

Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzatról szóló 17/2023. (XII.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A helyi építési szabályzat módosítására a megkötött településrendezési szerződések végrehajtása érdekében került sor.

[2] Piliscsév Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) korm. rendelet 64. § szerinti véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott szervek véleményének kikérésével, Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2017. (VII.5.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

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

„Piliscsév Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) korm. rendelet 64. § szerinti véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott szervek véleményének kikérésével, Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2017. (VII.5.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:”

2. §

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

(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 minimum 5,0 méter,

- ac) gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – kizárólag portaépület számára – az előkert minimum 0 méter,
- ad) magánút felől az előkert minimum 0 méter.”

(2) A Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

- „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 méternél kisebb mélységű telek esetében minimum 3 méter, 25 méternél nagyobb telekmélység esetén az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 méter.”

(3) A Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdése a következő e)–g) ponttal egészül ki:

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

- „e) A Szőlő sorra nyíló építési telkek esetében az aa) pontban foglaltaktól eltérően az előkert minimum 5 méter azzal, hogy az épület elhelyezésekor nem elvárt a kialakult állapothoz való illeszkedés.
- f) A tömbbelsőben magánút mellett kialakuló fekvőtelek esetén a hátsókeretet nem kell tartani (hátsókert minimum 0 méter) azzal, hogy a beépítés az utcai beépítéshez illeszkedjen.
- g) A tömbbelsőben magánút mellett kialakuló fekvőtelek esetén az előkert minimum 3 méter.”

(4) A Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 9. §-a a következő (12) bekezdéssel egészül ki:

„(12) Az Lf-8 jelű építési övezetben:

- a) az oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóan is elhelyezhető,
- b) oldalkert mértéke minimum 3 méter.”

3. §

(1) A Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

- a) legfeljebb 50 méter hosszú és maximum 4 telket kiszolgáló magánút esetén 5 méter,
- b) legfeljebb 100 méter hosszú és maximum 8 telket kiszolgáló magánút esetén 8 méter,
- c) minden más esetben 12 méter.”

(2) A Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 10. § (4) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

„a) a szabályozási terven jelölt érték,

b) a szabályozási terven nem jelölt esetben minimum 6 méter, ”

(3) A Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 10. § (4) bekezdése a következő c) és d) ponttal egészül ki:

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

„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.”

4. §

A Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 38. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

5. §

(1) A Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kosztkáné Rokolya Bernadett
polgármester

Balázs Márta
jegyző

Kihirdetve: Piliscsév, 2025. április 15.

Kihirdette:

Balázs Márta
jegyző

1. melléklet a 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) szabályozási terv 2025.04.09.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																
		Z			0			0		0		5				
	Lf-7	O	800		70 0		35	3 0		4 0		3 6				teljes*
	Lf-8	O	700		70 0		35	3 0		4 0		3 6				teljes*
	Lf-9	O	650		50 0		35	3 0		4 0		3 6				teljes*
	Vt-1	O/ Z	300		25 0		55	5 0		2 0		3 6				teljes
	Vt-2	O/ Z	400		25 0		45	4 0		2 0		3 6				teljes
	Vt-3	K	K		K		K	K		K		K K				hiányos
	Vt-4	SZ	5000		50 00		45	4 0		3 0		K 6				teljes
	Gks z-1	SZ	3000		30 00		50	5 0		2 0		3 1 5				teljes
	Gks z-2	O	1000		60 0		50	5 0		2 0		3 7 5				teljes
	Gks z-3	SZ	1500		10 00		50	5 0		2 0		3 7 5				teljes
	Gks z-4	O	3000		30 00		50	5 0		2 0		3 9 5				teljes
	Gks z-5	SZ	1500		15 00		50	5 0		2 0		3 7 5				teljes
	Gip- 1	SZ	2500		10 00		30	3 0		4 0		3 6 5				hiányos
	K-T	SZ	1000		10 00		40	4 0		4 0		3 9				teljes
	K- Sp-1	SZ	3000		25 00		20	2 0		5 0		3 6 5				részleges*
	K- Sp-2	SZ	5000		30 00		10	1 0		5 0		3 6 5				teljes*
	K- Sp-3	K	5000		30 00		30	3 0		4 0		3 9 5				teljes*
	K- If-1	SZ	3000		20 00		30	3 0		3 0		3 9 5				teljes*

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKITÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																		
	K-Pf-1	Z	100			80		40	40		40	2,5	4,5					részleges*
	K-Pf-2	Z	20			K		K	K		K	2,5	4,5					részleges*
	Köu-1	SZ	-			-			5		-	3	9					részleges
	Köu-2	SZ	-			-			2		-	3	7					részleges
	Köu-3	SZ	-			-			2		-	3	6					részleges
	Köu-4	SZ	-			-			2		-	3	6					részleges
	Köe	SZ	-			-			5		-	3	9					részleges
	Köz m	SZ	-			-			10		-	-	7					részleges
	Zkp	SZ	-			-			3		70	3	6					hiányos
	Ev	-	-			-			0		-	-	-					hiányos
	Ee	-	-			-			0,5		-	-	7					hiányos
	Mk**	O	400			720			3		60	3	6					hiányos
	Má-1	SZ							3		-	-	7,5					hiányos
	Má-2	-							0		0							
	Mt-1	SZ							3		60	-	4,5					hiányos
	Mt-2	-							0		0	-	-					
	V	SZ	-			-			3		-	-	4,5					hiányos

3. melléklet a 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet a 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelethez

3 melléklet a szabályzathoz																				
Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések																				
	általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet / építési övezet jele)	Falusias lakóterület									Vegyes terület				Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület					Egyéb Ipari gazdasági terület
		Lf-1	Lf-2	Lf-3	Lf-4	Lf-5	Lf-6	Lf-7	Lf-8	Lf-9	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	Gksz-4	Gksz-5	Gip-1
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																				
1.1. lakás		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	0	0	0	T	0
1.2. iroda		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1.3. üdülő		T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
1.4. szolgálati lakás		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.6. egészségügyi		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti		T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T

1.9. igazgatási	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsde	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.16. szolgáltatói	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.17. vendéglátó	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X
1.18. szállás jellegű	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T
1.19. diákszállás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	X	X
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.24. nem zavaró hatású ipari	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X
1.28. mező-és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X
1.29. állattartási és állattenyésztési	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	X	X
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint PINCE, PRÉSHÁZ	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2. Melléképítmények																				
2.1. közmű becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.6. húsfüstölő, jégverem,	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X

zöldségverem																			
2.7. állatól, állatkifutó	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
2.8. trágyatároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászló tartó oszlop	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X
2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint (CSOMAGAUTOMATA)	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.14. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint (VADÁSZHÁZ)	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3. Egyéb építmények																			
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	X
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény mobilház	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3.4. egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
<i>Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:</i>																			
<i>elhelyezhető (X)</i>																			
<i>feltétellel elhelyezhető (F)</i>																			
<i>tiltott (T)</i>																			
<i>az övezetben nem értelmezhető (-)</i>																			
<i>amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)</i>																			

„

Végső előterjesztői indokolás

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 Főépítészeti 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 Főépítészeti Irodáján lezajlott. Az egyeztetés nyomán a dokumentáció átdolgozásra került.

A véleményezési eljárást és a partnerségi eljárást az önkormányzat lezárta.