megosztásra került.</p> <p><i>Egyetértünk azzal a jelenlegi céllal és tervvel, hogy a most hatályos HÉSZ szerinti 6m szabályozás mentén készüljön út az utcára.</i></p>	<p>A telket a tájképvédelmi szempontból kiemelt terület és a jó kilátás miatt vásárolta. Az általa vásárolt telek már a 6 méteres szabályozás szerint megosztásra került.</p>
<p><u>Nem elfogadott észrevétel</u></p> <p>A tervezési folyamatban éppen a lezajlott partnerségi egyeztetés az ideje és a megfelelő fóruma annak, hogy a tulajdonosok megismerjék az önkormányzat fejlesztési szándékait, melyek – pl. jó minőségű burkolt út – az ingatlanok értéknövekedését célozzák.</p> <p>A tervezett forduló nem igényli a telek teljes déli sávját, a kért személyes konzultációra kidolgozott, továbbfejlesztett tervezői javaslat mindössze 60 m<sup>2</sup>-es telekterület igénybevételel jelentette volna.</p> <p>A 2786/11 és a 2786/10 hrsz.-ú telek együttes mérete sem érte el a 800 m<sup>2</sup>-t.</p> <p>A HÉSZ 31. § (2) bekezdése szerint:</p>	<p>Hiányolja, hogy a tervezést megelőzően nem jelezték felé a tervezett változtatást.</p> <p>Telke legértékesebb részét kellene feláldoznia a megkérdése nélkül.</p> <p>A forduló szerinte több alternatív módon is megoldható lenne.</p> <p>Telke az előírásoknál is kisebb lenne, legértékesebb részét veszítené el, jelentős értékvesztés keletkezne, teljes telek kisajátítása lenne szükséges.</p>	<p>Hiányolja, hogy a tervezést megelőzően nem jelezték felé a tervezett változtatást.</p> <p>Telke legértékesebb részét kellene feláldoznia a megkérdése nélkül.</p> <p>A forduló szerinte több alternatív módon is megoldható lenne.</p> <p>Telke az előírásoknál is kisebb lenne, legértékesebb részét veszítené el, jelentős értékvesztés keletkezne, teljes telek kisajátítása lenne szükséges.</p>
<p>A 2786/11 és a 2786/10 hrsz.-ú telek együttes mérete sem érte el a 800 m<sup>2</sup>-t.</p> <p>A HÉSZ 31. § (2) bekezdése szerint:</p>	<p>A 2786/11 és a 2786/10 hrsz.-ú telek együttes mérete sem érte el a 800 m<sup>2</sup>-t.</p> <p>A HÉSZ 31. § (2) bekezdése szerint:</p>	<p>A 2786/11 és a 2786/10 hrsz.-ú telek együttes mérete sem érte el a 800 m<sup>2</sup>-t.</p> <p>A HÉSZ 31. § (2) bekezdése szerint:</p>

sor, melyről jegyzőkönyv készült

			<p>(2) <i>Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett teleknek a megengedett legkisebb telekméretre, megengedett legnagyobb beépítettségre és megengedett legkisebb zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az övezet, építési övezet előírásaitól eltérnek.</i></p> <p>A kisajátításnak pedig törvényben rögzített feltételei vannak.</p> <p>Jelen tervfajta településrendezési megoldásokat tartalmaz, nem feladata részletes műszaki terv és az alapján költségvetés készítése.</p> <p>A terület korábban zártkert (Hubertus üdülőtelep) volt, nem lakóterületként kialakítva. Lakóterületen a 6 m széles közterület elfogadhatatlan. Ez alól az sem mentesít, hogy egyenként kerültek a telkek lakóterületbe. 6 m szélességben sem közmű, sem útburkolat, sem közvilágítás nem fér el. A közterület maradt zártkerti, miközben a telkek lakóterületté váltak. A megfelelően széles közterület a telkek értékét is növeli.</p> <p>Kétirányú forgalom esetén a tervezett út meg kell feleljen a közúti közlekedés előírásainak, valamint a közművek elhelyezését is biztosítania kell. Ez utóbbi egyébként inkább 10 m szélességet igényelne a különböző közművezetékek egymástól előírt fektetési távolsága és a védőtávolságok miatt.</p> <p>Az előírások miatt 6 m széles és 250 méter hosszal is meghaladó zsákutca nem maradhat a megfordulást is lehetővé tevő, szükséges szabályozás nélkül.</p> <p>A lehető legkisebb terület kiszabályozása volt a feladat, amelynek megfelelő javaslatot tett a tervező.</p>
	<p>A Panoráma utcára való kikötés mennyire lenne drága? Költségbecslést kér a támfalás megoldásra.</p> <p><i>Miért nem elég a 6m széles szabályozás a Cinke utcára, a jelenlegi SZT szerint?</i></p>	<p>Miért tartják szükségesnek visszafordító építését?</p> <p>Miért kell ekkora terület a gépjárművek visszafordulásához?</p>	

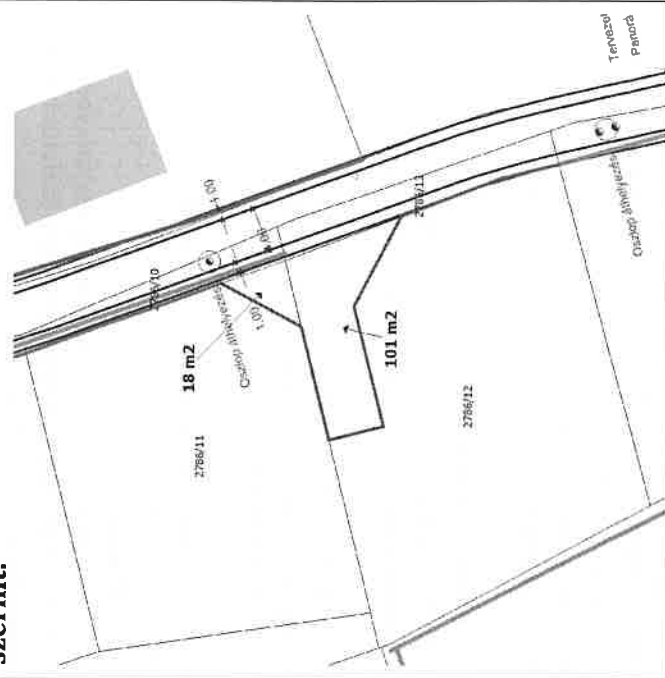
<p>Kérjük tájékoztassanak arról, hogy melyek azok a jogi előírások, illetve technikai szabványok, vagy egyéb kötelező előírások, esetleg ajánlások, amelyek szerint a 8m széles szabályozás és a visszafordító tervezésre kerültek.</p>	<p>Az úttervezőtől kapott tervek alapján került kiszabályozásra. A közutak tervezésére útügyi szabványok vonatkoznak.</p>
<p>Tájékoztatást kér arról, hogy milyen pénzügyi vonzatai vannak a tervezett megoldásoknak.</p>	<p>Az önkormányzat és a tervezők minden esetben a leggazdaságosabb megoldásra törekednek.</p>
<p>Nem probléma-e, hogy a SZT módosítás szerinti telekátalakítások nyomán olyan méretűvé zsugorítanak a 2786/11 hrsz telket, hogy az a HÉSZ-szerinti, vonatkozó Lke-4 besorolású területen kialakítható minimális telek méret 75%-a?</p>	<p>HÉSZ 31. § (2) bekezdése szerint: (2) <i>Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett teleknek a megengedett legkisebb telekméretre, megengedett legnagyobb beépítettségre és megengedett legkisebb zöldfelületre vonatkozó - paramétereit az övezet, építési övezet előírásaitól eltérnek.</i> A 2786/10 és 2786/11 hrsz.-ú telkek együttes területe sem érte el az építési övezetben előírt 800 m<sup>2</sup>-t, mégis megtörtént a telekalakítás.</p>
<p>Fel van-e az Önkormányzat anyagilag készülve arra, hogy a szabályozási tervhez szükséges területet kisajátítsa, illetve, hogy kártérítésben részesítsen minket a telkünket ért károk miatt?</p>	<p>A kisajátításnak törvényben rögzített feltételei vannak, melyhez tartozó kártalanítási eljárás során a telekértéknövekedést is figyelembe kell venni.</p>
<p><b>Javasoljuk megfontolásra az alábbiakat:</b> 1. A Cinke utca jelenlegi szabályozási tervének érintetlenül hagyását és annak megvizsgálást, hogy a mostani terv milyen műszaki és pontos anyagi feltételekkel lenne megvalósítható. 2. A fordító jelenlegi kialakítása szerint elegendő hely lenne arra, hogy a menetirány</p>	<p>1. Az elkészült úttervek a jelenlegi 6 méteres szabályozási szélességben nem valósíthatók meg, a villanyoszlopokat nincs hova áthelyezni. A közművek számára optimális esetben legalább 10 m kellene. 2. Az említett „számos olyan zsákutca” esetében nem nyílik ennyi telek a zsákutcából. Egy-két telek esetén</p>

	<p>szertint jobb oldalról egy gépjármű jobbra-hátra tolasson (az építési telkekről kialakított területre), majd onnan az utca vissza felé nézett menetirány szerinti bal oldalára kanyarodjon vissza balra előre. Ehhez képest tapasztalataink szerint számos olyan zsákutca végződés van az országban, amelynél nincs külön kitolási lehetőség, egyszerűen az utca egész szélességét használva lehet visszafordulni. Kérjük ehhez hasonló lehetőség vizsgálatát.</p> <p>3. A visszafordító helyett olyan kiszélesítés tervezését, amely elegendő egy gépjármű megfordulásához, azonban nem vesz el ekkora értékes területet az ingatlanoktól.</p> <p>4. Javasoljuk megvizsgálni, hogy a 2792/2 hrsz és a 2786/12 telkek között az utca kiszélesítése nyomán létrehozható-e akkora terület, amin egy gépjármű meg tud fordulni. Ezt az ötletet mutatjuk be a véleményezési anyagból vett eredeti ábrára rajzolt kiegészítésekkel a következő ábrán.</p> <p>5. Javasoljuk továbbá annak felülvizsgálatát, hogy a visszafordító esetén szükség van-e 8m széles utcára, amikor a csillapított forgalom esetén ennél jóval keskenyebb utcák is problémamentesen bonyolítják le a forgalmat.</p>	<p>elképzeltető, de itt 17 olyan telket érint, amelynek nincs másik közterületi kapcsolata.</p> <p>3. A forduló mérete nem kívánság szerinti, ügyi szabványok vonatkoznak rá.</p> <p>4. A terep lejtéviszonyai miatt nem került az Önök által javasolt helyre a forduló, vagy szélesítés, mivel nehéz lenne a meredek részen manőverezni. Ezen kívül a 2792/2 telek nem érdekelte a fordulóban, mivel a Panoráma utcáról van közterületi kapcsolata.</p> <p>5. A 6 méteres szélesség abban az esetben okoz majd problémát, amikor minden telek lakottá válik és megépülnek a kerítések is. A forgalom növekedése és a megkülönböztetett járművek (mentő, tűzoltó, szemétszállító) megfordulása lesz az egyik probléma.</p>
--	---	--




**2023. 08. 03-i személyes konzultáció alapján készült jegyzőkönyv két változatot kínált a tulajdonos számára, melyekből egyet sem fogadott el.**

**Többszöri egyeztetés után, főépítési és polgármesteri javaslat alapján a legkisebb területigényű – forduló helyett Y fordulás, tolatással megoldott - zsákutcavég kialakítása kerül kiszabályozásra a tervben az alábbiak szerint:**



9.	<p><b>Szűcsné Szabó Zsuzsanna</b> <b>Szűcs Gyula</b></p>	17.	<p>A jelenlegi Oszoly parkolók megszüntetését kéri, egyáltalán ne legyen parkoló, csak célforgalom az itt lakók számára. Legyen távolabb kijelölt parkoló a túristák számára.</p>	<p><u>Nem elfogadott észrevétel</u> A tervdokumentáció 17. módosítási javaslata feltárta a településen kialakítható parkolók lehetőségeit, melyek nem kötelezőek, az önkormányzat lehetőségeihez mérten valósíthatja meg ezeket.</p> <p>Az Oszoly parkoló rendezetlen parkolási állapot helyett javasolt rendezett, természet-közeli kialakítású, korlátozott számú parkoló kijelölése.</p> <p>Ezen kívül több helyen, elsősorban a település kapujában, pl. a temető közelében is került kijelölésre parkoló.</p> <p>Életszerűtlen az Oszolyhoz érkezőket a temető mellett parkoltatni.</p>
10.	<p><b>Palánkai Miklós</b> <b>(tulajdonostársa:</b> <b>Vincze Zsanett</b> <b>7. észrevételező)</b></p>	17.	<p>Az Oszoly és a Szellő utcai parkolókat kéri törölni a megnövekedett turista forgalom miatt.</p> <p>A Szellő utcai a parkolási mozgások miatt akadályozza az itt lakók közlekedést, az Oszoly parkoló pedig növeli a turista forgalmat.</p> <p>Javaslatára behajtani tilos, kivéve célforgalom és a túristák parkoljanak a falu szélén, a temetőnél.</p>	<p><u>Nem elfogadott észrevétel</u> A tervdokumentáció 17. módosítási javaslata feltárta a településen kialakítható parkolók kialakításának lehetőségeit, melyek nem kötelezőek, az önkormányzat lehetőségeihez mérten valósíthatja meg ezeket.</p> <p>A Szellő utca jelenlegi torkolata a közterület engedély nélküli elkerítése miatt keskeny és kedvezőtlen geometriájú, viszont az elkerítések helyett ide javasolt parkolók az Oszoly parkolási problémáján segíthetnek.</p> <p>Az Oszoly parkoló rendezetlen parkolási állapot helyett javasolt rendezett, természet-közeli kialakítású, korlátozott számú parkoló kijelölése.</p> <p>Ezen kívül több helyen, elsősorban a település kapujában, pl. a temető közelében is került kijelölésre parkoló.</p> <p>A behajtás megakadályozása nem jelen tervdokumentáció körébe tartozik.</p>

	<p>Életszerűtlen az Oszolyhoz érkezőket a temető mellett parkoltatni.</p> <p>Erre sajnos nincs lehetőség. A tervezés elkezdése előtt senki nem tudja megmondani, hogy az alapos vizsgálatoknak mi lesz az eredménye. A parkolók helykeresése tárta fel azokat a helyeket, amelyek vizsgálatra kerültek. Ameddig nincs miről tájékoztatni, addig nem is lehet.</p>		
<p>Legközelebb még a tervezés előtt kérdezzék meg a lakosokat.</p>	<p>Úgy gondolom, hogy nem véletlenül jelölték ki a korábbi HÉSZ-ben a sárgával színezett területet közterületnek. Most kedvezve egyik tulajdonosnak, kérésére a lila vonalra helyeznék a közterület határát. És még erre a területre 15 db parkolót is terveztek.</p> 	<p>13., 17.</p>	
<p>Attól, hogy ez a módosítás kikerülne a tervdokumentációból. még nem lesz szélesebb az említett csomópont.</p> <p>A tervdokumentáció 17. módosítási javaslata feltárta a településen kialakítható parkolók lehetőségeit, melyek nem kötelezőek, az önkormányzat lehetőségeihez mérten valósíthatja meg ezeket.</p>	<p>Javasolom, hogy ezt a részt (13. pont) vegyék ki a tervezett módosítások közül!</p> <p>Azonban a falunkba érkező turisták érdekében történő új parkolók kialakításának az értelmét, főleg a település belterületén, kiemelten a Kossuth utca végén (Oszoly pihenő, 17.3.10 pontban 10 db parkoló), nem értem!</p> <p>Kérem szíveskedjenek a 17.3.9 pontban, és a 17.3.10 pontban szereplő parkolók elhelyezését vegyék ki a módosítások közül!</p>		
<p>11. Nemesházi László</p>			

			<p>A túristák parkoljanak a temetőnél. Vagy legyen kijelölve egy központi, nagy, fizetős parkoló.</p>	<p>A temető közelében is került kijelölésre parkoló. Sajnos Csobánka nem rendelkezik erre megfelelő méretű és elhelyezkedésű – lehetőleg önkormányzati tulajdonú – területtel. Ezért nem került be ilyen megoldás a javaslatok közé.</p>
<p><b>12.</b></p>	<p><b>Molnárné Fazekas Szilvia</b> <b>Molnár Tamás</b></p>	<p>5.</p>	<p>A Kápolna utca 2865/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaiként a Kápolna utca szabályozási módosítását nem támogatják. Ha a földhivatali rajzoknak nem felel meg a valóság, akkor a rajzokat kell módosítani. A burkolatot és a vízvezetést támogatná, de az út szélesítése indokolatlan. Nyilatkoztak a kerítésen túli terület átruházásáról, de átépítés nélkül.</p>	<p><u>Nem elfogadott észrevétel.</u> A 2865/1 hrsz.-ú ingatlan 3,5 m széles nyéllel kapcsolódik a Kápolna utcához. A nyelet lezáró kerítés nem a 2865/1 hrsz.-ú telek határán van, hanem az út telkének közepén.</p> <p>Jelen módosítás csökkenti a hatályos útszélesítést, a tényleges telekhatárra helyezi az út szélét, ami azt jelenti, hogy a korábbi útszélesítést erre a telekre jelen tervdokumentáció törlí. Így a telket semmilyen szabályozás, azaz telekterület változás nem érinti, csak a kerítés van rossz helyen. Kerítésüket a nyél 3,5 m-es szakaszán a tényleges telekhatárra kell helyezni.</p>
<p><b>13.</b></p>	<p><b>Molnár Ágnes</b></p>		<p><i>Mivel nem látok a jelenlegi HÉSZ módosításban a favédelmi előírásokkal kapcsolatos változást, szeretnék erre javaslatot tenni.</i></p>	<p><u>Tájékoztatás.</u> A favédelem nem szerepel a módosítási javaslatok között. A tervezők az önkormányzat által előírt konkrét témaköröket érintően dolgoztak ki javaslatokat, favédelemre vonatkozóan nem kaptak megbízást.</p>
<p><b>14.</b></p>	<p><b>Kajtorné Papp Viktória</b> <b>Papp Mátyásné</b></p>	<p>5.</p>	<p>A Kápolna utca 2865/2 hrsz.-ú telket érintő módosítást nem támogatja. Az út szélesítése növelné a forgalmat.</p>	<p><u>Nem elfogadott észrevétel.</u> A tervezett módosítások a hatályos tervhez képest az útszélesítések csökkentésére irányulnak. Az a cél, hogy minél kevésbé csökkenjenek a telekterületek. A 2865/2 hrsz.-ú telekről most kerül törlésre a korábbi szabályozás. Amit itt említenek, az a hatályos terv szerinti esetben volt probléma.</p>



<p>A Kápolna utca a Hubertus kápolnánál szinte zsákutcává válik, jelentős forgalom növekedés nem várható.</p> <p>Jelen módosítás csökkenti a hatályos útszélesítést, a tényleges telekhatárra helyezi az út szélét, ami azt jelenti, hogy a korábbi útszélesítést erre a telekre jelen tervdokumentáció törli, így a telket semmilyen szabályozás, azaz telekterület változás nem érinti. Kerítésük azonban az út telkének közepén halad, ezért azt a tényleges telekhatárra kell helyezni.</p>			
<p><u>Tájékoztató:</u></p> <p>A lakó-pihenő övezet a KRESZ-ben szereplő fogalom: <i>a lakó-pihenő övezetekben azon túl, hogy a megengedett maximum sebesség 20 km/óra, az egyenrangú keresztveződésekben a jobbkezes szabály érvényes, nem lehetséges az átmenő forgalom és maximum 3.5 tonnás járművek hajthatnak be ezekbe az övezetekbe. Az úttesten gyalogosok is közlekedhetnek, akár a járművek forgalmának kismértékű, indokolt zavarásával is.</i></p> <p>Az útterv megfelel a fenti követelményeknek (nincs külön járda tervezve), a sebesség előírása pedig nem jelen tervfajta feladata. Nincs akadály a sebesség korlátozásának.</p>	<p>Kápolna utca 2862/3 hrsz. tulajdonosa kérdezi, hogy miért nem lakó-pihenő övezetként került szabályozásra a Kápolna utca, pedig a jogszabályi feltételeknek megfelelően?</p>	<p>5.</p>	<p><b>15. Grocott-Timár Eszter</b></p>
<p><u>Nem elfogadott észrevétel.</u></p> <p>A 2862/3 hrsz-ú telek esetében a hatályos szabályozásnak megfelelő telekalakítás nem történt meg a telek beépítése előtt. Pedig ez a beépítés feltétele lett volna. A kerítése a hatályos szabályozási vonaltól eltérően épült meg. A javasolt szabályozás azonban nagyrészt a kerítés vonalára illeszkedik, csak a kerítés két végét érinti. A szabálytalan építés után nem keletkezik kártalanítási igény.</p> <p>A közterületi fákra azért tett a szakági tervező javaslatot, mert a telken belüli fák semmit nem</p>	<p>Kerítése áthelyezéséhez nem járul hozzá, telkéből nem ad le területet, víz és gázórát nem helyezi át.</p> <p>Mivel a kertek zöldek, nem az utcán kell a zöldfelületet növelni, ahol nem fogja senki gondozni.</p>		

			<p>segítenek, amikor a gyerekek, az idősek gyalog mennek haza tűző napon. Ezen kívül jogszabály is előírja bizonyos szélesség esetén a közterületi fásítást.</p> <p><u>Nem elfogadott észrevétel.</u></p> <p>Nem szélesebb padka érdekében kell a szélesítés, hanem az utak kialakításának előírásai miatt.</p> <p><u>Tájékoztatás</u></p> <p>A javasolt szabályozás nagyrészt a kerítés vonalára illeszkedik, csak a kerítés két végét érinti. A szabálytalan építés után nem keletkezik kártalanítási igény.</p> <p><u>Nem elfogadott észrevétel.</u></p> <p>A Nádás utcában 6 m-es szélesség csak rövid szakaszon, a meglévő lakóépületek miatt került kialakításra, jellemző keresztmetszetként nem fogadható el.</p> <p><u>Tájékoztatás.</u></p> <p>Ha a 4,5 m szélességű Szalóky Sándor utca a beépítések miatt az előírásoknak megfelelően nem szélesíthető ki, akkor az önkormányzat nem vállalhatja annak következményét, hogy életveszélyes helyzet kialakulása esetén a sürgős segítség nem tud bejutni az utcába annak nem megfelelő keresztmetszete miatt. Ebben az esetben átadhatja magánútként az ott lakók tulajdonába, a lakókra hárítva a felelősséget.</p> <p>Indiferens, hogy valaki miatt, vagy a helyszín adottságai miatt nem valósítható meg a megfelelő kialakítás. Az Ady Endre utca szélesebb, részben kiépített, fagyos idő néhány napig tart, nem várható el, hogy az Ady utcai lakók érdekében a Szalóky utcai lakók viseljék a végleges telekcsökkentést.</p>
		<p>Egy szélesebb padka érdekében nem hajlandó semmit tenni, mivel itt nincs szó közérdekről.</p> <p>Kérdezi, hogy a javaslattevő számolt-e a károkkal, ragaszkodni fog a kártérítéshez.</p> <p>Kéri újratervezni a Kápolna utcát a kialakult állapot figyelembevételével, ha a Nádás utca esetén elég a 6 m.</p>	
<b>16.</b>	<b>Bardócz Ágnes</b>	17.	<p>1. Ady Endre utcai lakos szerint a bölcsőde miatt fontos a Szalóky utca szélesítése. Mit jelent a magánútként az érintett ingatlantulajdonosok fenntartására való átadás? Pontosan tudni szeretné, mely ingatlanok akadályozzák a szélesítést, mivel ők is a Szalóky utcát használják és ezért számára fontos, hogy biztonságosabb legyen az útszakasz. Szerinte az Ady fagyos időben túl meredek.</p>

		<p><i>Ennek kapcsán nem a tervet a tervezetre reagálva, de kérdezném, van-e szándék az önkormányzati ingatlanvagyon átszervezése (eladás és vásárlás) útján a Szalóki utca elején balra az aszfaltos úttesthez pár cm közeli lakatlan régi ház megvásárlására, amely így mind az út, mind esetleg néhány parkoló problémáját megoldhatná.</i></p> <p>2. A kialakítandó parkolókat szélesebbre kellene tervezni, hogy a gyerekeket ki tudják venni a kocsiból. Babakocsival hogy lehet biztonságosan megközelíteni a bölcsődét?</p> <p>3. Az Oszoly parkolót vitatja, kéri törölni, az a jó, ha minél kevesebben járják az erdőt.</p>	<p>Nem szerepel jelen tervdokumentáció megoldandó feladatai között, javasolt fogadó órán feltenni a kérdést az önkormányzatnak. Lakatlan régi lakóház is valakinek a tulajdona.</p> <p>A bölcsőde saját parkolót telken belül kell biztosítani. A tervezett közterületi parkolók kialakítására megfelelő előírások vonatkoznak. A bölcsőde megközelítésének biztosítása a bölcsőde terveiben szerepel.</p> <p><u>Nem elfogadott észrevétel.</u> A tervdokumentáció 17. módosítási javaslata feltárta a településen kialakítható parkolók lehetőségeit, melyek nem kötelezőek, az önkormányzat lehetőségeihez mérten valósíthatja meg ezeket.</p>
<p><b>17.</b></p> <p><b>Doroszlai Beáta</b> <b>Özkahya Ediz</b></p>	<p>5.</p>	<p>Üdülők útja 2860 hrsz. A Kápolna utca helyett az Üdülők útját kellene felújítani. Szerinte a telkénél elegendő a Kápolna utca 7 méteres szélessége és a 4 méter széles burkolat. A támfalat ők építették.</p>	<p><u>Nem elfogadott észrevétel és tájékoztatás.</u> Az ingatlan megközelítése az Üdülők útja felől került kialakításra. a 2860 hrsz-ú teleknél a Kápolna utca telke 1,6-2,3 m széles. a keskeny utcát tovább szűkíti, hogy a 2860 hrsz.-ú telek Kápolna utcai kerítése a közterületen került megépítésre, és nem vette figyelembe a telket érintő hatályos szabályozási vonalat. A hatályos szabályozási vonal azonban az épület sarkát is érinti, ezért jelen módosítás az épületet már nem érintő szabályozási vonalat javasol. Az önkormányzat a Kápolna utcára készített úttervet, jelen tervdokumentációnak nem témája az Üdülők útja. Fel kell hívni azonban a figyelmet arra, hogy a 2860 hrsz-ú telket az Üdülők útja felől is szabályozási vonal érinti a megfelelő közút szélesség</p>

				<p>kialakítása érdekében, amit az ott épített kerítés, nagyon helyesen, figyelembe is vesz.</p>
<p><b>18.</b></p>	<p><b>Illyés Kinga</b></p>	<p>21. 18. 8. 6.</p>	<p>Panoráma utca 17. alatti lakos Választ kér arra, hogy a tervdokumentáció milyen változásokat tartalmaz az Ybl-villa kertjére vonatkozóan.</p> <p>Indoklást és dokumentumokat kér a Kb-Tur övezet létrehozására, mivel nagyon hasonló a Kb-Sz övezethez. Javasolja a telekméretet 2000 m<sup>2</sup>-re növelni, amennyiben nem indokolt az övezetet törölni, illetve a Kb-K övezetben mobil építmények tiltását.</p>	<p><u>Tájékoztatás.</u> Jelen tervdokumentáció 21. sorszámú javaslata a HÉSZ 3. függelékének a belterületi szabályozási tervvel való összhangjának megteremtésére irányul. A táblázatból kimaradt az Ybl-villa területéhez tartozó 551 hrsz. feltüntetése, mely a védettsége szempontjából fontos. A védelem kiterjesztése a villára vonatkozó egyéb előírásokat nem érinti. <u>Tájékoztatás, illetve nem elfogadott észrevétel.</u> A módosítás önkormányzati elhatározás alapján szerepel a tervdokumentációban, a kért határozatot a tervdokumentáció bevezetője tartalmazza. A Kb-Tur beépítésre nem szánt különleges övezettel kapcsolatos vizsgálati és alátámasztó munkarészeket a tervdokumentáció 18. sorszámú módosítási javaslata tartalmazza. Nincs összefüggés a Kb-Sz és Kb-K jelű övezetekkel. A Kb-Tur övezetben nem írható elő ekkora telekméret, mivel az egész övezet területe sem éri el ezt az értéket. A Kb-K jelű övezet nem témája jelen tervmódosításnak, így nem fogalmazhatók meg arra vonatkozó előírások. <u>Nem releváns észrevétel.</u> A bölcsőde telkének megközelítése nem témája jelen tervdokumentációnak. A tervdokumentáció javaslatai az önkormányzat és a partnerségi észrevételek alapján kerülnek véglegesítésre.</p>
<p>A bölcsőde gyalogos és babakocsis megközelítése hogyan biztosított? Ne legyen magánút a bölcsőde utcája.</p>				

		<p>Kéri közzé tenni a Cinke utca útterveit. A Cinke utca forgalma nem indokolja a megterveztetését, kéri törölni.</p> <p>A javaslat a Kilitó utca környékére külön szabályozást tartalmaz, mint a település más részére. Az előírt 150 méter túlzó, ellehetlenítené az állattartást.</p>	<p>Az önkormányzat által megrendelt úttervek elkészültek, a hivatalban rendelkezésre állnak. Szabályos útfejlesztések sajnos úgy nem mindig megoldhatók, hogy az utat kísérő telkeket semmilyen változás ne érintse.</p> <p>Az állattartásra vonatkozó szabályok minden esetben normatívak, nem korlátozódnak egyes területekre és nem kapcsolódnak egyes személyekhez. A Kilitó utca környékére nincsenek külön szabályok.</p> <p>A javasolt előírások nem csak a Kilitódomb környékére vonatkoznak, hanem a teljes településre.</p> <p><u>Elfogadott észrevétel.</u></p> <p>A Cinke utca teljes szakaszára az úttervek elkészültek, az önkormányzat megbízása alapján készültek ennek megfelelően a szabályozások. Az egyeztetések alapján a Cinke utca északi szakasza nem lesz jelen módosításnak, tekintve, hogy azt a Barackvirág utcával együtt célszerű újra-szabályozni az átmenő telkek miatt.</p>
<b>19.</b>	<b>Markolt-Lindmayer Gabriella</b>	<p>Jácint utcai lakó</p> <p>A Cinke utca északi szakaszát kéri kivenni a módosításból. mivel az átmenő telkeket egyszerre kellene szabályozni a Barackvirág utcával.</p>	<p><u>Nem elfogadott észrevétel.</u></p> <p>A parkoló az út túloldalán lévő – jelenleg nem üzemelő – étterem számára is, valamint a Fő úton közlekedők számára is rövid idejű megállás céljára lett kijelölve. A jelenleg hatályos szabályozási terv is ide javasolt parkolókat.</p> <p>A tervdokumentáció 17. módosítási javaslata feltárta a településen kialakítható parkolók lehetőségeit, melyek nem kötelezőek, az önkormányzat lehetőségeihez mérten valósíthatja meg ezeket.</p> <p>A kért változtatás nem része jelen módosításnak, egy újabb eljárás keretében vizsgálható meg a javaslat.</p>
<b>20.</b>	<b>Háfra Mária Harsányi József Harsányi Dávid Harsányi Áron</b>	<p>Az Üdülők útjai tervezett parkolókat kéri törölni.</p>	<p><i>A hrsz 551 és hrsz 605/1 (Vargha-kert) ingatlanok helyi védelem alatt állnak (Örömmel vettük, hogy az hrsz 551 ingatlant is ebbe a kategóriába sorolják), melyekre</i></p>

			<p>építmény nem tehető. Azonban a HÉSZ térképen mindkét területen fel van tüntetve 1-1 építményhely, melynek nincs létjogosultsága, ezért kérjük, hogy töröljék!</p> <p>Javasoljuk, hogy Csobánka vonzerejét — a zöld természeti környezetet — vegyék kiemelten figyelembe az építkezéseknél és kérjük, hogy a 20 % beépíthetőséget csökkentésük 10 %-ra a zöld felületek javára.</p> <p>Kérjük, vegyék bele a településrendezésbe, hogy új parcellázások ne jöhessenek létre a településen!</p>	<p>A kért változtatás nem része jelen módosításnak, egy újabb eljárás keretében vizsgálható meg a javaslat. A Kb-K jelű övezetben jelenleg 2 % a beépítettség legnagyobb mértéke. A kért csökkentés – általánosan – a teljes településre kiterjedő teljeskörű felülvizsgálatot igényel.</p> <p>Általános érvényű előírások megalkotása csak a teljes településre kiterjedő teljeskörű felülvizsgálat alapján lehetséges. Ebben az eljárásban erre nincs lehetőség.</p>
<p>21. Dr. Molnár István</p>	<p>6.</p>	<p>A Csobánka-TSZT-HÉSZ-módosítás 6.1 fejezet 1. és 2. bekezdésben foglaltakkal kapcsolatban fel szeretném hívni a figyelmet arra, hogy a szövegezés úgy említi a Csobánka-TSZT-HÉSZ-t mint jogilag elfogadott és érvényes dokumentumot. Az Előzményekben felsorolt okok miatt ezt a jogi álláspontot támadhatónak tartom. A dokumentum – véleményem szerint - nem tekinthető jogilag érvényesnek, mivel kialakítása során nem tartották be a törvényes előírásokat.</p> <p>Az új szabályozás a korábbi 6m szélességű közterületet a Cinke utcában 8 m szélességűvé kívánja kiterjeszteni, elsősorban a közművek elhelyezési igényével indokolva a módosítást. A műszaki változtatásokat indokolatlannak, ésszerűtlennek tartom, s azt nem támogatom.</p>	<p><u>Tájékoztató</u></p> <p>A pontos szöveg: „Csobánka hatályos településrendezési eszközei”.</p> <p>A településrendezési eszközök elkészítésének, módosításának jogszabályban rögzített eljárási rendje van, ha ennek nem felelne meg, akkor nem kerülhetett volna jóváhagyásra.</p>	
			<p><u>Nem elfogadott észrevétel</u></p> <p>Sajnos az eredeti, 2016-ban készült településrendezési eszközök elkészítése óta a jogszabályok állandó változásban vannak. Ami akkor elfogadható volt, ma már nem felel meg az előírásoknak. A 6 m széles közterület sem. A terület annak idején zártkert (Hubertus üdülőtelep) volt, nem lakóterületként kialakítva. Lakóterületként a 6</p>	

			<p>m széles közterület elfogadhatatlan. Ez alól az sem mentesít, hogy egyenként kerültek a telkek lakóterületbe. 6 m szélességben sem közmű, sem útburkolat, sem közvilágítás nem fér el. A közterület maradt zártkerti, miközben a telkek lakóterületté váltak.</p> <p>A közterületek szélességére vonatkozó előírásokat műszaki szabványok tartalmazzák, melyek nem alakíthatók a telektulajdonosok kívánsága szerint. A megfelelően széles közterület a telkek értékét is növeli.</p> <p>Az elkészített tervdokumentáció egyetlen mondatával sem említ olyasmit, hogy kinek a költsege a tervezett megoldás. Ez a tervfajta nem a költségekről szól. Az úttervek tartalmazzák a műszaki megoldásokat, a szabályozási terv pedig helyet biztosít az úttervek megvalósításához, mely az úttervek engedélyezéséhez feltétlenül szükséges.</p>	<p>Lásd a fenti válaszokat.</p> <p>Ahol szükséges, ott tartalmaz műszaki változatokat. Költségek becslése nem ezen tervfajta feladata.</p> <p>Választ nem igényel</p>
<p><b>22. Nika Levente</b></p>	<p>Cinke utca 2792/3 hrsz. lakók</p>	<p>Tájékoztató</p>	<p>A szintkülönbségek megszüntetésének műszaki megoldását, valamint költségeit a jelenlegi dokumentum – ki nem mondottan ugyan, de teljes mértékben - a lakosságra terheli. A dokumentumban leírt „megoldást” helytelenítem, elfogadni nem tudom. Egy egyértelmű költségmegosztás kialakítását javaslom.</p> <p>A megjelent dokumentum nem tartalmaz sem műszaki-, sem pedig költség-változatokat. Ez lehetetlenné teszi a véleményezési jogkörben eljárók érdembeli munkáját. Ez az eljárás számtalan szempontból kifogásolható, csakúgy, mint a teljes egyeztetési folyamat.</p> <p><b>A kialakított Csobánka-TSZT-HESZ-módosítás 6 fejezet anyagát alkalmasnak tartom a Cinke utca kialakításának további egyeztetésére, elfogadását azonban semmiképpen nem javaslom. A dokumentum munka- és forrás-anyagként történő felhasználását támogatom.</b></p>	<p>Választ nem igényel</p>

<p><b>Jenei Dianna</b></p>	<p>6.</p>	<p>1. A Cinke utca jelenleg 6 méteres szabályozási szélességének 8 méteresre növelését milyen jogszabály írja elő? Korábban miért volt elég a 6 méter?</p>	<p>1. A terület annak idején zártkert (Hubertus üdülőtelep) volt, nem lakóterületként kialakítva. Lakóterületként a 6 m széles közterület elfogadhatatlan. Ez alól az sem mentesít, hogy egyenként kerültek a telkek lakóterületbe. 6 m szélességben sem közmű, sem útburkolat, sem közvilágítás nem fér el. A közterület maradt zártkerti, miközben a telkek lakóterületté váltak. A megfelelően széles közterület a telkek értékét is növeli. A közterületek tervezését szabványok írják elő. A településrendezési terv készítésében részt vevő közlekedéstervező az alábbi előírásokra támaszkodott: <i>Az úttervezésre vonatkozó általános előírás: UT 2-1.201. Közutak tervezése c. útügyi műszaki előírás.</i> <i>A zsákutcák hosszára vonatkozóan az e-UT 03.02.12. Közúti forgalom csillapítása c. előírás azt javasolja (nem előírás), hogy ilyen övezetekben max. 200m legyen.</i></p> <p>2. Lásd előző választ A tűzoltó, mentő, szemetes autó megfordulásának biztosítását a hatóságok megkövetelik az úttervek engedélyezése során, a vonatkozó előírások betartása mellett a lakók érdeke. A hatályos tervben a Cinke utcában azért nem került betervezésre forduló, mert az akkori tervek szerint a Cinke utca kikötésre került a Panoráma utcára. Ennek azonban jóval magasabbak lennének a megvalósítási költségei és a helyigénye is.</p> <p>3. Zártkerti nem volt lakott a terület, nem lakóházak, hanem legfeljebb kb. 30 m<sup>2</sup>-es zártkerti épületek álltak a telkeken. Nem voltak állandó lakók, akik számára mentő, tűzoltó, szemétszállítás rendszeresen biztosítandó</p>
	<p>2. Mely jogszabály írja elő a tűzoltó autó megfordulásának biztosítását? A korábbi tervben nem volt forduló.</p>		
	<p>3. Egy földszintes beépítésű családirházas övezetben miért kell forduló a tűzoltó autónak, ha egy betonmixer meg tud fordulni?</p>		



	<p>lett volna. A 6 m széles út éppen arra volt elegendő, hogy hétvégén mindenki eljusson a telkére.</p> <p>A tulajdonosok öröme a terület lakóterületbe került átsorolásra, jelentős értéknövekedést okozva az ingatlanok árában. Akkor kellett volna a közterületek szélességét hozzáigazítani az építési övezeti besoroláshoz. Nem volt szerencsés a telkenkénti zártkertből való kivonás.</p> <p>A teherautó – a mentővel, tűzoltóval szemben - nem siet, ráér tolatni, forgolódni a körül nem kerített telkeken. Vészhelyzet, életmentés esetén a tűzoltó éppen a drága előkert építményeket fogja ledarálni.</p>	
<p>4. Közterületi parkolás nélkül sem elegendő a közterület 6 méteres szélessége.</p> <p>KRESZ táblák kihelyezése nem jelen tervfajta feladata. A közterületek megfelelő nagyságú kialakítása azonban igen.</p>	<p>4. A jelenlegi útszélesség közterületi parkolást nem tesz lehetővé, megállni tilos tábla elegendő lenne. A forduló csak parkolóként szolgálna.</p>	
<p>5. Amennyiben minden telek beépül és minden telken állandó lakók lesznek, a forgalmat majd akkor kell megvizsgálni. Tolatás a több, mint 250 méter hosszú zsákutcában nem megfelelő megoldás.</p> <p>A Cinke utca telkének szélessége az észrevételező telke előtt 3,0-4,4 méter közötti.</p> <p>A megküldött tervek alapján az észrevételezők sem a telkünön fordulnak meg, hanem az alig 5,5 m szélesre kitaposott közterületen, valamint a most még kerítés nélküli telkeken manővereznek.</p>	<p>5. Helyi lakosként állítja, hogy a forgalom szerény, sem forduló, sem szélesítés nem indokolt. Tolatással minden megoldható. A lakók járművei a telkeken parkolnak és ott is fordulnak meg. Kellően széles utca jó lenne, de nem a tervben vázolt áldozattal.</p>	
<p>6. A lakossági fórum feladata a lakossági vélemények összegyűjtése, ez 2023. 07. 05-én megtörtént. Ezt megelőzően – jogszabályi előírás szerint – nincs előírva a lakosság megkérdezése egy olyan témáról, amelyhez a javaslat a tervben kerül kidolgozásra, és áltál válik bemutatathatóvá Ameddig nincs javaslat, nincs miről beszélni.</p>	<p>6. A tervezés megkezdése előtt kikérte-e az önkormányzat az itt lakók, a közterületet használók véleményét?</p>	

		<p>A közterület éppen azért közterület, mert mindenki használhatja, nem csak az ott lakók.</p> <p>7. Az önkormányzat helyesnek tartja, hogy a lakókat személyesen nem értesíti?</p> <p>8. A dokumentáció szerint a közterület tényleges szélessége 2 méter körüli. Nincs kiépített burkolat, sáros, esős időben gyakori az elakadás. Csak pontosítás végett említi, hogy ha 2 méter lenne a szélesség, a mixer kocsi nem tudna behajtani.</p> <p>9. A tervezett 8 méteres szélesítés is a telken belüli parkolással számol, futár, postás, vendégautó továbbra sem tud megállni.</p>	<p>A közterület éppen azért közterület, mert mindenki használhatja, nem csak az ott lakók.</p> <p>7. A településrendezési eszközök elkészítésének, módosításának jogszabályban rögzített eljárási rendje van. Ennek része a partnerségi egyeztetés, amely az előírások szerinti tervfázisban és módon került levezetésre.</p> <p>A tulajdonosok egyenként történő értesítése megoldhatatlan és nem előírás.</p> <p>8. Pontosítás:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A közterületi telek jelenlegi szélessége még a 2 métert sem éri el helyenként. Az említett mixerkocsi a lakótelkek területét is igénybe véve tud jelenleg is behajtani.</li> <li>• Kiépített burkolaton a ténylegesen kitaposott, bármilyen burkolat szélessége értendő függetlenül attól, hogy ki szórta le.</li> <li>• Éppen a „burkolat” minősége igazolja, hogy egy korábbi zártkerti területről van szó.</li> <li>• A „sárban elakadás” hosszú távú fenntartása nem célja az önkormányzatnak. Ennek megszüntetése érdekében készített az önkormányzat az útterveket, melynek része kell legyen a közművesítés, a felszíni vízelvezetés megoldása is. Ezen tervek engedélyezéséhez pedig a jelen tervdokumentációban szereplő szabályozási terv szükséges.</li> </ul> <p>9. A gépjárművek telken belüli elhelyezéséről az OTÉK 42. §-a rendelkezik. Az OTÉK magasabb rendű jogszabály, melynek betartása jelen terv esetén is kötelező.</p> <p>Szélesítés nélkül továbbra sem fog tudni várakozni a futár, postás, vendégautó.</p>
--	--	--	---

<p>10. Ha nem készült gazdasági számítás, minek alapján lett elkészítve a terv? Legalább nagyságrendileg meg kellene vizsgálni a szélesítés gazdasági vonzatát.</p>	<p>10. A bemutatott tervdokumentáció településrendezési terv, nem feladata gazdasági számítások elkészítése. A tervezők tapasztalati úton szerzett gyakorlata alapján került kiválasztásra a legolcsóbb megoldás.</p>
<p>11. Van-e értelme olyan tervnek, amely az összes ingatlan egy részének kisajátításával, a kiépített infrastruktúrák elbontásával jár magántulajdonbeli kárt okozva a tulajdonosoknak?</p>	<p>11. Jelen terv csak az elkészült úttervek számára biztosítja a szükséges helyet. Az útterveket az önkormányzat készítette el és dönt az elfogadásukról. A megfelelően megtervezett és kiépített út az ingatlanok értékét növeli. A közterület fejlesztése elsősorban nem kárt okoz, hanem az ellátott telkek javát szolgálja. A megfelelő nagyságú közterület kialakítását azonban néhol a közterület kárára történt túlkerítés is akadályozza.</p>
<p>12. Érdéklődnék, hogy amennyiben az előző felvetés alapján ezen költségeket rendezni kellene, azt milyen forrásból tervezné az önkormányzat? Tehát EU-s pályázati pénzből, Magyar Falu program pályázati keretből, vagy önerőből bontaná el, és építené újjá a lakók kerítéseit, előkert építményeit, illetve sajtátítaná ki a tulajdonosok telkét?</p>	<p>12. Az utépités finanszírozása elsősorban pályázati pénzből képezhető el. Azt megelőzően azonban a megfelelő szélességű közterületnek önkormányzati tulajdonba kell kerülnie. Az ehhez szükséges, magántulajdonra érintő területek megszerzése, esetleges kártalanítási eljárás során azonban a telekérték növekedést is figyelembe kell venni, amit a leeső telekrész piaci árából levon az eljárást lefolytató kormányhivatal.</p>
<p>13. A Cinke utca alacsony forgalma miatt miért élvez prioritást? Ha csak a hiányzó burkolat elkészítésére kerül sor és nem az utca rendezésére, akkor pénzügyi és műszaki nehézségek mellett a várható lakossági polgári perekre is számítani lehet.</p>	<p>13. A fenti válaszok összessége választ ad erre a kérdésre is.</p>
<p>14. Történt-e felmérés a Cinke utca terepviszonyaira, különös tekintettel a keleti oldal szintkülönbségeire? A támfalás kerítések rovására történő terjeszkedés magántulajdonbeli károkozással jár. Ha</p>	<p>14. Jelen szabályozási javaslat az elkészült úttervek helybiztosítására szolgál, enélkül nem épülhet út. Ahogyan az a tervdokumentációból is kiderül, a szabályozási vonalak kapcsán a településtervező</p>

		<p>készült korábban felmérés, azt már az azóta történt építések miatt felülvizsgálni szükséges.</p> <p><b>Alternatív koncepció, javaslat:</b> Az alábbiakban összefoglalja építő jellegű, jó szándékú javaslatait, koncepcióját</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Javasolja a Cinke utca burkolását a környező utcákhoz hasonlóan, 3,5-4 méter szélességben mart aszfaltos technológiával megoldani. A térképi eltéréseket javasolja ajándékozás, vagy vásárlás útján rendezni.</li> <li>2. Útépítés helyett útfelújítás javasolt murvázással.</li> <li>3. <i>Javaslom a tervezett autóforduló elhagyását, harmonizálva a jelenleg érvényes HÉSZ koncepciójával.</i></li> <li>4. A fordulót javasolt a 2786/12 és 2792/2-es telkek közötti útszakaszon kialakítani, mivel a 2786/12 hrsz.-ú telek már úgysis érintett szabályozási vonallal.</li> </ol>	<p>felhívta a figyelmet arra, hogy az út csak feltöltéssel valósítható meg. Az úttervnek részét képezik a keresztzelvények és hosszszelvények, ezek nélkül nem kerülhet engedélyezésre. A közút építése nem károkozás, viszont telekérték-növekedést okoz.</p> <p><u>Tájékoztatás.</u> A javasolt koncepciója összes tétele megfontolásra került a tervezés során, hiszen ez a tervezés feladata.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 3,5-4 méter széles út nem felel meg az útszabványok előírásainak. Az útburkolat szélessége nem egyenlő az út szabályozási szélességével. Ez utóbbin belül az útburkolat mellett egyéb helyigényeket is ki kell elégíteni.</li> <li>2. lásd 1. választ</li> <li>3. Forduló nélkül - a hatályos tervnek megfelelően - csak a Panoráma utcára való kikötéssel valósítható meg az út. Az pedig a szintkülönbség miatt részűk, vagy támfalak kialakítását igényli, mely költségesebb, mint a forduló, és szintén jelentős helyigénye van</li> <li>4. A terepviszonyok miatt nem lehetséges, nem lehet „visszakapaszkodni”. Más telkének rovására tett javaslat nem elfogadható. Tűzoltó és szemétszállító helyett nem elegendő a mentő fordulásának megoldása. Addig tudnak a járművek megfordulni, amíg minden telek – támfalas, masszív – kerítéssel körül nem lesz kerítve.</li> <li>5. A szintkülönbségek és a vonatkozó szabványok miatt nem lehet számolni a meredekség</li> </ol>
--	--	---	---

	<p>5. Ha fentiek nem lehetőségek, legyen kikötés a Panoráma utcára oly módon, hogy földmunkával legyen enyhítve a meredekség.</p> <p>6. Útszélesítés helyett javasolt földkábeles közműialakítás.</p> <p>7. Útburkolás esetén javasolt az út közepén felszínen levezetni a csapadékot oly módon, hogy K szegély akadályozza meg a telkekre való befolyását.</p>	<p>csökkenésével, továbbá a Cinke utcai telkekre való bejutáshoz a szinteket alaposan át kell gondolni, ha nem lépcsőn szeretnének a telkekre bejutni.</p> <p>6. A 10 méteres közterületi szélesség a legkorszerűbb (földkábeles) közművesítés esetén szükséges. Minél kisebb szélességbe kerül a közmű, annál drágább! Közvilágítás számára az oszlopok szükségesek.</p> <p>7. Éppen az útépítés adna megoldást a csapadékvíz elvezetésére.</p> <p>Az út középvezetékében, felszínen levezetett csapadékot is valahol össze kell gyűjteni, nem folyatható a Panoráma utcai telkekre.</p>
<p><b>23. Kb. 90 lakos</b></p>	<p>Ybl-villa területére változtatási tilalom elrendelése</p>	<p>Nem releváns észrevétel.</p> <p>Jelen tervdokumentációban nem szereplő módosítási tétel, nem ennek a tervnek a körébe tartozik.</p>

2023. 09. 27.  
 Összeállította a KASIB Kft.

