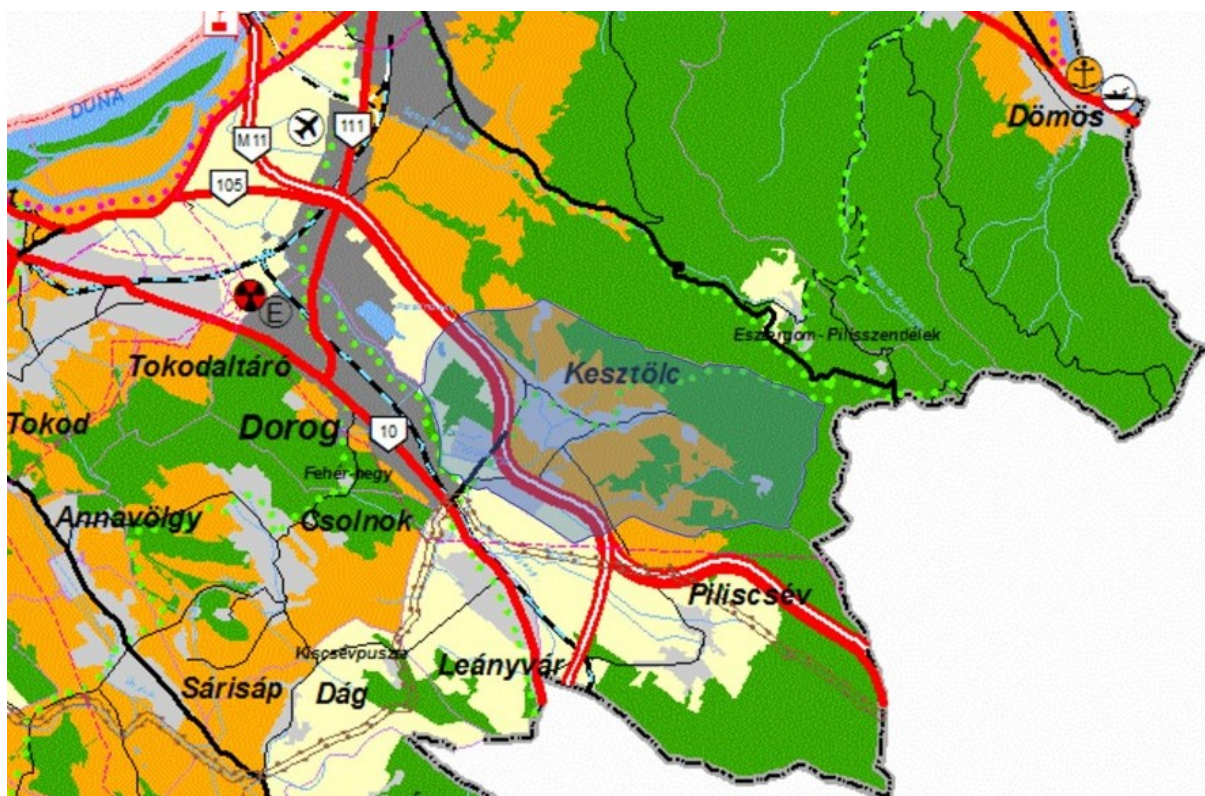


Kesztölc Község 2200 hektáron terült el Komárom-Esztergom megyében, a Pilis délnyugati lábánál. A KSH 2017 január 1-i adatai alapján 2512-en lakják. Budapesttől 39, Esztergomtól 9 km-re helyezkedik el. A településen, ahogy a címerben is megjelenik, nagy hagyománya van a szőlő- és bortermelésnek, valamint a bányászatnak.

A Településrendezési terv felülvizsgálatának megkezdését Keszölc Község képviselő-testülete határozattal erősítette meg. A terv készítéséhez a partnerségi rendelet és főépítész alkalmazása szükséges. A megbízott cég, a Pro Arch. Építész Stúdió rendelkezik vezető várostervező munkatárssal, illetve a tervezésbe jogosultsággal rendelkező társtervezőket von be. Az érvényben lévő terv aktualizálása mellett, új fejlesztési igények, kisebb módosítások elkészítése is szükséges, valamint a jelenleg érvényben lévő tartalmi és formai elvárások szerint kell a településrendezési eszközöket digitális formában kidolgozni, egyeztetni, elfogadni. A tervezési feladat a község teljes közigazgatási területére terjed ki, a munka magában foglalja a településfejlesztési koncepció alátámasztó munkarészeinek kiegészítése és a településrendezési tervek (szerkezeti terv, HÉSZ és szabályozási terv) átdolgozását.



A tervek a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalomra és egyeztetésre vonatkozó szabályai szerint, az érvényben lévő Étv, OÉSZ, OTrT, Komárom-Esztergom megyei TrT, ágazati előírások, törvények alapján készülnek. A teljes közigazgatási területre kiterjedő terv tartalmazni fogja a környezeti és örökségvédelmi hatásvizsgálatok felülvizsgálatát.

Kesztlőc településrendezési eszközeinek módosítása az alábbi feladatokat tartalmazza:

Meglévő belterületi módosítások

1. 0142 helyrajzi számú területen az övezeti besorolás alapján melléképület nem helyezhető el. A probléma feloldásához a Helyi Építési Szabályzat módosítása szükséges.
2. 1706 hrsz-ú telken kérelmezték a több, egységes üdülő elhelyezési lehetőségének vizsgálatát, amihez HÉSZ és TSZT módosítás kell.
3. 1781/72-73 hrsz-ú területek Gksz övezetbe tartoznak. A jelenlegi szabályozás nem engedi meg a lakás/foglalkoztató funkciójú épület kialakítását, ezen lehetőség rendezéséhez övezet módosítás, a TSZT és HÉSZ, Szabályozási Terv korrekciója szükséges.

Új fejlesztések

4. 3824-3832/1 hrsz-ú telkek jelenleg mezőgazdasági területben vannak. A tervezett hasznosításához különleges beépítésre nem szánt területbe való átsorolás szükséges. Ennek feltétele a HÉSZ, az SZT és a TSZT módosításán kívül a biológiai aktivitásérték számítása és a térségi vizsgálatok elkészítése.
5. Napelem park elhelyezését kezdeményezték Cseresznyésháton, a 4882-4892 és 4898-4903, a 3736-3768, és a 3707-3733/1 hrsz-ú területeken, valamint Nyáras területeken, 032/14 telken. Ehhez HÉSZ, SZT és TSZT módosítás szükséges, továbbá BA számítás és térségi vizsgálatok elvégzése.
6. 1781/38 hrsz-ú telek tulajdonosai a jelenlegi erdőterületből szeretnék átsoroltatni lakóterületbe, amihez a HÉSZ, az SZT és a TSZT módosításán kívül BA számítás és térségi vizsgálatok elkészítése szükséges.
7. 0211/1-16 hrsz-on a Plesina utcában, közművesített út mellett új lakótelkeket alakítanának ki. Ennek megvalósításához módosítani kell a HÉSZ-t, az SZT-t és a TSZT-t, továbbá BA számítást és térségi vizsgálatokat kell elkészíteni.
8. 3600-3705 hrsz-ú telkek jelenleg Kertes mezőgazdasági övezetben vannak. Ezen területek tervezett hasznosításához a tulajdonos Általános mezőgazdasági övezetbe soroltatná, amihez HÉSZ, SZT, TSZT módosítás szükséges.
9. 030/4-5 hrsz-ú bányatelkek jelenlegi Má-2 övezetből KbB övezeti jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterületre való átsorolását kérelmezték, aminek feltétele a HÉSZ, SZT, TSZT módosítás.
10. 0292/3 hrsz-ú terület jelenleg véderdőbe tartozik. A kért gazdasági és kereskedelmi hasznosításához a terület átsorolása szükséges, amihez módosítani kell a HÉSZ-t, SZT-t, TSZT-t
11. 0280/2-13 hrsz-ú területek jelenleg külterületen helyezkednek el. A belterületbe vonása esetén HÉSZ, SZT és TSZT módosítás szükséges.
12. A 3848-3862 hrsz-ú telkek jelenleg Mk-2 zártkertes övezetben vannak, a hasznosításukhoz kérték az terület Mk-3 vagy Má-3 övezetbe való átsorolását. Ehhez módosítani kell a HÉSZ-t, az SZT-t és a TSZT-t.

13. Szükséges lenne megvizsgálni a meglévő prэшázak és pincék övezeti előírásait és új funkciókkal bővíteni (üzlet, kézműves foglalkozás) oly módon, hogy az építmények eredeti jellege és külleme ne sérüljön, de lehetőséget kapjon további hasznosításra.
14. További 2-3 módosítás esedékes még a partnerségi egyeztetések alapján.

Közlekedés

15. Új nyomvonalon kell ábrázolni a tervezett M100-es autótutat.
16. Kerékpárút

összeállította:

R.Takács Eszter vezető településtervező É1-TT1-2283

Leel-Óssy Zsolt településmérnök

Kérjük a véleményezésre jogosult Kormány Hivatalok illetékes főosztályait, osztályait, hogy nyilatkozzanak: a településrendezési felülvizsgálatához készülő környezeti vizsgálat tartalma az alábbiak szerint megfelelő-e.

Környezeti vizsgálat javasolt tartalma

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése, előzmények, az egyeztetés folyamatának és a véleményeknek ismertetése, a felhasznált adatok forrása
2. A terv célja és környezeti vonatkozásainak rövid ismertetése
3. A terv megvalósításának környezeti hatásai és következményeinek feltárása
 - Átfogó értékelés
 - A térségi regionális szerkezetbe való illeszkedés vizsgálata és a környezetvédelmi célokhoz való megfelelés összefoglalása
 - A környezetvédelmi célok és szempontok megjelenésének vizsgálata
 - A környezeti konfliktusok értékelése
 - Részletes értékelés a terv jelentősebb (pl: értékvédelmi oltalom alatt álló területet vagy nagyobb területet érintő) módosításaira: a környezetet érő közvetlen és közvetett hatások, környezeti következmények feltárása
 - A részletes értékelésből levont következtetések ismertetése
4. A hatások elkerülésére vagy csökkentésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre
5. Közérthető összefoglaló

2019.01.30.

összeállította: **R.Takács Eszter**
vezető településtervező,
okl. építészmérnök,
É1-TT1-2283

