



Pilismarót Község Polgármestere

...../2026

ELŐTERJESZTÉS

A képviselő-testület 2026. augusztus 5-én tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Döntés Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete 1/2004. (II. 23.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv egy részterületére szóló módosítása kapcsán lefolytatott partneri véleményezési szakasz lezárásáról

1. Előterjesztés melléklete: DUNAKÉKE észrevétele
2. Előterjesztést tárgyaló bizottságok: Pénzügyi, Településfejlesztési Bizottság
3. Előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
4. Előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
5. Előterjesztés készítője: dr. Varga Márk jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete az 56/2026. (V. 26.) határozatával a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet egyszerűsített eljárás szabályai szerint megindította a Pilismarót, belterület 1601 helyrajzi számú telkek telektömbjére vonatkozó hatályos településrendezési eszközeinek módosítását.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti a módosítási eljárás egyszerűsített eljárással kerül lefolytatásra.

Annak érdekében, hogy az épített környezet alakítása és védelme során a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, illetőleg azok végrehajtása során biztosítani lehessen a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. §-ban előírt módon helyi partnerségi egyeztetést folytattunk le és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C tv. 75. § (3a) bekezdése alapján elektronikus lakossági fórumot került megtartásra.

A tájékoztatás közzétételének ideje alatt a módosítással kapcsolatban észrevétel nem érkezett.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

**Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (VIII. 5.) határozata**

Döntés Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete 1/2004. (II. 23.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv egy részterületére szóló módosítása kapcsán lefolytatott partneri véleményezési szakasz lezárásáról

Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 22. § (1) bekezdésében, a Méptv. 22. § (2) bekezdés a) pontjában, a Méptv. 79. § (1) bekezdésében, a Méptv. 81. § (1) bekezdésében és a Méptv. 225. § (8) bekezdés 1-2. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.)

Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) 66. § (7) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következő határozatot hozza:

1. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete 1/2004. (II. 23.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv egy részterületére szóló tárgyi módosítása kapcsán a partneri véleményezési szakasz a 419/2021. Korm. rendelet előírásai alapján lefolytatásra került. A partneri véleményezés lefolytatásáról és a beérkezett véleményekről szóló Polgármesteri nyilatkozat jelen határozat 1. melléklete.
2. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete a határozat 1. pontjában foglaltakra tekintettel a Helyi Építési Szabályzat tárgyi módosításával kapcsolatos partneri véleményezési szakaszt lezárja.

1. melléklet: Polgármesteri nyilatkozat

Felelős: Hunyadi Balázs polgármester

Határidő: azonnal

Pilismarót, 2026. július 31.




Hunyadi Balázs
polgármester

NYILATKOZAT

Tárgy: Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete 1/2004. (II. 23) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv egy részterületére szóló módosítása kapcsán lefolytatott partneri véleményezési szakasz lefolytatásáról és a beérkezett véleményekről

Alulírott Hunyadi Balázs, Pilismarót Község Polgármestere

nyilatkozom,

hogy Pilismarót Község Helyi Építési Szabályzatának – Pilismarót, belterület 1601 helyrajzi számú telkek telektömbjére szóló – módosítása kapcsán a partneri véleményezési szakasz lefolytatásra került.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) 62. § (1) bekezdés b) pontja alapján az E-TÉR egyeztetési felületére feltöltésre került Pilismarót Község Helyi Építési Szabályzata tárgyi módosításának partnerek által véleményezendő tervezete. A tervezet – összhangban a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. §-ban előírt módon helyi partnerségi egyeztetés lefolytatására került és a magyar építészettről szóló 2023. évi C tv. 75. § (3a) bekezdése alapján elektronikus lakossági fórumot keretében is bemutatásra került, valamint papír alapon a Polgármesteri Hivatalban megtekinthető volt. Továbbá az E-TÉR felületen és a Felhívásban megjelölt címen írásban biztosításra került.

A véleményezésre jogosult partnerek közül a Felhívás (Hirdetmény) megjelenését követően a jogszabályban meghatározott határidőn belül a Dunakanyar Kultúrtáj és Környezetvédelmi Egyesület (a továbbiakban: Egyesület) partneri észrevételt tett.

Az észrevételben megfogalmazott településképi hatásokat, és az építménymagasság szükségességét is tartalmazó, Jaksics László tervező által készített „JÁRÁSI IFJÚSÁGI ÜDÜLŐTÁBOR - PILISMARÓT DUNA-PART ÜDÜLŐÉPÜLET ÉPÍTÉSZETI PROGRAM ÉS KONCEPCIÓTERV”-et a továbbiakban a véleményezési anyaghoz csatoljuk, mely részletesen kitér az Egyesület által kért számításokra és egyéb adatokra, és mely az Egyesület részére is megküldésre kerül.

Pilismarót, 2026. augusztus hó




Hunyadi Balázs
polgármester



Dunakanyar Kultúrtáj és Környezetvédelmi Egyesület
Nyilvántartási szám: 11-02-0002247
Pilismarót Kossuth L. u. 5/a
e-mail: dunakeke@dunakeke.hu

Pilismarót Község Önkormányzata
Hunyadi Balázs polgármester részére
2028 Pilismarót Rákóczi u. 15.
muszak1@pilismarot.hu

Tárgy: Partnerségi egyeztetés a Pilismarót Duna-partjára tervezett járási ifjúsági üdülőtábor megvalósításával összefüggő Helyi Építési Szabályzat módosításáról.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Dunakanyar Kultúrtáj és Környezetvédelmi Egyesület (képviseli: Korcsák Mónika elnök) a Pilismarót Duna-partjára tervezett járási ifjúsági üdülőtábor megvalósításával összefüggő Helyi Építési Szabályzat módosításának partnerségi egyeztetéséhez a közösségi érdek védelmében az alábbi észrevételeket terjeszti elő.

Álláspontunk szerint a tervezett HÉSZ-módosítás a Duna-part településképet, a tájképi megjelenést, a természeti környezetet és a meglévő faállományt érintheti, ezért indokolt, hogy a módosítás kizárólag megfelelően alátámasztott műszaki és településképi dokumentáció alapján kerüljön elfogadásra.

Egyesületünk a beruházás céljával egyetért, ugyanakkor a Helyi Építési Szabályzat tervezett módosításával kapcsolatban az alábbi szakmai észrevételeket és kérdéseket fogalmazza meg.

A dokumentáció szerint a jelenlegi 4,0 m maximális építménymagasság helyett 7,0 m maximális építménymagasság kerülne meghatározásra az érintett ingatlanon, arra hivatkozással, hogy az árvízvédelmi előírások miatt az épület padlószintjét a mértékadó árvízszint (MÁSZ) +1,0 méter fölé kell emelni.

Álláspontunk szerint a dokumentáció jelenlegi formájában nem támasztja alá kellő részletességgel, hogy a 7,0 méteres építménymagasság miért szükséges.

1. A 7,0 méteres építménymagasság indokoltsága

A közzétett terv szerint a tervezett épület épületmagassága 6,608 m, miközben a HÉSZ módosítása 7,0 m maximális építménymagasságot engedne meg. A dokumentáció ugyanakkor nem tartalmaz olyan műszaki számítást vagy indoklást, amely bemutatná, hogy az árvízvédelmi követelmények teljesítéséhez miért éppen 7,0 méteres felső határ szükséges.

Kérjük bemutatni:



- milyen műszaki számítás támasztja alá a 7,0 méteres építménymagasság szükségességét;
- vizsgáltak-e kisebb maximális építménymagasságot (pl. 5,5–6,0 m), amely szintén biztosítaná az árvízvédelmi előírások teljesítését.

2. Településképi hatás

A környező Duna-parti hétvégi házas üdülőterületeken a HÉSZ szerint az építménymagasság jellemzően 3,5–4,5 m.

Ezzel szemben az érintett ingatlanon 7,0 méteres építménymagasság kerülne megengedésre, miközben:

- az épület eleve magasabban fekvő terepen helyezkedik el;
- az árvízvédelmi előírások miatt a padlószintet tovább kell emelni.

Kérjük annak bemutatását, hogy készült-e településképi vagy tájképi vizsgálat, illetve olyan metszeti rajz és látványterv, amely a tervezett épületet a környező beépítéshez viszonyítva is bemutatja, és igazolja, hogy a tervezett épület megfelelően illeszkedik a Duna-part településképebe.

3. A magassági adatok ellenőrizhetősége

A közzétett tervlapon szerepel:

- **+0,00 = 110,10 mBf**
- **épületmagasság = 6,608 m**
- **valamint a MÁSZ értéke,**

Ugyanakkor a partnerségi egyeztetésre közzétett dokumentáció **nem tartalmaz olyan épületmetszeti rajzot**, amely alapján megállapíthatók lennének a természetes terepszint, a rendezett terepszint, a mértékadó árvízszint (MÁSZ), a tervezett padlószint, valamint az a számítási mód, amelyből a 6,608 méteres építménymagasság adódik.

Ezen túlmenően a tervlapon kitakarásra kerültek a jellemző terepszint, valamint a MÁSZ adatai, így nem állapítható meg egyértelműen, hogy az épület magassági adatai milyen számítás alapján kerültek meghatározásra. A tervrajzon a MÁSZ adatánál „168...” olvasható, amely látszólag nem egyezik a folyók mértékadó árvízszintjéről szóló 74/2014. (XII. 23.) BM rendelethez az érintett Duna-szakaszra megadott értékekkel. Kérjük ennek tisztázását.

Kérjük a tervlap megfelelő felbontású közzétételét, valamint a következő adatok egyértelmű megadását:

- a hivatalos mértékadó árvízszint (MÁSZ),
- a jellemző terepszint,
- a tervezett padlószint,
- valamint azt a számítást, amely alapján a padlószint és a maximális építménymagasság meghatározásra került.



Dunakanyar Kultúrtáj és Környezetvédelmi Egyesület
Nyilvántartási szám: 11-02-0002247
Pilismarót Kossuth L. u. 5/a
e-mail: dunakeke@dunakeke.hu

Összegzés

Álláspontunk szerint a beruházás megvalósítása támogatandó cél, azonban a HÉSZ módosításának arányossága csak akkor ítéltethető meg, ha a 7,0 méteres építménymagasság szükségességét a tervező megfelelő műszaki számításokkal és településképi vizsgálatokkal alátámasztja.

Ennek hiányában kérjük a HÉSZ módosításának felülvizsgálatát, és annak megvizsgálását, hogy a beruházás a szükséges legkisebb építménymagasság meghatározásával is megvalósítható-e.

A fák

A dokumentációból nem állapítható meg egyértelműen, hogy a beruházás megvalósításához szükséges-e meglévő fák kivágása.

Kérjük beszerezni és ismertetni a beruházó (Dorog Város Önkormányzata) nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a terület rendezése és az építkezés során terveznek-e fakivágásokat.

Ha igen, kérjük bemutatni a fakatasztort, a kivágásra tervezett fák darabszámát, fafaját, egészségi állapotát, valamint a tervezett fa- és zöldfelület-pótlás módját és ütemezését.

Kérjük tájékoztatni arról is, hogy készült-e faállomány-felmérés és tájépítészeti terv, amely biztosítja a meglévő értékes faállomány lehető legnagyobb mértékű megőrzését.

Tekintettel arra, hogy a partnerségi egyeztetés célja a tervezett módosítás érdemi véleményezésének biztosítása, kérjük, hogy a fenti kérdésekre adott válaszokat, valamint az azokat alátámasztó műszaki dokumentumokat és számításokat a partnerségi egyeztetés lezárása előtt tegyék nyilvánosan hozzáférhetővé.

Pilismarót, 2026. június 28.

Tisztelettel:

Korcsák Mónika
Korcsák Mónika
Elnök



* Egyesület *

