



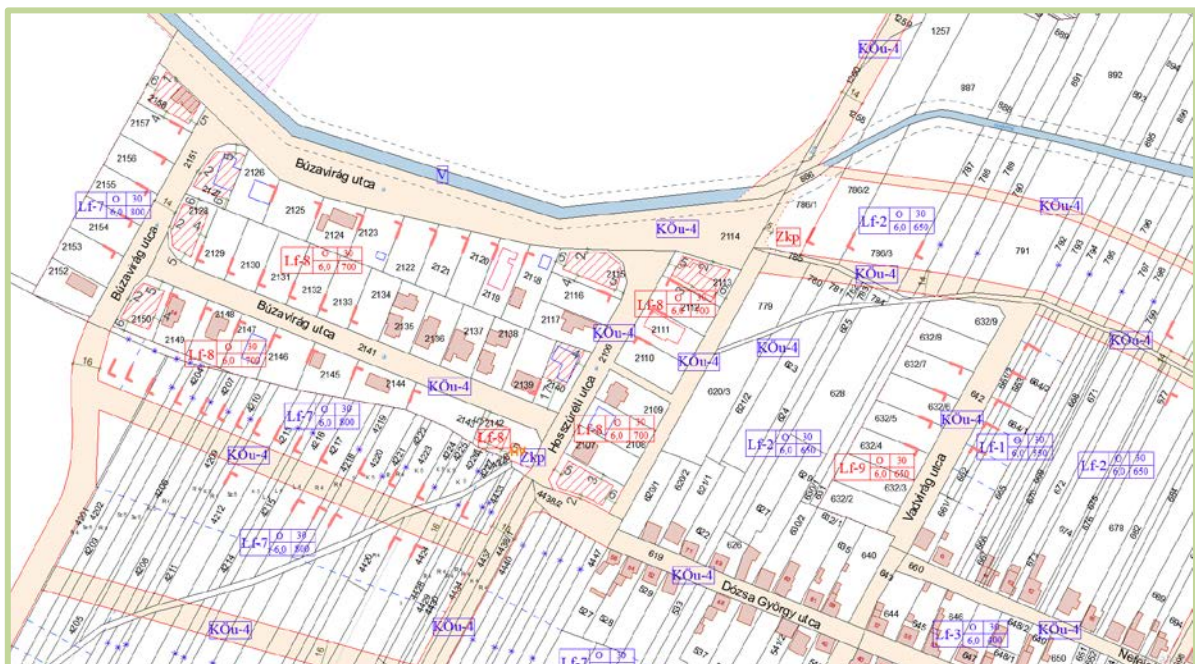
**Piliscsév**

**Településterv módosítása**

**2025.**

**A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ szerinti általános eljárás**

**msz: TH-24-02-09**



---

## Aláíró lap

---

Felelős tervező:

Németh Géza  
TT/1É 08/0065/08

Munkatárs:

Leitner Attila  
É3-08-0386

Közlekedéstervező:

Bogár Zsolt  
K-1d-1/08-0102


Közműtervező:

Szakács Levente  
EN-VI, TE, TH 08-01371

Tájrendezési tervező:

Szűcs Gábor  
TK/1 01-5078

Települési főépítész

Gyárfás Henriett  
TT 08-0442

---

## Tartalomjegyzék

---

1. TERVEZÉSI FELADAT .....	4
1.1. Tervi előzmények.....	4
1.2. A tervezési feladat ill. a változtatási szándékok ismertetése.....	4
1.3. A rendezési tervmódosítás eljárása .....	14
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ .....	14
3. TELEPÜLÉSTERV .....	14
3.1. A településterv módosítás leírása .....	14
3.2. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése .....	15
3.3. A település területi mérlege.....	17
3.4. A település biológiai aktivitásértékének változása .....	18
3.5. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása.....	18
4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS .....	19
4.1. Rendelettervezet.....	19
5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK.....	22

## 1. TERVEZÉSI FELADAT

### 1.1. Tervi előzmények

A település hatályban lévő **településterve**:

- Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 132/2023.(XII.29.) sz. határozattal elfogadott fejlesztési terve
- Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (XII. 29.) sz. rendelete Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról

A településterv előzményeként elkészült, annak megalapozására elkészült a település egészére vonatkozó **Megalapozó Vizsgálat a Környezeti Értékelés és az Örökségvédelmi Hatástanulmány**.

2017. év folyamán elkészült a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. rendelkezéseinek megfelelően **Piliscsév Településképi Arculati Kézikönyve**, valamint **Piliscsév településképi rendelete**. (Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2017.(XII.13.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről.)

A településterv az eltelt időben több alkalommal is módosult, a módosítások egységes szerkezetben történő átvezetése megtörtént.

### 1.2. A tervezési feladat ill. a változtatási szándékok ismertetése

#### 1. A Vadvirág utcáról nyíló ingatlanok övezeti előírásainak módosítása.

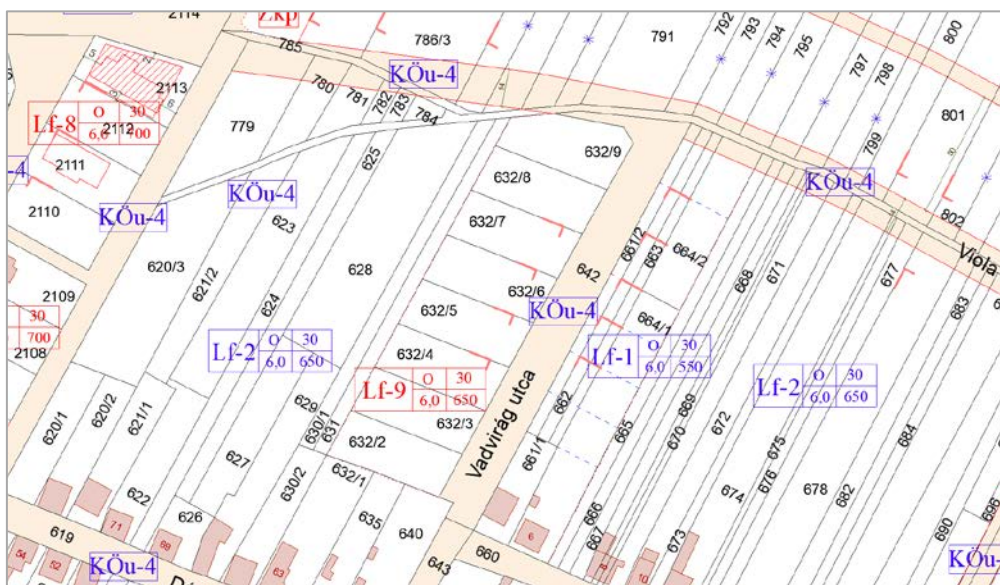
A helyi építési szabályzat 38.§ (2) bek. előírja, hogy „Lakóterületen a megengedett rendeltetési egységeket egy épülettömbben kell elhelyezni.”

A Vadvirág utcában azonban már elkezdődött a telek beépítése olyan módon, hogy egy telken két különálló lakóház kerül elhelyezésre. Így ebben az esetben a kialakult beépítés rendjéhez illeszkedve a település megengedi, hogy az általános előírástól eltérően itt két különálló lakóépület épülhessen.

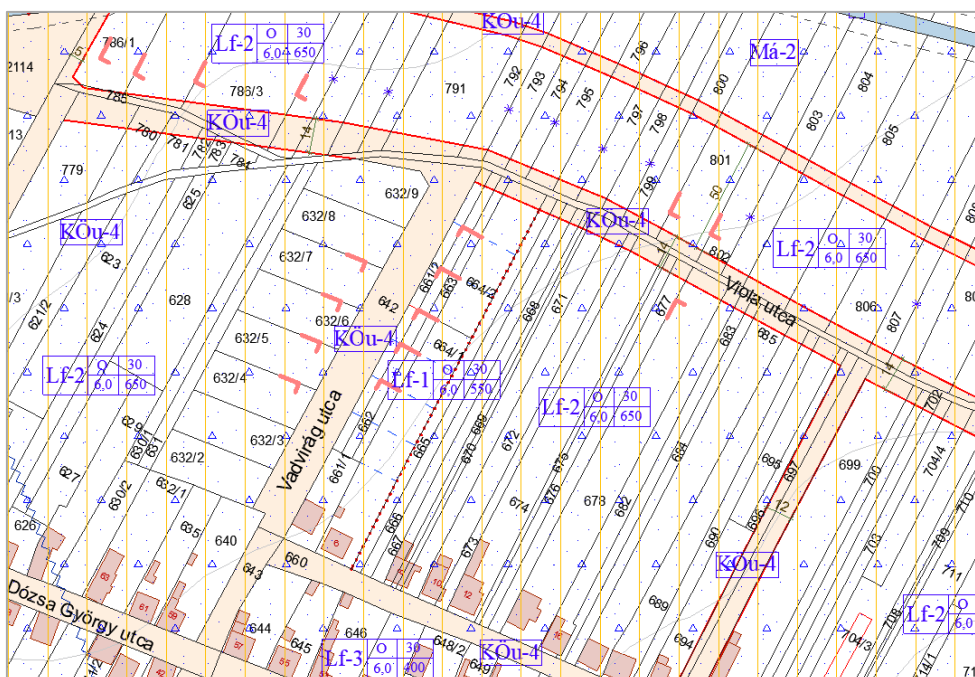
Tervezett előírás:

**38.§ (2) Lakóterületen a megengedett rendeltetési egységeket - az Lf-9 jelű övezet kivételével - egy épülettömbben kell elhelyezni.**

Tervezett szabályozási terv:



Hatályos szabályozási terv:



## 2. A Búzavirág és Hosszúréti utcáról nyíló ingatlanok övezeti előírásainak módosítása és a tömb szabályozási tervének módosítása

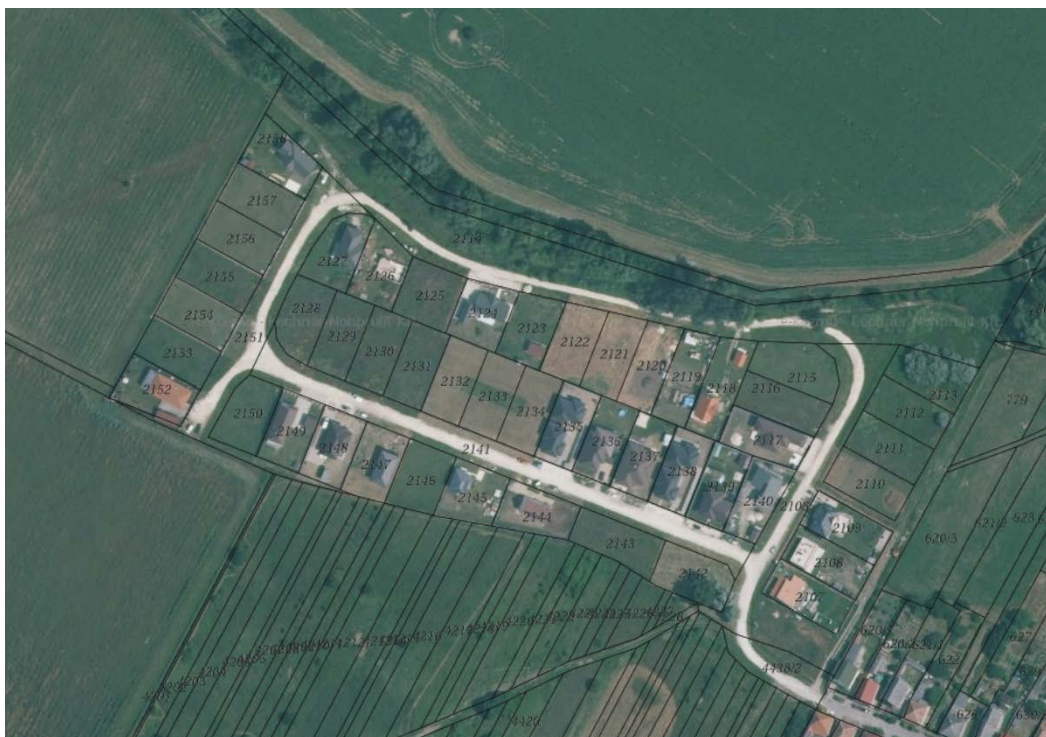
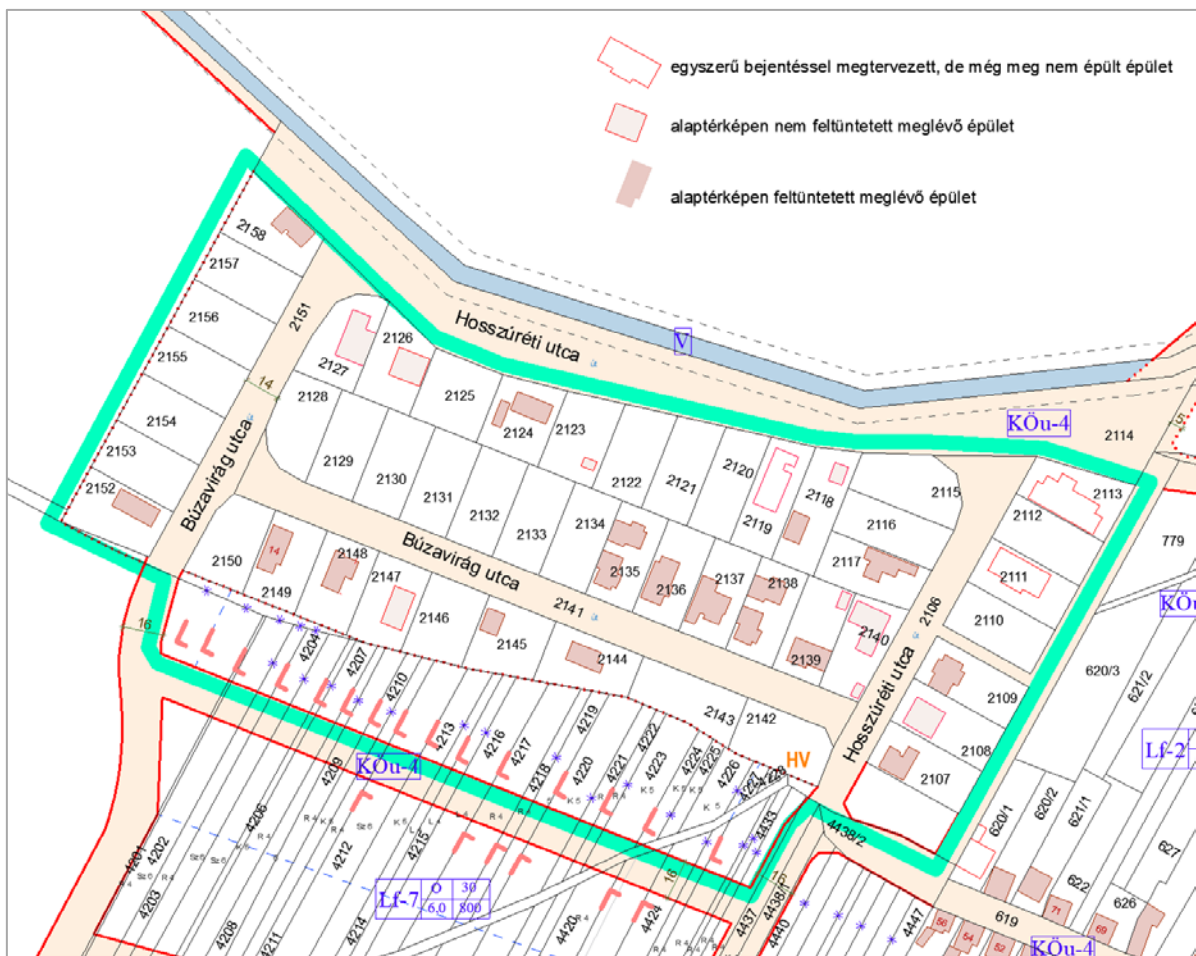
Az érintett tömbre a 2023 előtt hatályos szabályozási terv is és a 2023 évtől hatályos helyi építési szabályzat is oldalhatáron álló beépítést írt elő. Ennek ellenére a terület az elmúlt 15 évben nagyon vegyesen épült be. Vannak szabadonálló épületek is a tömbben ill. az oldalhatáron álló beépítési mód esetében is vegyes az alkalmazott oldalhatár.

**Tervezett változtatás: a tömb övezeti előírásaiban az O oldalhatáros beépítési mód kiegészül azzal az előírással, hogy:**

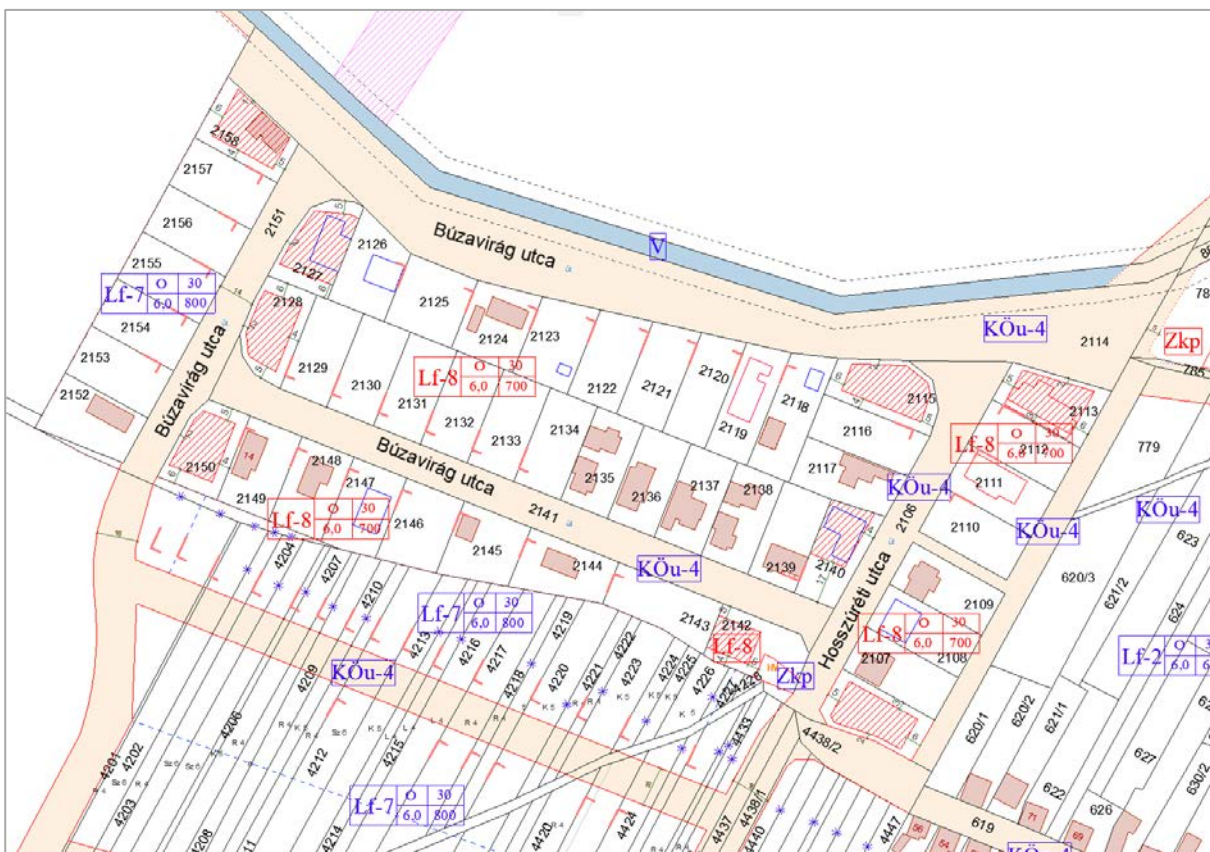
- az oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóan is elhelyezhető
- az Lf-8 jelű építési övezetben az oldalkert mértéke: min. 3 méter

Ezzel együtt a szabályozási terven a saroktelkekre építési hely kerül feltüntetésre.

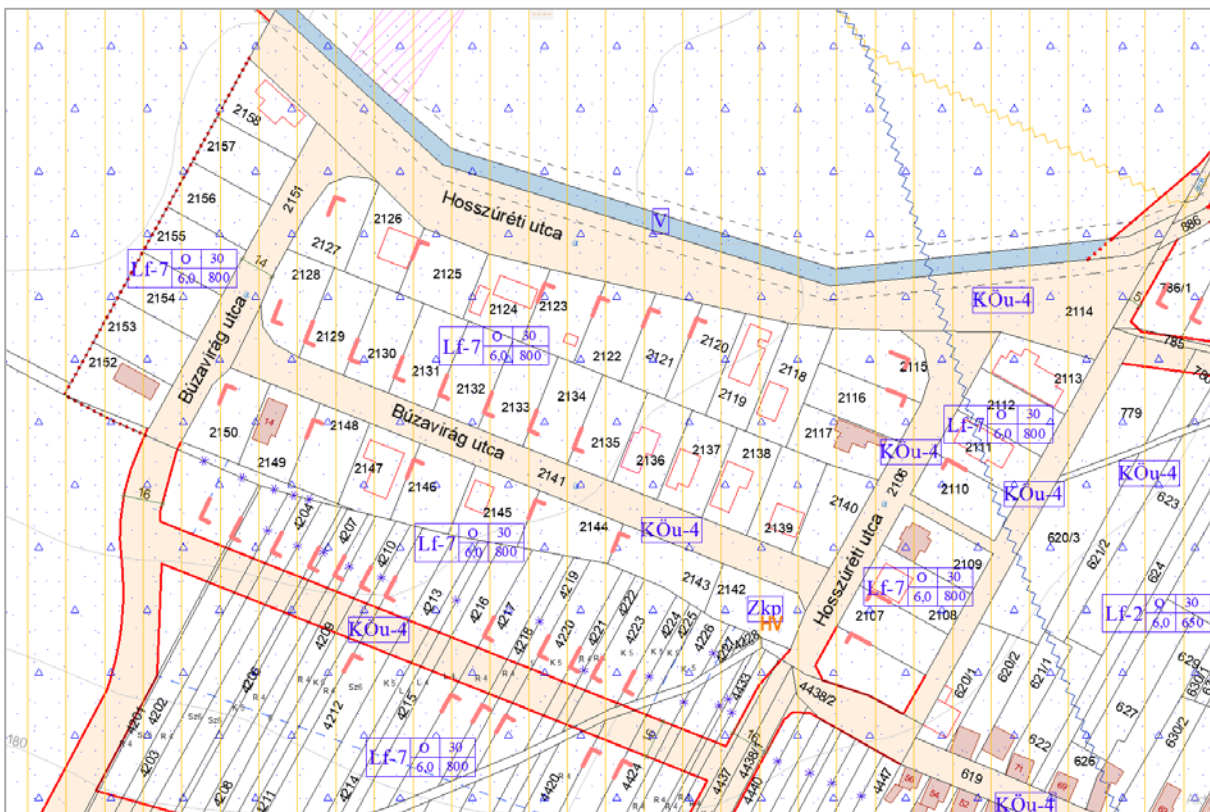
## A terület bemutatása:



## Tervezett szabályozási terv:



## Hatályos szabályozási terv:



A helyi építési szabályzat kiegészül egy új Lf-8 jelű övezettel.

Lf-8	0	30
	6,0	700

**3. A helyi építési szabályzat 9. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések c. fejezetének módosítása az előkertekere vonatkozó előírások tekintetében.**

A helyi építési szabályzat 9.§-a az alábbiak szerint rendelkezik:

(3) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:

a) Az előkert méretét:

aa) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni, azaz az új épületet a meglévő épületek vonalára kell építeni. Ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos 2-2 telkek előkert méretének átlagát kell figyelembe venni, kivéve a K-Pf jelű pincefalu övezet területét, ahol az előkert mérete akár 0 méterre is csökkenthető,

ab) ha nincs kialakult állapot, akkor 5,0 méternek kell tekinteni,

ac) gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – kizárólag portaépület számára – 0 méternek kell tekinteni,

ad) magánút felől 0 méternek kell tekinteni.

b) Az oldalkert mérete szabadon álló beépítési módnál az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság fele.

c) Az oldalkert mérete oldalhatáron álló beépítési mód esetén,

ca) kialakult beépítésnél: a jogszerűen meglévő, az ingatlan nyilvántartásban szereplő épület esetén a meglévő érték,

cb) új épület elhelyezésénél: 4,0 méter.

d) A hátsókert mértéke 25 m telekmélységig 3 méter minden más esetben az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 méter.

(4) Terepszint alatti építmény csak az építési hely határain belül helyezhető el.

(5) Saroktelkek oldalhatáros beépítése esetén, amikor az építési hely a közterülettel határos, ott nyílás nyitható, és előkertet kialakítani nem kötelező.

(6) Lakóterületen a saroktelkek minimum 16 méteres mélység esetén oszthatók meg, az övezeti paraméterek figyelembevételével és un. fekvőtelekként építhetők be.

A helyi építési szabályzat alkalmazása során, kiderült, hogy az ad) és d) pontok megfogalmazása félreérthető és nem pontosan tükrözi a jogalkotói szándékot.



A helyi építési szabályzat 9.§ tervezett módosítása:

(3) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:

a) Az előkert **mérete:**

aa) **az utcában jellemzően kialakult állapot**, azaz az új épületet a meglévő épületek vonalára kell építeni. Ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos 2-2 telkek előkert méretének átlagát kell figyelembe venni, kivéve a K-Pf jelű pincefalu övezet területét, ahol az előkert mérete akár 0 méterre is csökkenthető,

ab) ha nincs kialakult állapot, akkor az **előkert min: 5 méter**,

ac) gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – kizárólag portaépület számára – **az előkert min: 0 méter**.

ad) magánút felől **az előkert min: 0 méter**.

b) Az oldalkert mérete szabadon álló beépítési módnál az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság fele.

c) Az oldalkert mérete oldalhatáron álló beépítési mód esetén,

ca) kialakult beépítésnél: a jogszerűen meglévő, az ingatlan nyilvántartásban szereplő épület esetén a meglévő érték,

cb) új épület elhelyezésénél: 4,0 méter.

d) **A hátsókert mérete a 25 m-nél kisebb mélységű telek esetében min 3 méter, 25 méternél nagyobb telekmélység esetén az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 méter.**

e) **A Szőlő sorra nyíló építési telkek esetében az aa) pontban foglaltaktól eltérően az előkert min 5 méter, azzal, hogy az épület elhelyezésekor nem elvárt a kialakult állapothoz való illeszkedés.**

f) **A tömbelsőben kialakuló fekvőtelek esetén a hátsókeretet nem kell tartani (hátsókert min: 0 m) azzal, hogy a beépítés az utcai beépítéshez illeszkedjen.**

g) **A tömbelsőben kialakuló fekvőtelek esetén az előkert min: 3 m.**

(4) Terepszint alatti építmény csak az építési hely határain belül helyezhető el.

(5) Saroktelkek oldalhatáros beépítése esetén, amikor az építési hely a közterülettel határos, ott nyílás nyitható, és előkertet kialakítani nem kötelező.

(6) Lakóterületen a saroktelkek minimum 16 méteres mélység esetén oszthatók meg, az övezeti paraméterek figyelembevétele mellett és un. fekvőtelekként építhetők be.

#### **4. A helyi építési szabályzat 10. Magánutakra vonatkozó rendelkezések c. fejezetének módosítása.**

A helyi építési szabályzat 10.§-a az alábbiak szerint rendelkezik:

10. § (1) Magánút Piliscsév közigazgatási területén bárhol kialakítható.

(2) A lakó/gazdasági/vegyes/különleges övezetet kiszolgáló magánút legkisebb szélessége:

a) legfeljebb 50 méter hosszú és max. 4 telket kiszolgáló magánút esetén 5 méter,

b) legfeljebb 100 méter hosszú és max. 8 telket kiszolgáló magánút esetén 8 méter,

c) minden más esetben 12 méter.

(3) A lakó/gazdasági/vegyes/különleges övezetet kiszolgáló 100 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

(4) A mezőgazdasági/erdő övezetet kiszolgáló magánút legkisebb szélessége:

a) a szabályozási terven jelölt érték

b) a szabályozási terven nem jelölt esetben: minimum 6 méter.

A Homoki dűlőre nyíló telkek esetében a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv szerint a hosszú, keskeny telkek egyik fele lakó övezeti besorolású a telkek másik fele - hegyoldalra felkúszó hátsó része - pedig mezőgazdasági kertes besorolású. A telekalakítási eljárások során a telkek hátsó részét, hogy zárvány ne maradjon egy magánúttal kell megközelíteni. A ház általános előírásai azonban a mezőgazdasági területet kiszolgáló magánút minimális szélességét 12 méterben határozzák meg. Ezen a területen azonban – mivel csupán egy-egy kert területet kiszolgáló magánút kerül kialakításra - meglátásunk szerint elegendő a 3 méteres szélesség is az út számára.

Emellett, annak elkerülése érdekében, hogy a kialakult telekszerkezet megmaradjon (ne lehessen a tömbben a közúttal párhuzamosan lakótelkeket kialakítani) előírásra kerül egy szigorítás a területen.

A helyi építési szabályzat 10.§ tervezett módosítása:

10. § (1) Magánút Piliscsév közigazgatási területén bárhol kialakítható.

(2) A lakó/gazdasági/vegyes/különleges övezetet kiszolgáló magánút legkisebb szélessége:

a) legfeljebb 50 méter hosszú és max. 4 telket kiszolgáló magánút esetén 5 méter,

b) legfeljebb 100 méter hosszú és max. 8 telket kiszolgáló magánút esetén 8 méter,

c) minden más esetben 12 méter.

(3) A lakó/gazdasági/vegyes/különleges övezetet kiszolgáló 100 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

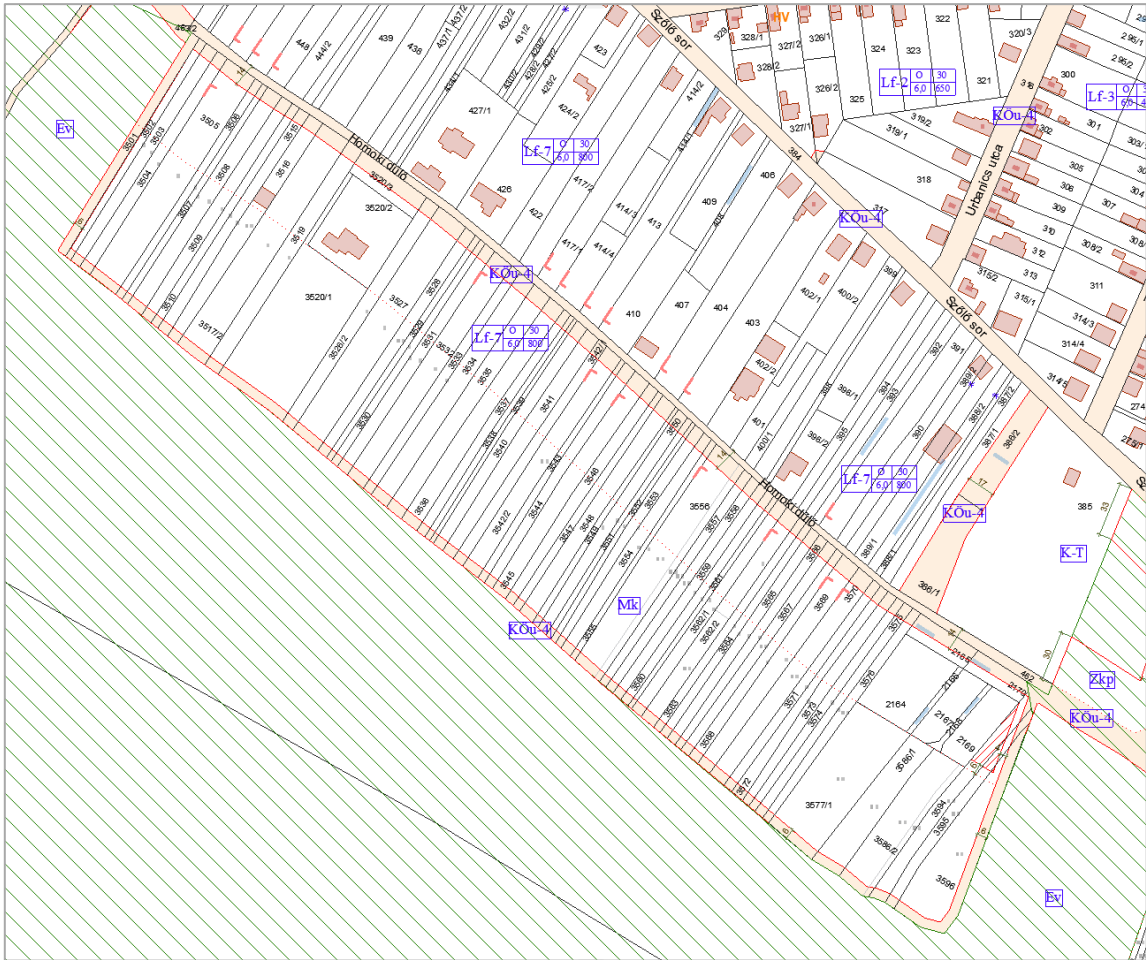
(4) A mezőgazdasági/erdő övezetet kiszolgáló magánút legkisebb szélessége:

a) a szabályozási terven jelölt érték

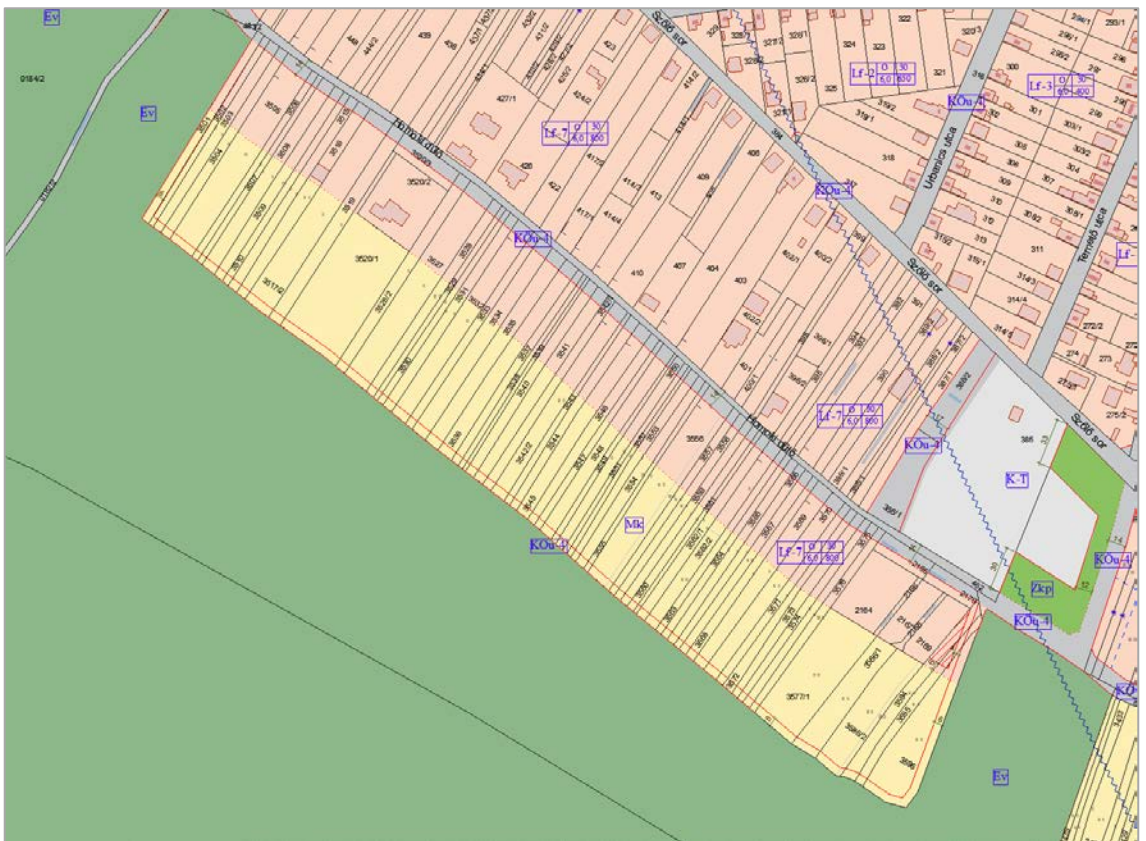
b) a szabályozási terven nem jelölt esetben: minimum 6 méter.

c) kertes mezőgazdasági területre vezető és legfeljebb egy telket kiszolgáló magánút legkisebb szélessége: 3 méter.

d) a Homoki dűlő és 3501 hrsz ingatlan, valamint a tervezett mezőgazdasági út által határolt területen a tömbbelsőben magánútról nyíló önálló lakótelek nem alakítható ki. Ebben a tömbben magánút csak a kertes mezőgazdasági övezet feltárására alakítható ki.



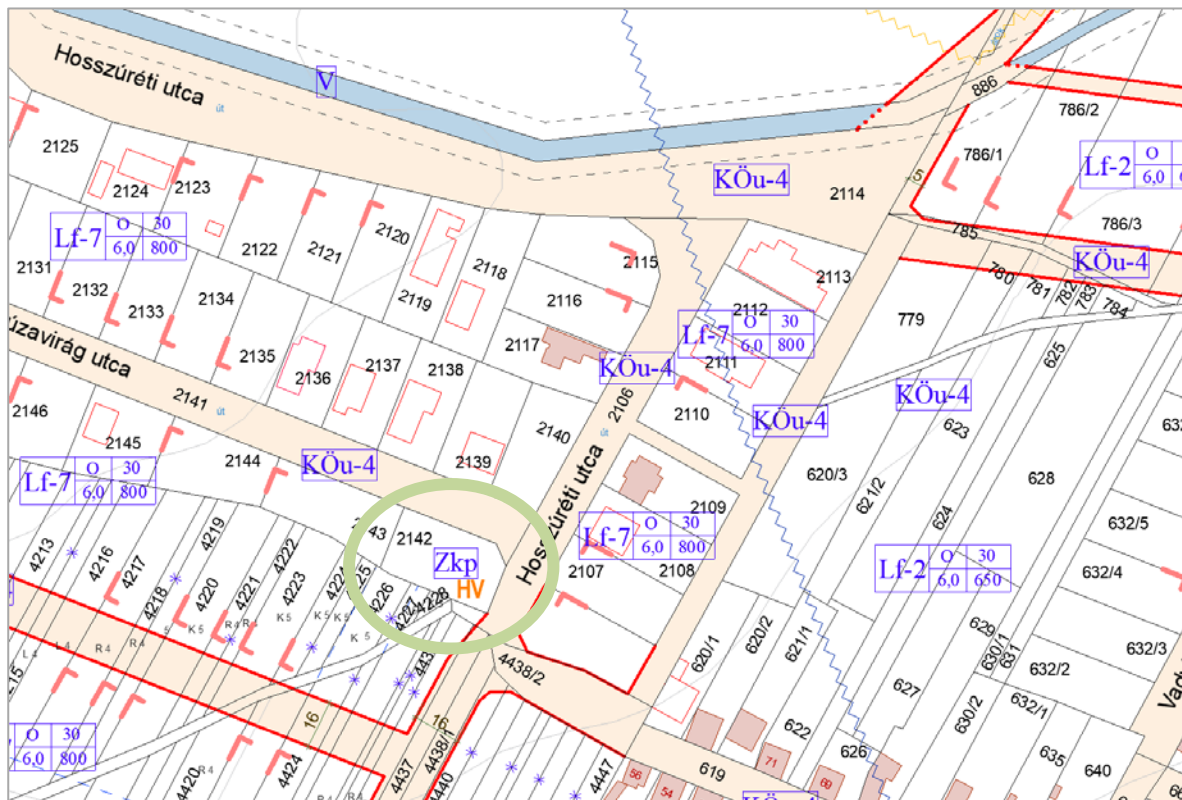
a Homoki dűlő tömbje



## 5. A 2142 hrsz-ú ingatlan egy részének átsorolása zöldterületből falusias lakóterületbe.

A terület lakóterületként való hasznosítása érdekében csereterületeként a 786/1 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlan területe zöldterületbe kerül átsorolásra.

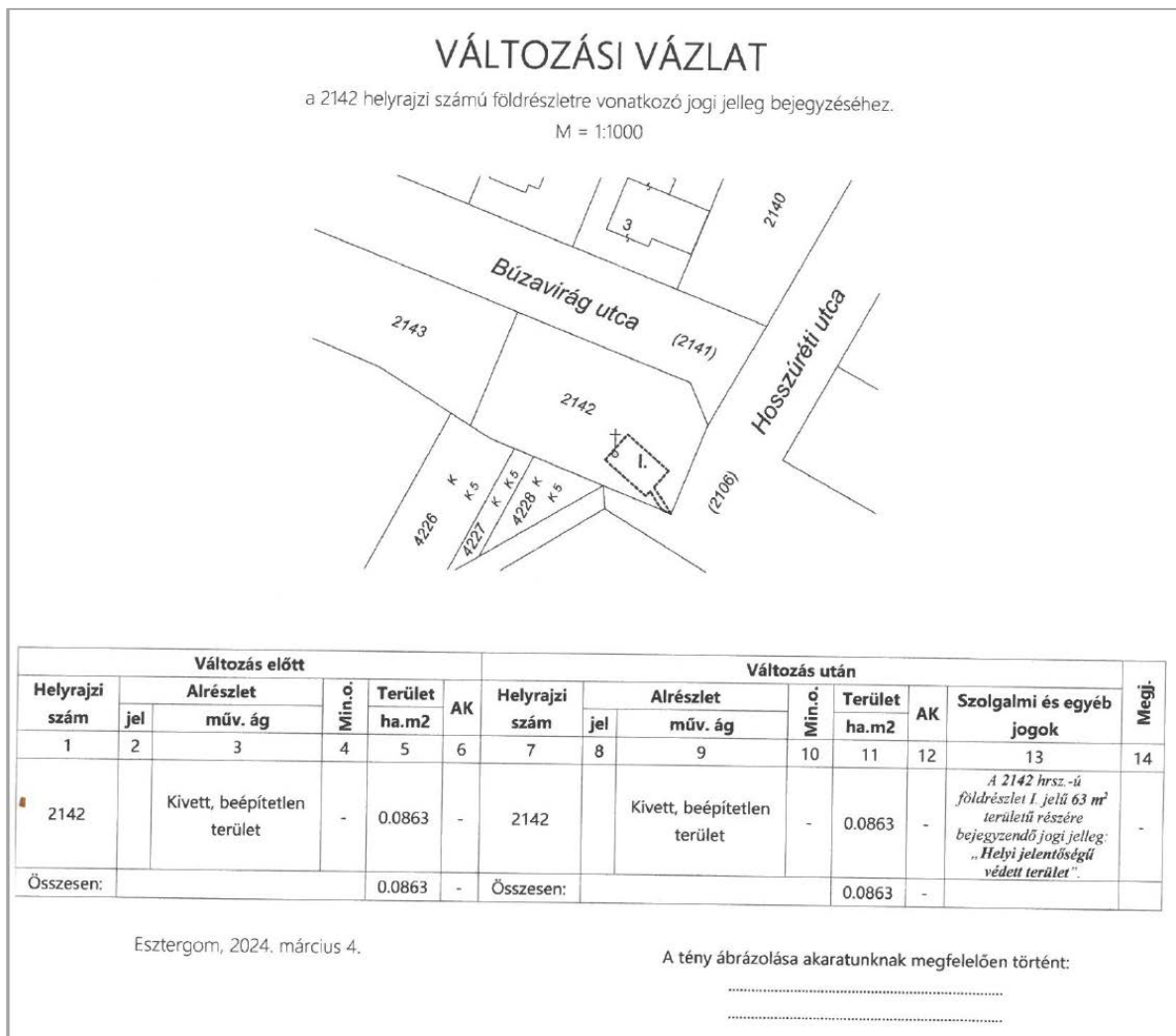
Hatályos szabályozási terv:



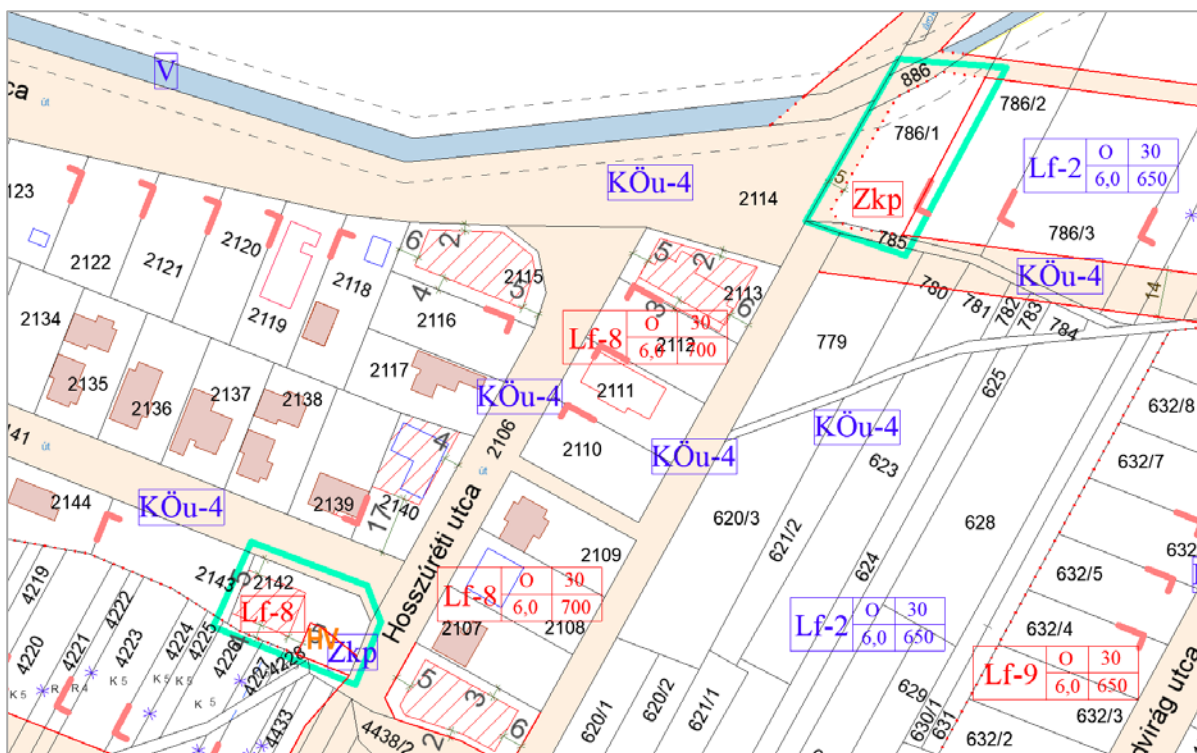
Az érintett ingatlan magán tulajdonban van, közművesített és a tulajdonos lakóépületet szeretne építeni rajta. Az önkormányzat határozatban támogatta a tulajdonos kérelmét és a 786/1 hrsz.-ú ingatlanon biztosítja a lakóterületbe való átsoroláshoz szükséges zöldterületet.

Az ingatlanon áll egy helyi védett kereszt, amely kereszthez és a mellette álló fához tartozó kisebb területet az önkormányzat meg kíván tartani közpark besorolásban.

Az ingatlan tervezett telekosztása, amely telekosztás a tulajdonos és az önkormányzat számára is elfogadható:



Tervezett szabályozási terv:



### 1.3. A rendezési tervmódosítás eljárása

A tervmódosítás során tervezett:

- új beépítésre szánt terület kijelölése, ill.
- zöldterület megszüntetése.

A tervmódosítás **tervezett eljárása** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ szerinti általános eljárás.**

A település a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet ill. a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően 2024 szeptember hónapban vélemény-nyilvánítási kérelemmel fordult a környezet védelméért felelős szervekhez.

A beérkezett vélemények alapján **környezeti vizsgálat és értékelés készítésére nem volt szükség.**

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet **64.§ szerinti partnerségi eljárást az önkormányzat lefolytatta.**

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet **66.§ szerinti véleményezési eljárás lezajlott.**

Az Állami Főépítési Iroda egyeztetést igénylő eltérő véleményén kívül a véleményezők részéről a módosítással kapcsolatban eltérő vélemény nem érkezett.

**Az eltérő vélemények tisztázására a polgármester egyeztetést kezdeményezett,** amely 2025 február 13-án a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodáján lezajlott. Az egyeztetés nyomán a dokumentáció átdolgozásra került.

A véleményezési eljárást és a partnerségi eljárást az önkormányzat lezárta.

**Jelen dokumentáció a Korm. rendelet 67.§ záró szakaszára elkészített anyag.**

## 2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások a településfejlesztési koncepció céljainak megvalósítását, elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a dokumentumban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez, elképzelésekhez, fejlesztési irányokhoz.

## 3. TELEPÜLÉSTERV

### 3.1. A településterv módosítás leírása

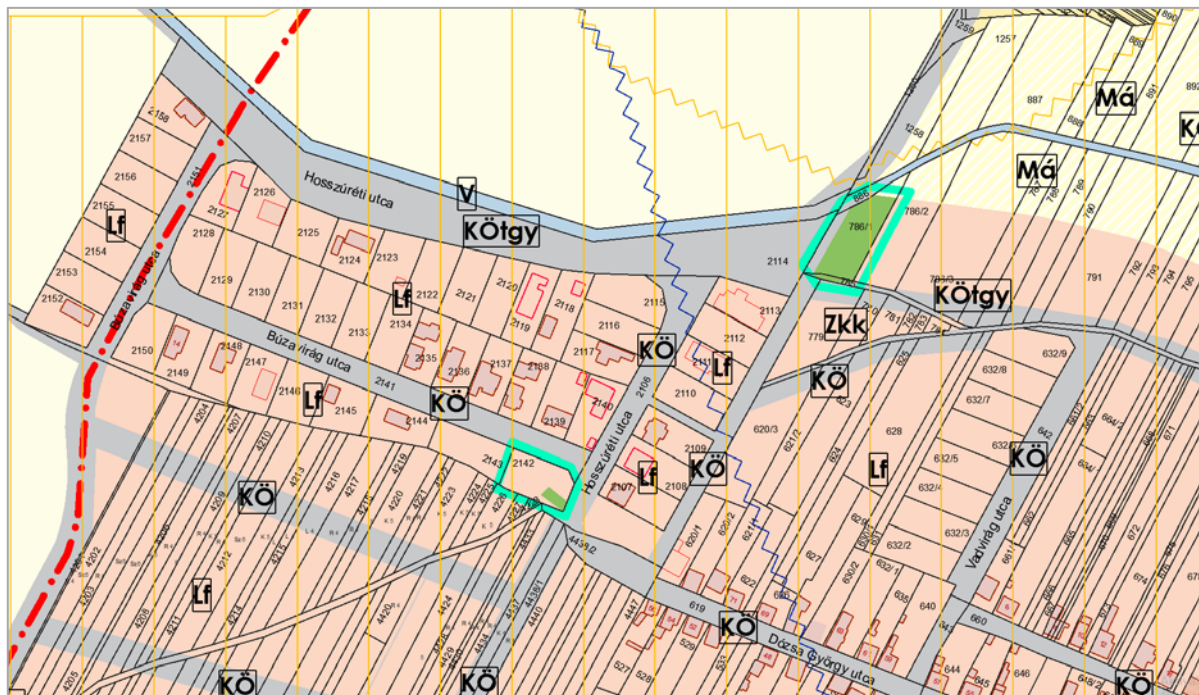
**Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-  
testületének ..... határozata a 2142 és 786/1 hrsz.-ú  
ingatlanok területén a településterv módosításáról**

A 2142 hrsz.-ú ingatlan egy részének területfelhasználása beépítésre nem szánt zöldterületből beépítésre szánt falusias lakóterületre területre változik.

A 786/1 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználása beépítésre szánt falusias lakóterületből beépítésre nem szánt zöldterületre változik.

A településtervet jóváhagyó 144/2021.(XI.24.) sz. határozat mellékletét képező Fejlesztési tervlap helyébe a jelen határozat mellékletét képező Fejlesztési tervlap lép.

Melléklet: Fejlesztési tervlap M=1:6 000 felbontású

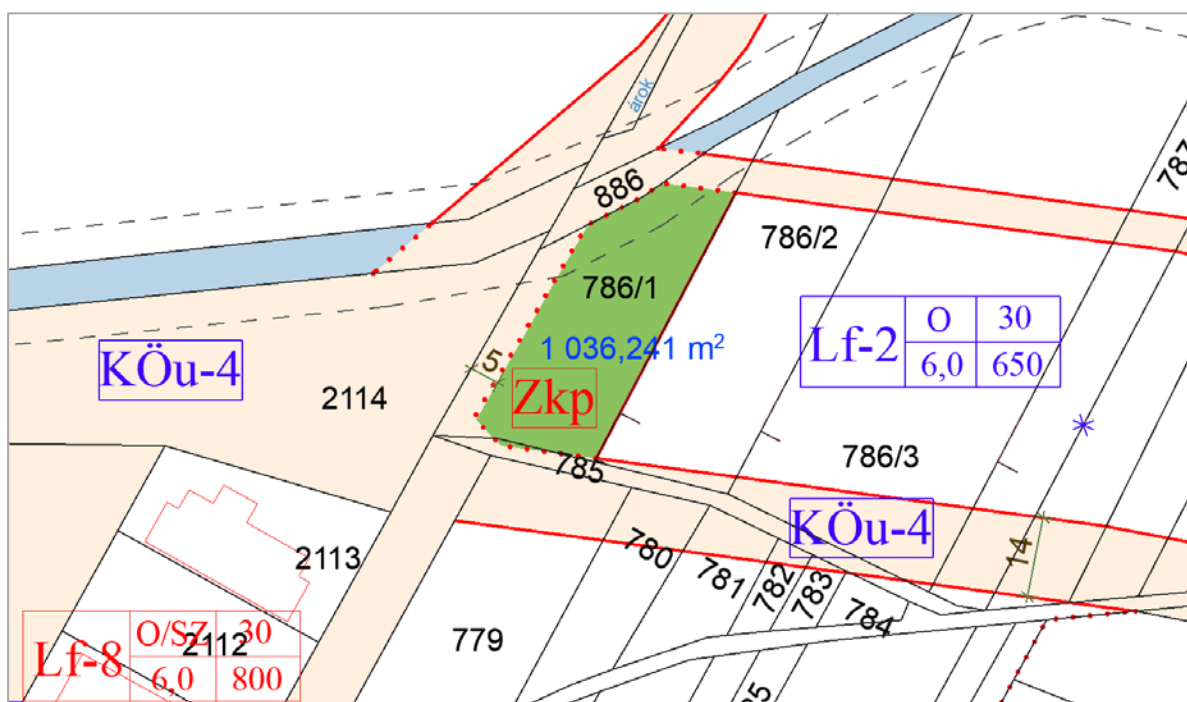
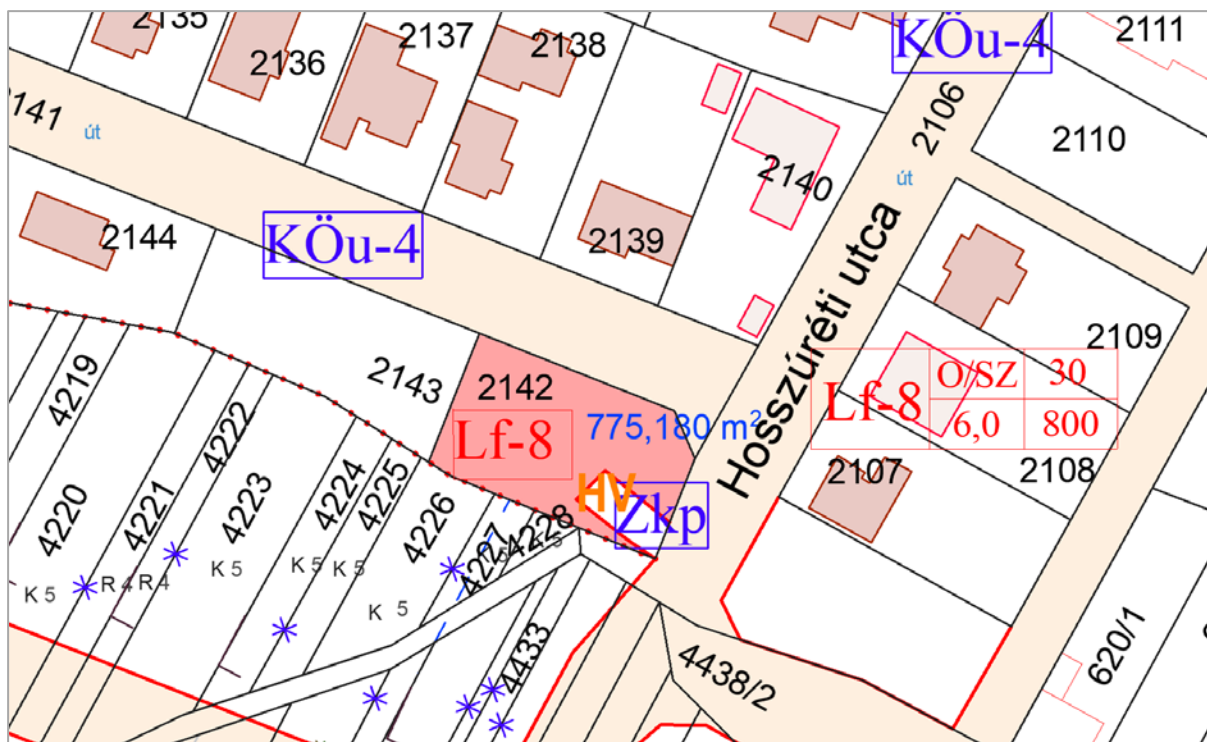


(A jóváhagyott dokumentációban a teljes tervlap egységes szerkezetben kerül dokumentálásra.)

### 3.2. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése

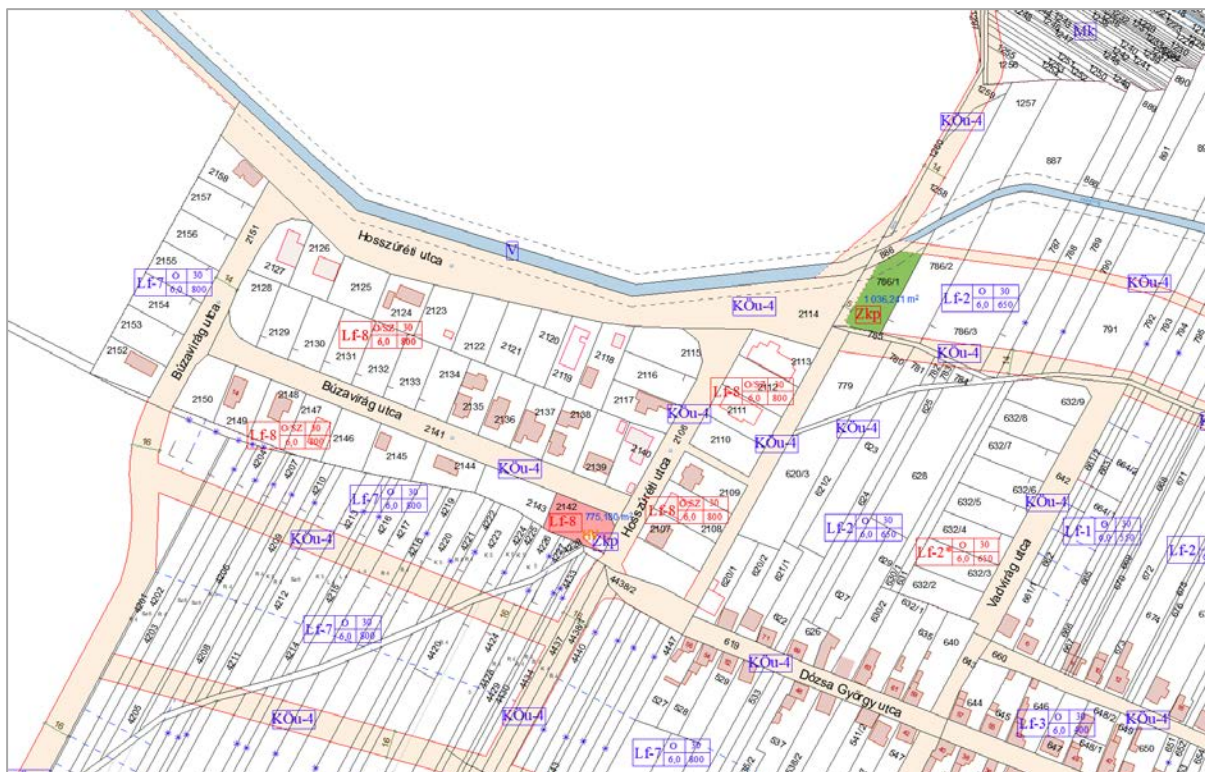
A Hosszúréti utcában a 2142 hrsz.-ú ingatlan területén 755,180 m<sup>2</sup> kiterjedésben újonnan beépítésre szánt lakóterület kerül kijelölésre.

Az új beépítésre szánt lakóterület csereterületeként a 786/1 hrsz.-ú, 1036,241 m<sup>2</sup> kiterjedésű, önkormányzati tulajdonú ingatlan területe zöldterületbe kerül.



A Búzavirág és Hosszúréti utcák által határolt lakóterület a változások nyomán sem marad zöldterületi ellátottság / közpark nélkül, mert az újonnan kijelölt közpark szintén a fenti lakóterület közelében található.





### 3.3. A település területi mérlege

Piliscsév település területén a tervezett változtatások jóváhagyása esetén:

- a 2142 hrsz.-ú ingatlan területén 755,180 m<sup>2</sup>-el csökken a zöldterületek kiterjedése
  - és ezzel egyidejűleg 755,180 m<sup>2</sup>-el nő a falusias lakóterületek kiterjedése
- a 786/1 hrsz.-ú ingatlan területén 1036,241 m<sup>2</sup>-el csökken a falusias lakóterületek kiterjedése
  - és ezzel egyidejűleg 1036,241 m<sup>2</sup>-el nő a zöldterületek kiterjedése

A változásokkal **Piliscsév beépítésre szánt területeinek kiterjedése csökken**, mivel az újonnan kijelölt lakóterület kiterjedése kisebb, mint a csereterületként kijelölt új zöldterület és a megmaradó zöldterület kiterjedése.

TERÜLET NAGYSÁGA (ha)				
ingatlan	TERÜLET BESOROLÁSA	VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN	VÁLTOZÁS MÉRTÉKE
2142	falusias lakóterület	0	755,18	755,18
2142	zöldterület (közpark)	863,19	108,01	-755,18
786/1	falusias lakóterület	1036,241	0	-1036,241
786/1	zöldterület (közpark)	0	1036,241	1036,241
<b>A beépítésre szánt területek kiterjedésének csökkenése:</b>				<b>389,071</b>

### 3.4. A település biológiai aktivitásértékének változása

TERÜLET BESOROLÁSA	TERÜLET NAGYSÁGA (ha)		ÉRTÉKMUTATÓ	BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	
	VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN		VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN
Falusias lakóterület	1036,00	755,00	2,4	2486,4	1812,0
Zöldterület (3 ha alatt)	836,00	1144,00	6	5016,0	6864,0
	<b>1872,00</b>	<b>1899,00</b>	<b>Összesen:</b>	<b>7502,4</b>	<b>8676,0</b>

<b>PILISCSÉV BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK NÖVEKEDÉSE:</b>	<b>1173,6</b>
--	---------------

### 3.5. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

#### **Magyarország Területrendezési Terve (a továbbiakban: MaTrT)**

A településszerkezeti terv módosításával érintett ingatlanok települési térségben találhatóak, amely térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

**Az MaTrT által meghatározott övezetek** közül a szerkezeti terv módosításával érintett területet

- ökológiai hálózat övezete
- nagyvízi meder övezete
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- erdők övezete
- honvédelmi és katonai célú terület övezete
- VTT tározók övezete

**nem érinti**

**Az OTrT által meghatározott övezetek** közül a szerkezeti terv módosításával érintett területet

- vízminőség-védelmi terület övezete
- tájképvédelmi terület övezete érinti

A tájképvédelmi terület és vízminőség-védelmi terület k esetében a helyi építési szabályzat ill. a településképi rendelet előírásaival biztosított a tájkép védelme.

## **Komárom-Esztergom Vármegye Területrendezési Terve**

Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés 6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati Rendelete  
**Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről**

**Az MTrT-ben meghatározott övezetek** közül a szerkezeti terv módosításával érintett területet:

- Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete
  - Térszervező települések övezete
  - Térségi együttműködések övezete
  - Natúrparkok övezete
  - Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete
  - Zsugorodó kertes területek övezete
- nem érinti

A tervezett változtatás ezen övezetekre érdemi hatással nincs.

## **4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS**

### **4.1. Rendelettervezet**

Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének

..... rendelete a 17/2023. (XII. 29.) számú

önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat módosításáról

Piliscsév Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65 - 67.§-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek és államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A helyi építési szabályzatról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 9.§ (3) bekezdés helyébe az alábbi (3) bekezdés lép:

(3) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:

a) Az előkert mérete:

aa) az utcában jellemzően kialakult állapot, azaz az új épületet a meglévő épületek vonalára kell építeni. Ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos 2-2

telkek előkert méretének átlagát kell figyelembe venni, kivéve a K-Pf jelű pincefalú övezet területét, ahol az előkert mérete akár 0 méterre is csökkenthető,

ab) ha nincs kialakult állapot, akkor az előkert min: 5 méter,

ac) gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – kizárólag portaépület számára – az előkert min: 0 méter.

ad) magánút felől az előkert min: 0 méter.

b) Az oldalkert mérete szabadon álló beépítési módnál az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság fele.

c) Az oldalkert mérete oldalhatáron álló beépítési mód esetén,

ca) kialakult beépítésnél: a jogszerűen meglévő, az ingatlan nyilvántartásban szereplő épület esetén a meglévő érték,

cb) új épület elhelyezésénél: 4,0 méter.

d) A hátsókert mérete a 25 m-nél kisebb mélységű telek esetében min 3 méter, 25 méternél nagyobb telekmélység esetén az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 méter.

e) A Szőlő sorra nyíló építési telkek esetében az aa) pontban foglaltaktól eltérően az előkert min 5 méter, azzal, hogy az épület elhelyezésekor nem elvárta a kialakult állapothoz való illeszkedés.

f) A tömbbelsőben kialakuló fekvőtelek esetén a hátsókeretet nem kell tartani (hátsókert min: 0 m) azzal, hogy a beépítés az utcai beépítéshez illeszkedjen.

g) A tömbbelsőben kialakuló fekvőtelek esetén az előkert min: 3 m.

2. § A helyi építési szabályzatról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 10.§ helyébe az alábbi 10.§ lép:

10. § (1) Magánút Piliscsév közigazgatási területén bárhol kialakítható.

(2) A lakó/gazdasági/vegyes/különleges övezetet kiszolgáló magánút legkisebb szélessége:

a) legfeljebb 50 méter hosszú és max. 4 telket kiszolgáló magánút esetén 5 méter,

b) legfeljebb 100 méter hosszú és max. 8 telket kiszolgáló magánút esetén 8 méter,

c) minden más esetben 12 méter.

(3) A lakó/gazdasági/vegyes/különleges övezetet kiszolgáló 100 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

(4) A mezőgazdasági/erdő övezetet kiszolgáló magánút legkisebb szélessége:

a) a szabályozási terven jelölt érték

b) a szabályozási terven nem jelölt esetben: minimum 6 méter.

c) kertes mezőgazdasági területre vezető és legfeljebb egy telket kiszolgáló magánút legkisebb szélessége: 3 méter.

d) a Homoki dűlő és 3501 hrsz ingatlan valamint a tervezett mezőgazdasági út által határolt területen a tömbbelsőben magánútról nyíló önálló lakótelek nem alakítható ki. Ebben a tömbben magánút csak a kertes mezőgazdasági övezet feltárására alakítható ki.

3. § A helyi építési szabályzatról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 38.§-a helyébe az alábbi (2) bekezdés lép:

(2) Lakóterületen a megengedett rendeltetési egységeket - az Lf-9 jelű övezet kivételével - egy épülettömbben kell elhelyezni.

4. § A helyi építési szabályzatról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 1 mellékletének helyébe az e rendelet 1 melléklete szerinti Piliscsév Község Szabályozási Terve tervlap lép

5. § A helyi építési szabályzatról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 2 mellékletének helyébe az e rendelet 2 melléklete szerinti Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata lép

6. § A helyi építési szabályzatról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 3 mellékletének helyébe az e rendelet 3 melléklete szerinti Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázata lép

7. § Jelen rendelet az elfogadást követő 30. napon lép hatályba.

.....  
jegyző

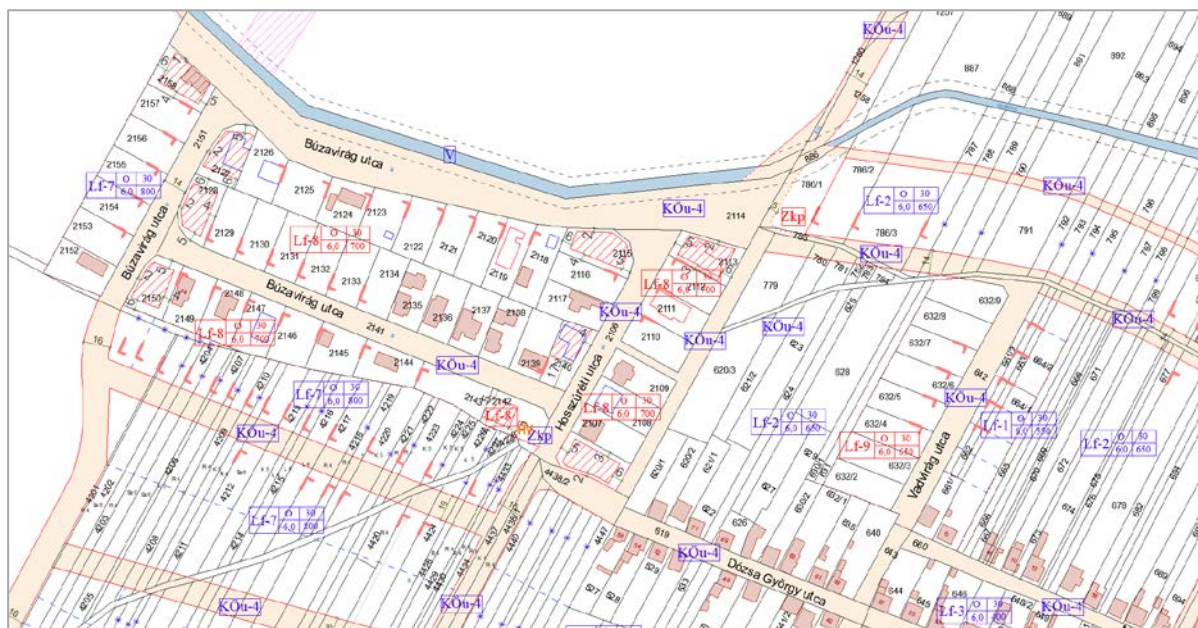
.....  
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Piliscsév, 2024 .....

.....  
jegyző

## 1 melléklet

Piliscsév Település Szabályozási Terve és jelmagyarázata



## **2 melléklet**

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

## **3 melléklet**

Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázata

## **5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK**

### Tájrendezés

A hatályos településtervezés táji és természeti értékvédelmi fejezetében, részletesen ismertetésre kerültek a település természeti adottságai, tájképi értékei, jellemzői. A településre 2023-ban környezeti értékelés is készült.

A módosítással érintett területeken országos védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti érték, ex lege terület, továbbá európai jelentőségű élőhely, ún. Natura 2000 terület nincs. A módosítással érintett területek az országos ökológiai hálózat övezeteivel nem érintettek.

A módosítással érintett területek települési területek, belterületek.

### Közlekedés

A módosítással érintett területek feltárása, megközelítése a kialakult úthálózatról biztosított. A tervezett változtatások a település közlekedési hálózatának bővítését, fejlesztését nem igénylik. A meglévő úthálózat kiépítettsége és a hatályos szabályozási terven jelölt szélessége megfelelő, a tervezési területek ellátására alkalmas.

### Közművesítettség

A módosítással érintett területek közműellátása kialakult, változás abban nem tervezett. A módosítások a hatályos településtervezésben megfogalmazott közműves munkarészek módosítását / átdolgozását nem igénylik.

### Örökségvédelem

A módosítással érintett területek régészeti lelőhellyel, műemléki védettséggel nem érintettek. A helyi védett kereszt és környezete védelme a változtatással is biztosított.

A tervezett módosítások egyéb tekintetben épített örökségi értékeket nem érintenek. A területeken építési tevékenység, tereprendezés stb. esetén az örökségvédelem tekintetében a hatályos településtervezéshez elkészült örökségvédelmi hatástanulmányban, a településképi rendeletben és településképi arculati kézikönyvben foglaltak figyelembevételével kell eljárni.