

Tájékoztató településképi konzultációról

Tisztelt Képviselő-testület!

Településképi szakmai konzultáció iránti kérelem került benyújtásra a 716 hrsz-ú ingatlanra tervezett családi házra. Az ingatlan a Kis utcán, majd az ahhoz csatlakozó 013 hrsz-ú külterületi úton megközelíthető „Hegylapos”-i terület elején fekszik.

Pilismarót Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 6/2021. (VII. 08.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el 3 településrészre: a Deák Ferenc utca alsó részére, az ún. „Hegylaposra”, és a Duna-parti üdülőterület egy részére. A rendeletalkotás egyik célja volt, hogy a település beépítetlen területein a beépítést előzze meg egy parcellázási terv készítése, hogy az új családi ház építésekkel rendezett utcaképek alakuljanak ki.

A változtatási tilalomról szóló rendelet a kihirdetést követő napon lépett hatályba és az új helyi építési szabályozás kihirdetésével, de legkésőbb a rendelet hatályba lépése után 3 évvel hatályát veszíti. **A 3 év letelt, a rendelet hatályát veszítette, a változtatási tilalom így már nem érvényes.** Ez idő alatt parcellázási terv nem készült, így nincs semmi olyan eszköze az Önkormányzatnak, amellyel rendezettebb utcaképet tudna kialakítani a beépíthető területeken.

Az érvényben lévő településrendezési eszközök szerint a „Hegylapos” Lfa falusias lakóterületen található, ahol az építmények oldalhatáron helyezendők el, a megengedett építménymagasság 4,5 m, a maximális beépíthetőség 30 %. A szabályozási terv jelöli a község magasabban fekvő ingatlanai esetében a tájkép védelme miatt nem beépíthető részeket. A 716 hrsz-ú ingatlanra tervezett családi ház elhelyezésénél figyelembe vették a nem beépíthető telekrészt és megfelel az egyéb beépítési követelményeknek is. *(2. számú melléklet)*

A szabályozási terv tervezi a 013 hrsz-ú út szélesítését is. A jogszabályi előírások szerint építési engedély csak akkor adható ki, ha előtte telekalakítási eljárást folytatnak le és az ingatlan végén külön helyrajzi számú, a tervezett útszélesítésnek megfelelő magánutat alakítanak ki. A 716 hrsz-ú ingatlan esetében ez megtörtént, elmondható továbbá, hogy az építési engedély kiadása már nem az Önkormányzat hatásköre.

A tervező az épület tervdokumentációt véleményezésre megküldte Tétényi Éva főépítésznek. A főépítési véleményt a *3. számú melléklet* tartalmazza.

A főépítész kéri, hogy a tervdokumentációt egészítsék ki - miután nincs kialakult utcakép, - a tájképi szempontok vizsgálatával, a helyszínrajzot a közművek bejelölésével, a csapadékvízvezetéssel, a földmunkák megtervezésével.

A főépítési véleményen található látványterven látszik, hogy az épület nem hivalkodó, falusias környezetbe illeszkedő családi ház. **A terv kiegészítése után a településképi konzultáció lefolytatható, annak jogi akadálya nincsen.** Kérem tájékoztatóm szíves tudomásul vételét.

Pilismarót, 2024. november 13.

Tisztelettel:

Hunyadi Balázs
polgármester



ELŐTERJESZTÉS
a 2024. november 14-i képviselő-testületi ülésre

1. számú melléklet:

Határozati javaslat:

***Pilismarót Község Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2024. (XI.14.) önkormányzati határozata***

Pilismarót Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Hunyadi Balázs polgármester úrnak a Pilismarót 716 hrsz-ú ingatlanra tervezett családi ház településképi konzultációról szóló tájékoztatóját tudomásul veszi.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Esztergom Rudnay Sándor tér 2.

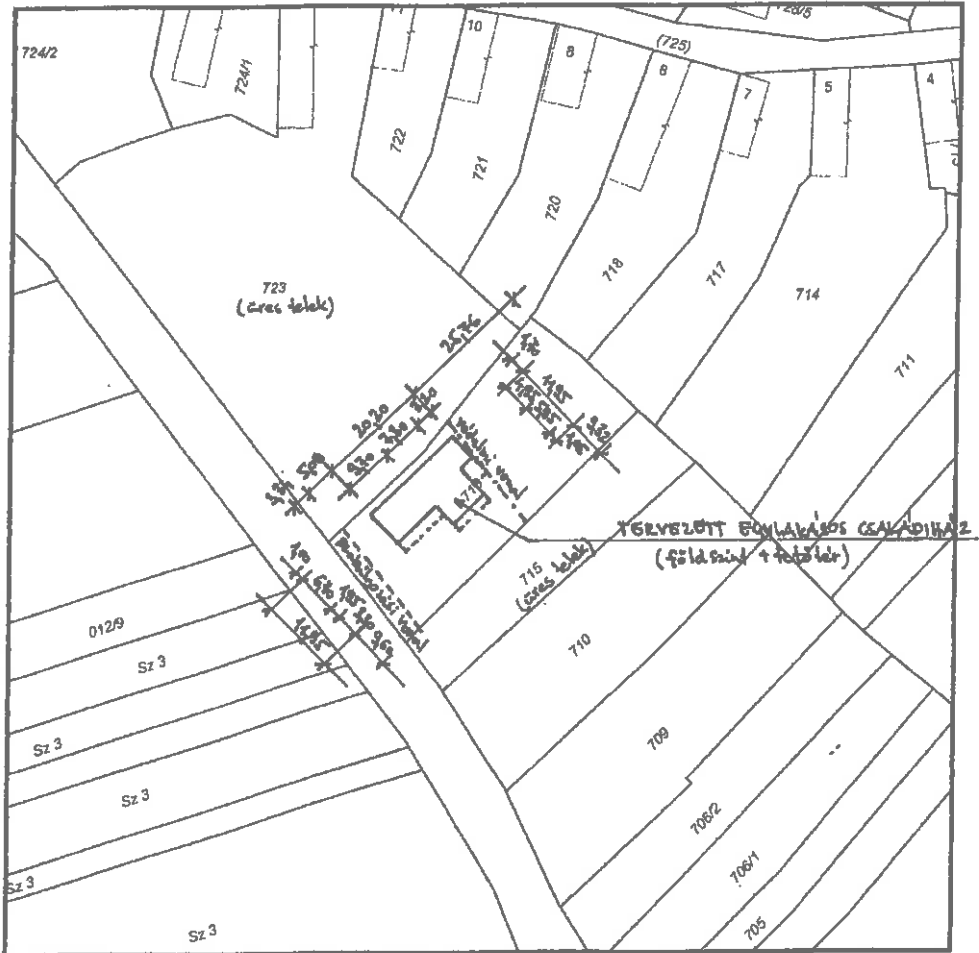
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.10.24 17:13:01

Helyrajzi szám: PILISMARÓT belterület 716

Megrendelés szám: 1652266/4/2024

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

ELŐTERJESZTÉS

a 2024. november 14-i képviselő-testületi ülésre

3. számú melléklet

Főépítész feljegyzés

a Pilismarót, 716 hrsz alatti ingatlanon építendő lakóház tervének településképi szakmai konzultációjához



Pilismarót eddig beépítetlen hegyi településrészén fekszik az ingatlan. Egy új, egylakásos lakóépület tervét nyújtották be településképi szakmai konzultációra.

A beépíthetőség feltétele a közművek biztosítása, az útszélesítés figyelembevétele és a tájba illesztés vizsgálata.

Az idevonatkozó előírások betartásáról a Tervező nyilatkozik.

Településképi szempontból, - miután nincs kialakult utcakép, - az illeszkedést a tájképi szempontok határozzák meg, melynek vizsgálatával a tervet szükséges kiegészíteni; akárcsak a helyszínrajzot a közművek bejelölésével, a csapadékvízvezetéssel, a földmunkák megtervezésével.

Településképi szempontból a tervet kiegészítésre javaslom.

Budapest, 2024. november 3.

Tétényi Éva s.k. mb. főépítész