

**Piliscsév**  
**Településterv módosítása**  
**2024. május**  
**Rövid eljárás**  
**Záró szakasz tervdokumentációja**  
**TH-24-02-03**

Felelős tervező:

Németh Géza  
TT/1É 08/0065/08



Önkormányzati főépítész:

Gyárfás Henriett  
TT 08-0442



## **1. TERVEZÉSI FELADAT**

### **1.1. Rendezési 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 egy alkalommal módosult, a módosítások egységes szerkezetben történő átvezetése megtörtént.

### **1.2. A rendezési tervmódosítás eljárása**

Mivel a településterv módosítása

- elírás javítására, hibajavításra irányul, valamint
- helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. §-ban foglaltak szerinti rövid eljárásban lefolytatható.

A helyi építési szabályzat tervezett módosítása a környezetre káros hatással nem lesz, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3.§ szerinti felhatalmazás alapján Piliscsév Község Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy környezeti vizsgálat készítése nem indokolt.

Jelen dokumentáció a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69.§-a szerinti záró szakaszára előkészített anyaga.

### **1.3. A tervezési feladat és a változtatási szándékok ismertetése**

A rendezési tervmódosítás által érintett terület Piliscsév területén **a K-Pf jelű pincefalu övezetbe sorolt ingatlanok területe**.

**A tervezési feladat a helyi építési szabályzat módosítása.**

#### **Tervezett módosítások:**

- 1. A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 9. § -ának módosítása**

Hatályos előírás:

### **1.1.A helyi építési szabályzat 9.§ (3) a) aa) alpontja az előkert méretét illetően módosul**

Hatályos szabályozás:

HÉSZ 9. § (3) 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,

Tervezett előírás:

*„HÉSZ 9. § (3) a) 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 pincefalú övezet területét, ahol az előkert mérete akár 0 méterre is csökkenthető,”*

### **1.2 A helyi építési szabályzat módosítása, annak érdekében, hogy a K-Pf jelű pincefalú övezet területén a Z jelű beépítési módnál az épületek – a telepítési távolságok figyelembevételével mellett - hézagosan is elhelyezhetők legyenek.**

Ezért a helyi építési szabályzatról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet a 9. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések alcím 9.§-a kiegészül az alábbi (11) bekezdéssel:

*„HÉSZ 9. § (11) A K-Pf jelű pincefalú övezet területén a Z jelű beépítési módnál az épületek – a telepítési távolságok figyelembevételével mellett - hézagosan is elhelyezhetők.”*

### **2. A helyi építési szabályzat 46.§-ban lévő ellentmondás feloldása miatti módosítás**

A helyi építési szabályzat 46.§-ban ellentmondás van a 40 m<sup>2</sup> bruttó alapterület és a max.80 m<sup>2</sup> összes szintterület előírásai között.

Hatályos szabályozás:

HÉSZ 46.§ A K-Pf jelű pincefalú övezetben prэшáz csak pince létesítése esetén építhető. Az övezetben legfeljebb 40 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű (max.80 m<sup>2</sup> összes szintterületű) épület helyezhető el.

Tervezett előírás:

*„HÉSZ 46. § A K-Pf jelű pincefalú övezetben prэшáz csak pince létesítése esetén építhető. Az övezetben összesen bruttó 40 m<sup>2</sup>, legfeljebb 80 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű épület helyezhető el. A 80 m<sup>2</sup> -be nem kell beleszámítani a terepszint alatti épület, pince területét.”*

### **Jelen módosítás során:**

- A fejlesztési terv módosítása nem tervezett.
- A szabályozási terv módosítása nem tervezett.
- Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett.
- A területrendezési tervekkel való összhang változatlan.

- A település közlekedési hálózatát a módosítás nem érinti
- A település tájhasználatát, tájképét a módosítás nem érinti
- A módosítás a talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme, levegőtisztaság-védelem, zajvédelem, hulladékgazdálkodás, az élővilág védelme tekintetében változást nem okoz
- A település közműves ellátását, közműhálózatát a módosítás nem érinti
- A tervezett módosítás az épített örökség értékeire káros hatással nincs. A módosítás célja a történelmileg kialakult beépítés megőrzése és fenntartása, a megújításának elősegítése.

### **A módosítások indoklása:**

1. Piliscséven a településterv a történelmileg kialakult pinceterületeket K-Pf jelű pincefalú övezetbe sorolta. A K-Pf jelű övezetben a helyi építési szabályzat zárt sorú beépítést írt elő. A legtöbb helyen ugyanis zárt sorúan épültek be a pincék.

Van azonban számos olyan ingatlan is a K-Pf jelű övezetben, amelyen a pincék nem zárt sorú beépítéssel épültek meg, hanem oldalhatáron állóan.

Ezek a beépítések azonban nem tudják teljesíteni az oldalhatáros beépítési módra vonatkozó követelményeket, mert nem tarthatóak az előírt oldalkeretek.

Ezek a beépítések azonban nem felelnek meg a zárt sorú építési helyre vonatkozó követelményeknek sem és a zárt sorúsítás sem érvényesíthető az egyes ingatlanokon.

Vannak tehát olyan ingatlanok, ahol a kialakult beépítési mód valójában nem sorolható be az OTÉK által meghatározott beépítési módok egyikébe sem.

A Pincefalú kialakult beépítési módja azt indokolja, hogy ezen a területen a magasabb rendű jogszabályoktól eltérő beépítési mód/ beépítési lehetőség kerüljön előírásra a helyi építési szabályzatban.

2. A hatályos HÉSZ-ben a K-Pf jelű övezetben az előkert méretére vonatkozó szabályokban kivétel beleépítése vált szükségessé. A K-Pf jelű övezetben a kötelező utcában jellemző kialakul állapotnak való megfelelés, azaz az új épületet a meglévő épületek vonalára kell építeni, illetve ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos 2-2 telkek előkert méretének átlagának figyelembevételére vonatkozó szabályozás alóli felmentés, és az ettől a szabályozástól 0 méterben is meg lehet határozni eltérés szükségesszerű. Az ingatlanok nem szabályos, nem kialakult beépítése, hanem fésűszerű elhelyezkedése végett is indokolt az előkert 0 méterben történő meghatározása.

3. A településterv készítése során a helyi építési szabályzat 46.§-ban előírt korlátozás célja az volt, hogy a Pincefalú területén ne épülhessenek nagy (családiház méretű) épületek, csak kisebb présházak és pincék.

A szintterület fogalmába azonban beletartozik a felszín alatti szintek (azaz pincék) területe is. Így ebben a formában a szabályozási előírás elvesztette az eredeti célját. A pincék területét sosem nem kívánta korlátozni az önkormányzat.

A módosított előírással az önkormányzat eredeti szándéka szerint építhetők kisebb prэшázak és pincék, oly módon, hogy a pincék területe, mérete nem lesz korlátozva ill. a pince kialakítása nem veszi el a prэшázaktól a megengedett beépíthetőséget.

Ehhez a módosításhoz Piliscsév Község Önkormányzat az OTÉK 111.§-ban foglaltak szerint az állami főépítészhez fordul az OTÉK előírásai alóli felmentés kérelemmel.

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

### **Rendelet-tervezet**

Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
..... rendelete  
a 17/2023. (XII. 29.) Az önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
17/2023. (XII.29.)  
önkormányzati rendelet módosításáról

Piliscsév Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69.§-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítész és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### **1. §**

(1) A Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdés a) pont aa) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

*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 pincefalú övezet területét, ahol az előkert mérete akár 0 méterre is csökkenthető,”

(2) A Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 9. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) A K-Pf jelű pincefalú övezet területén a Z jelű beépítési módnál az épületek – a telepítési távolságok figyelembevételével – hégazosan is elhelyezhetők.”

## 2. §

A Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 46. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

## „46. §

A K-Pf jelű pincefalu övezetben prэшáz csak pince létesítése esetén építhető.

Az övezetben összesen bruttó **40 m<sup>2</sup>**, legfeljebb **80 m<sup>2</sup>** hasznos alapterületű épület helyezhető el. A 80 m<sup>2</sup> -be nem kell beleszámítani a terepszint alatti épület, pince területét.”

## 3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....  
jegyző

.....  
polgármester

A rendelet kihirdetésre került:

Piliscsév, 2024 .....

.....  
jegyző