



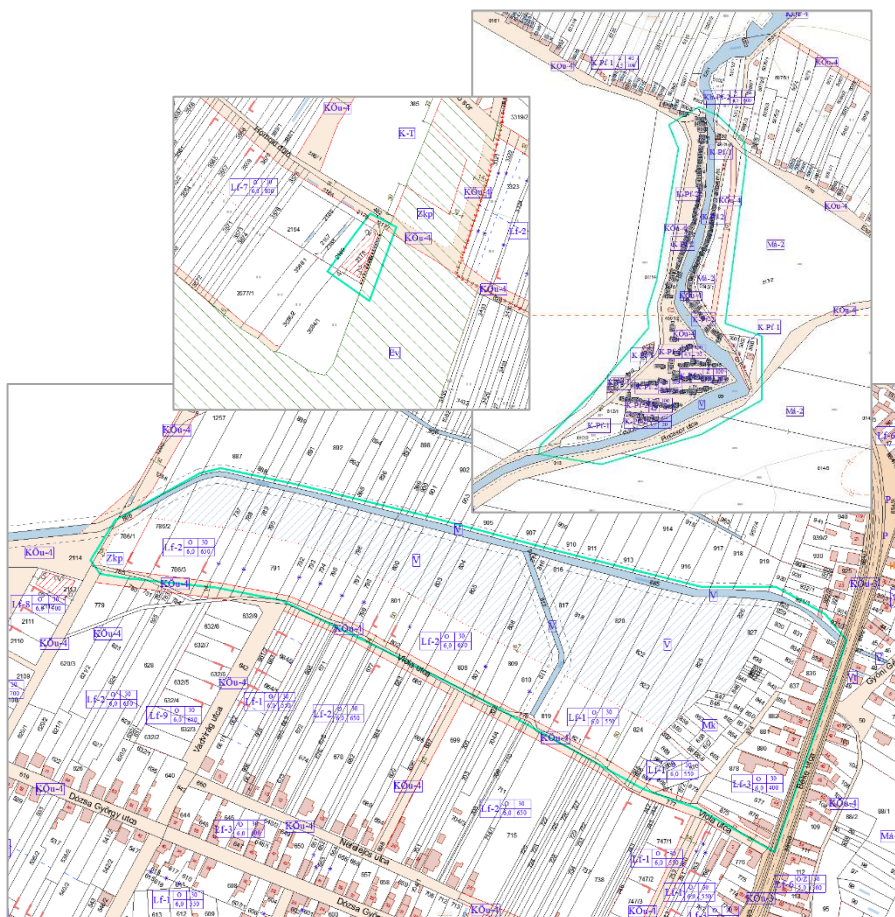
Piliscsév

Településterv módosítása

2026.

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

msz: TH-25-02-11



Aláíró lap

Felelős tervező:

Németh Géza
TT/1É 08/0065/08

Munkatárs:

Leitner Attila
É3-08-0386

Közlekedéstervező:

Musitz Róbert
Tkö 11-0550

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	11
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV.....	11
2.1. A településterv módosítás leírása	11
3.2. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése	13
3.3. A település területi mérlege.....	13
3.4. A település biológiai aktivitásértékének változása .Hiba! A könyvjelző nem létezik.	
3.5. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása	14
4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	16
4.1. Szabályozási koncepció	16
4.2. Rendelettervezet.....	17
5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK.....	18

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 településképi 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 településképi védelméről.)

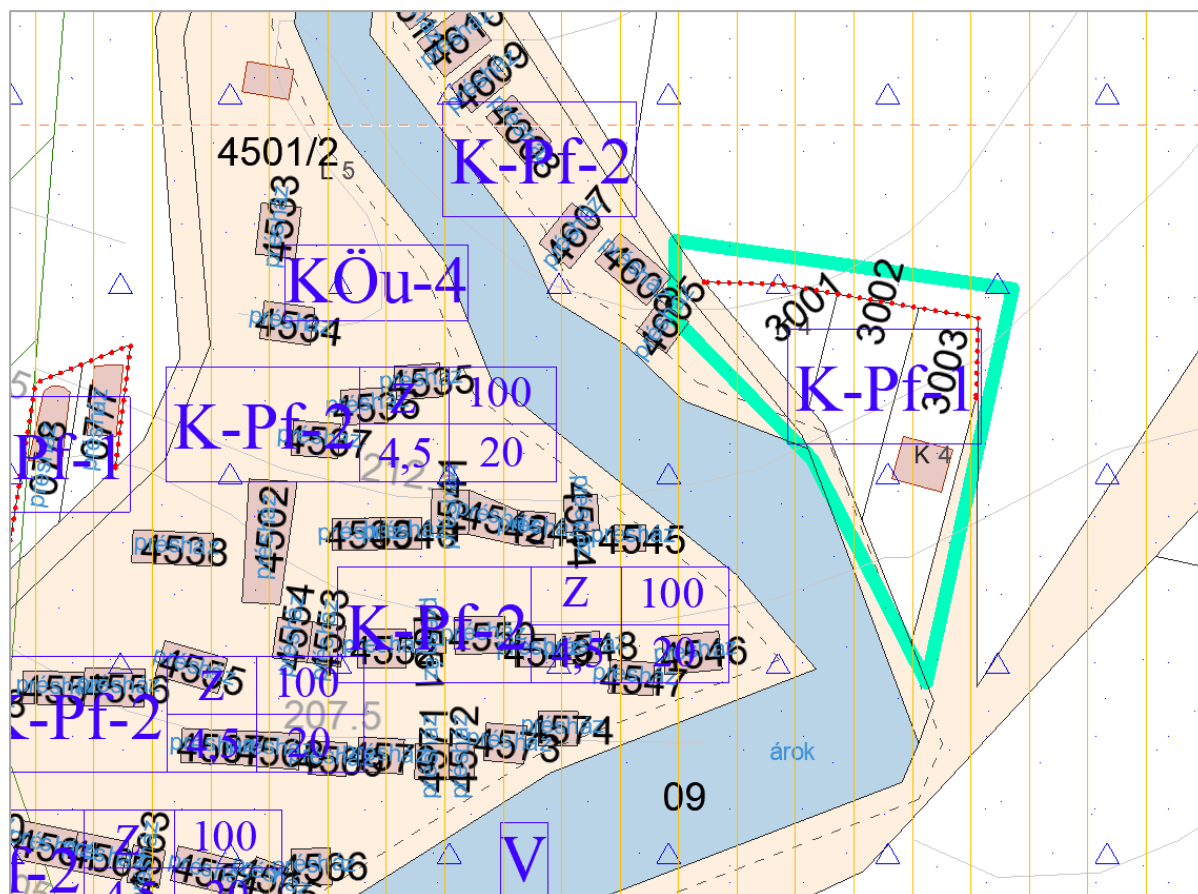
A településterv az eltelt időben több alkalommal is módosult, a módosítások egységes szerkezetben történő átvezetése megtörtént.

1.2. A tervezési feladat ill. a változtatási szándékok ismertetése

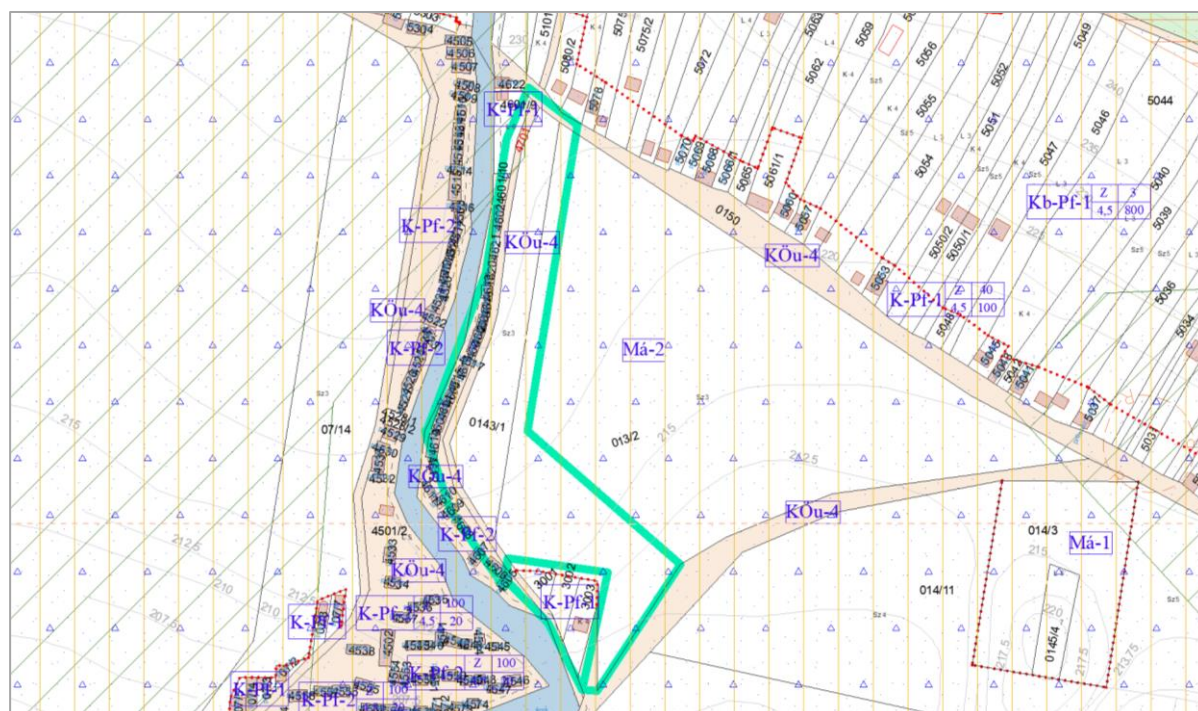
1. sz. módosítás

A Pincefalu területén található 3002 hrsz.-ú ingatlan telkén álló présház ráépült az alaptérképen feltüntetett út területére. Ez azért történhetett meg, mert a meglévő pincesor és a terület valós feltárása nem az alaptérképen ábrázolt úton történik.





Továbbá a pincesor mellett található 4701 hrsz.-ú út a valóságban nem pincék mögött halad, hanem azoktól távolabb a 0143/1 és a 013/2 hrsz.-ú szántóterületek határán.



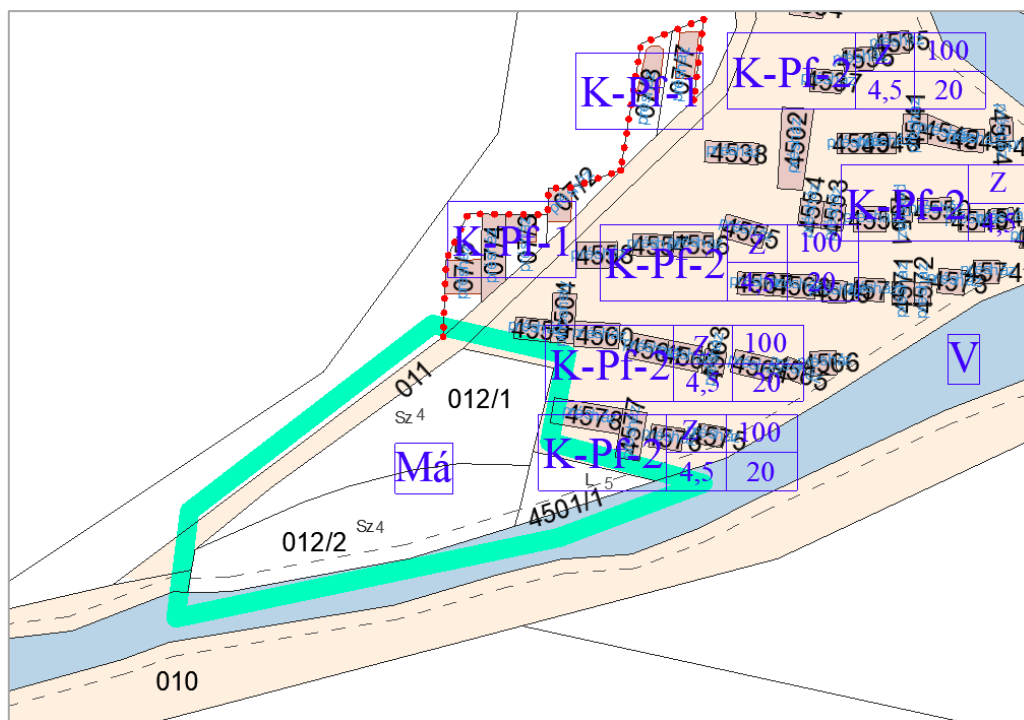


A település úgy határozott, hogy az út nyomvonalát a valós állapotnak / kialakult használatnak megfelelően ábrázolja a szabályozási tervlapon is.

A tervmódosítás célja a közlekedési terület valós állapot szerinti feltüntetése a szabályozási tervlapon.

2. sz. módosítás

A Pincefalu területén található 012/1 önkormányzati tulajdonú és 012/2 és 4501/1 hrsz-ú magántulajdonú ingatlanok területének átsorolása Má-2 jelű mezőgazdasági területből K-Pf-1 jelű beépítésre szánt különleges pincefalu övezetbe.

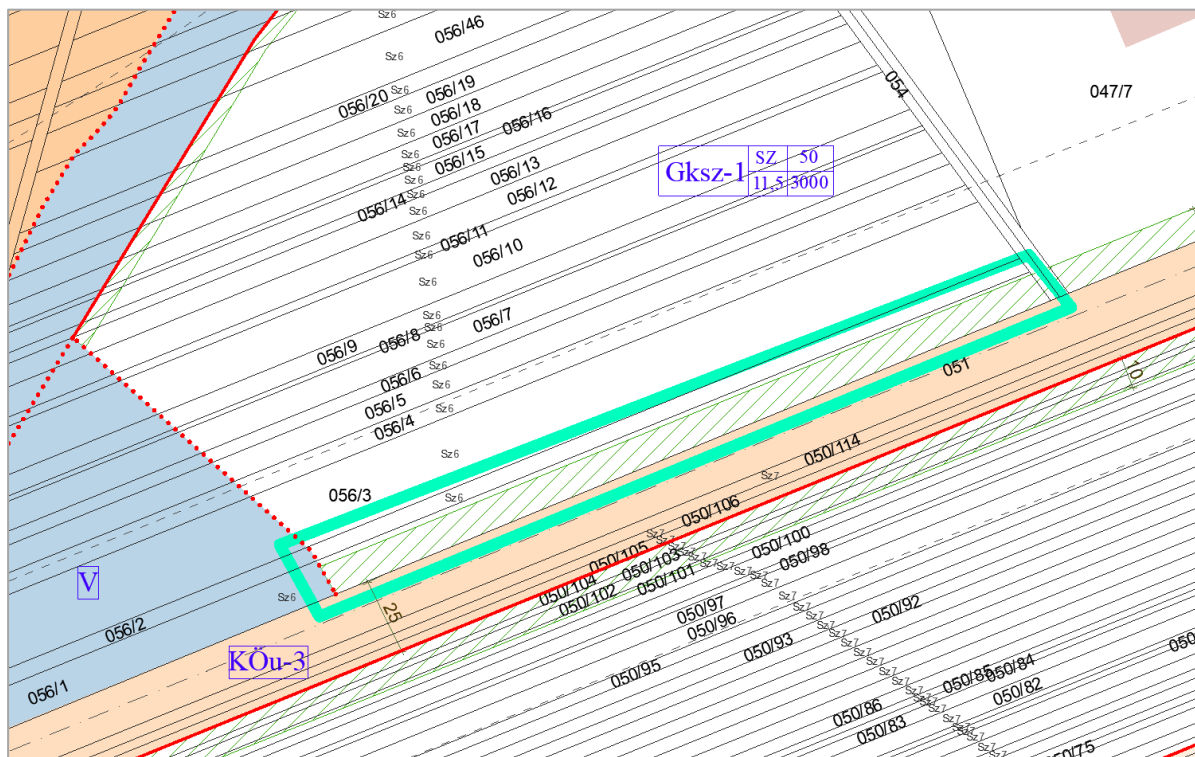


A területen **újronnan beépítésre szánt terület** keletkezik.

A tervmódosítás célja a terület átsorolása a csatlakozó Pincefalu terület övezetébe.

Az új beépítésre szánt különleges terület csereterületeként a Piliscsévre bevezető 11125 számú állami mellékút melletti található gazdasági terület egy részét a terv védőredő területbe sorolja.

Hatályos szabályozási terv:



A 056/1 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan területére a hatályos terv – látványvédelmi szempontból - egyébként is telken belüli védőfásítást jelöl.

Tervezett a fejlesztési terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása.

3. sz. módosítás

A Viola utca és a Csévi-patak által határolt tömbbelső mezőgazdasági feltáró útjának megszüntetése vagy áthelyezése a csatorna partjára.

A módosítás célja, hogy a Viola utca tervezett építési telkei az egyedi telekalakítási eljárások során kialakíthatóak legyenek. A szabályozási terven kijelölt tömbfeltáró út megvalósításának a tulajdonosok nagy száma miatt nincs reális lehetősége. Szükséges tehát egy olyan szabályozási mód megalkotása, amely lehetővé teszi a Viola utcában az építési telkek kialakítását, anélkül, hogy a tömbbelsőben zárvány keletkezzen.

Mivel a hatályos jogszabályok mezőgazdasági területfelhasználású területen nem teszik lehetővé olyan telekalakítás / szabályozás jóváhagyását, amely során közlekedési kapcsolat nélküli zárvány területek keletkeznek, a Viola utca lakóterületi mögött található ingatlanok területét a szabályozási terven vízgazdálkodási területbe javasoljuk sorolni. Vízgazdálkodási övezet területén az egyes ingatlanok esetén nem kötelező a közlekedési kapcsolat biztosítása. Így lehetőség van a szabályozási terven jelölt út törlésére.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet

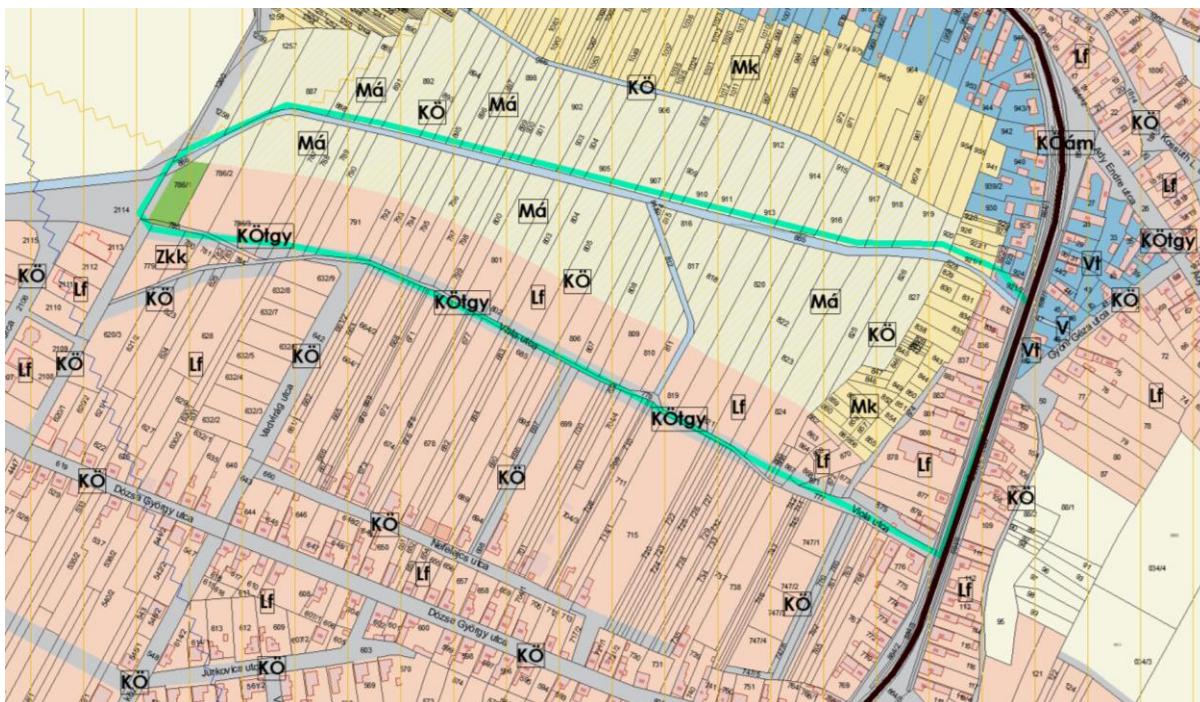
23/E. § (1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, a zárt sorú beépítési módú beépített építési telek telekfelosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve átereszen keresztül megközelíthetőek legyenek.

A Viola utca lakóterületként jelölt területe mögött található terület jellemzően egy mélyfekvésű fás, bokros, nádas terület. A terület művelés alatt nem áll.

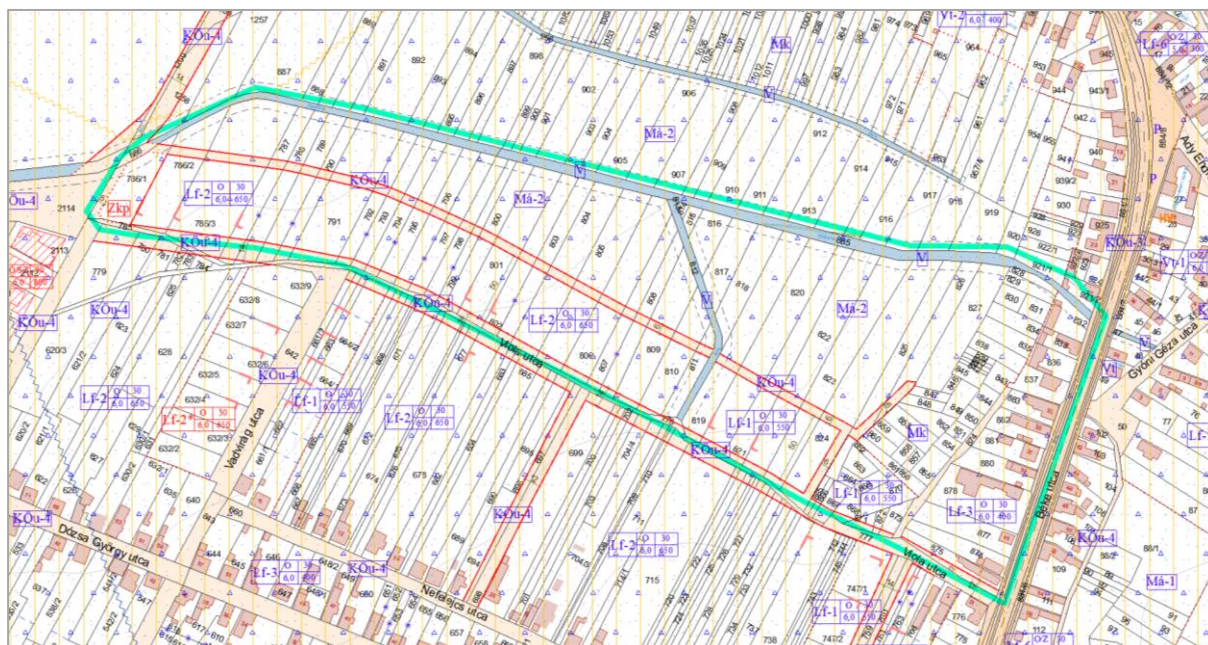
Ennek fényében a településszerkezet / területfelhasználás tekintetében a tulajdonosok számára hátrányt nem okoz a változás. A módosítás várhatóan területhasználati konfliktusokat nem eredményez.

Tervezett a fejlesztési terv, és a helyi építési szabályzat / szabályozási terv módosítása.

Hatályos fejlesztési terv kivonata:



Hatályos szabályozási terv:

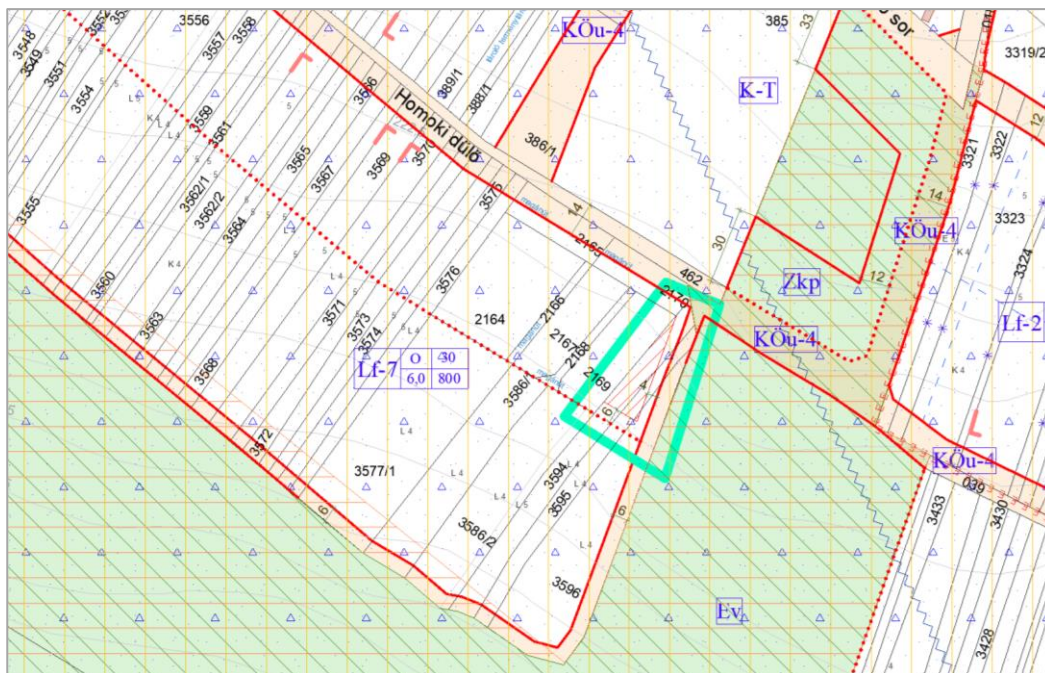


4. sz. módosítás

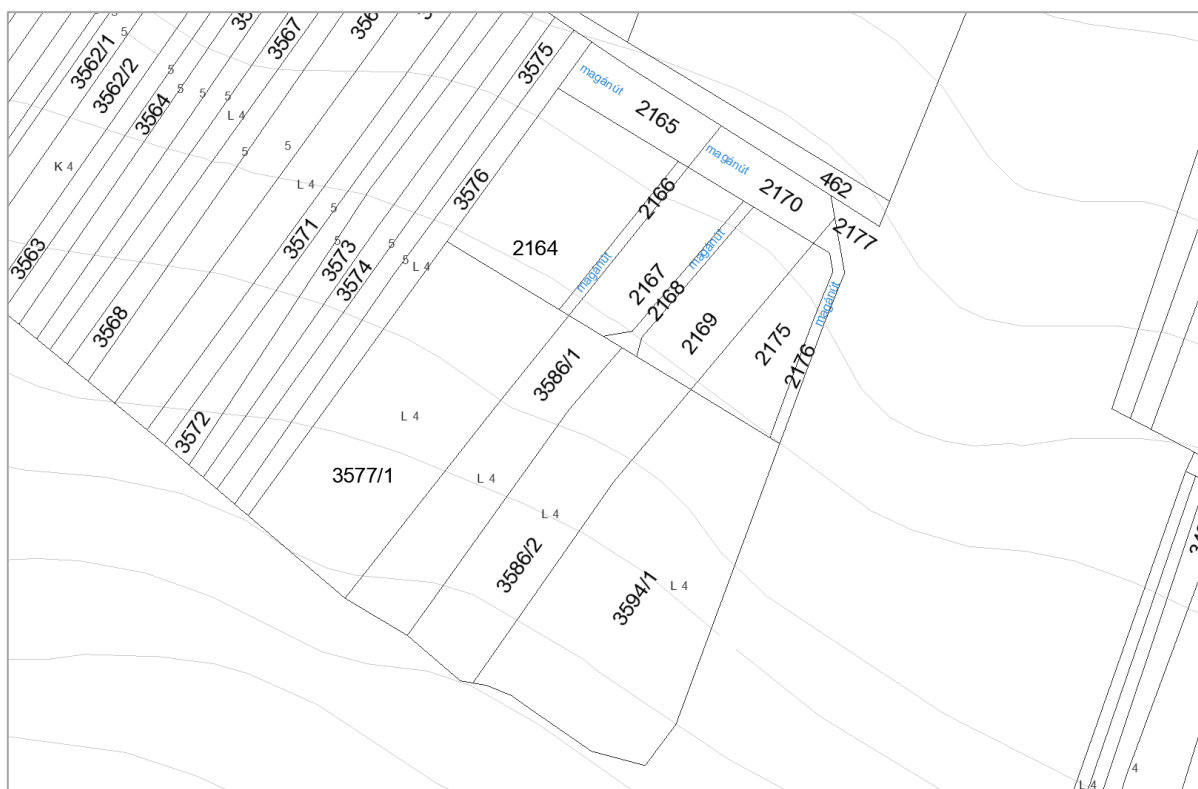
A Homoki dűlő végén található 2175 hrsz-ú ingatlan területén a szabályozási vonalak újra tervezése a hatályos alaptérkép kialakult állapotának megfelelően.

Tervezett a szabályozási terv módosítása.

Hatályos terv:



Új alaptérkép:



5. sz. módosítás

Egyéb, főépítési módosítási javaslat:

A településkép védelme és a rendezett utcakép érdekében javasolt az alábbi előírás bevezetése a ház-be:

Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb a fő funkciójú épületek építhetők. Melléképitmény, valamint egyéb építmény - kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait - az előkert határvonalától mérten 13,0 m-en túl építhető.

A helyi építési szabályzat 2. mellékletében (Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata)

található egy elírás. A Vt-2 övezetben tévesen 40% a táblázatban a telek megengedett legnagyobb beépítettsége. A helyi építési szabályzat 1. melléklete a szabályozási tervlap övezeti előírásaiban 50%-os beépítettség szerepel.

1.3. A rendezési tervmódosítás eljárása

A tervmódosítás során tervezett:

- új beépítésre szánt terület kijelölése, ill.
- zöldterület (erdőterület) 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**.

2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások a településfejlesztési terv céljainak megvalósítását, elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a dokumentumban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez, elképzelésekhez, fejlesztési irányokhoz. Jelen módosítás keretében csupán a fejlesztési tervlap módosítása indokolt.

A 2. sz. módosítás esetén a Pincefalu területén a fejlesztési tervlap módosítása nem szükséges, mert a fejlesztési terv az érintett ingatlanok területét eddig is különleges területbe sorolta. A fejlesztési tervlap csupán a gazdasági területen módosul. A rendezési terv azonban módosul, mivel a szabályozási tervlap Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolta a területet. Így a módosítással újonnan beépítésre szánt terület is keletkezik.

2.1. A településterv módosítás leírása

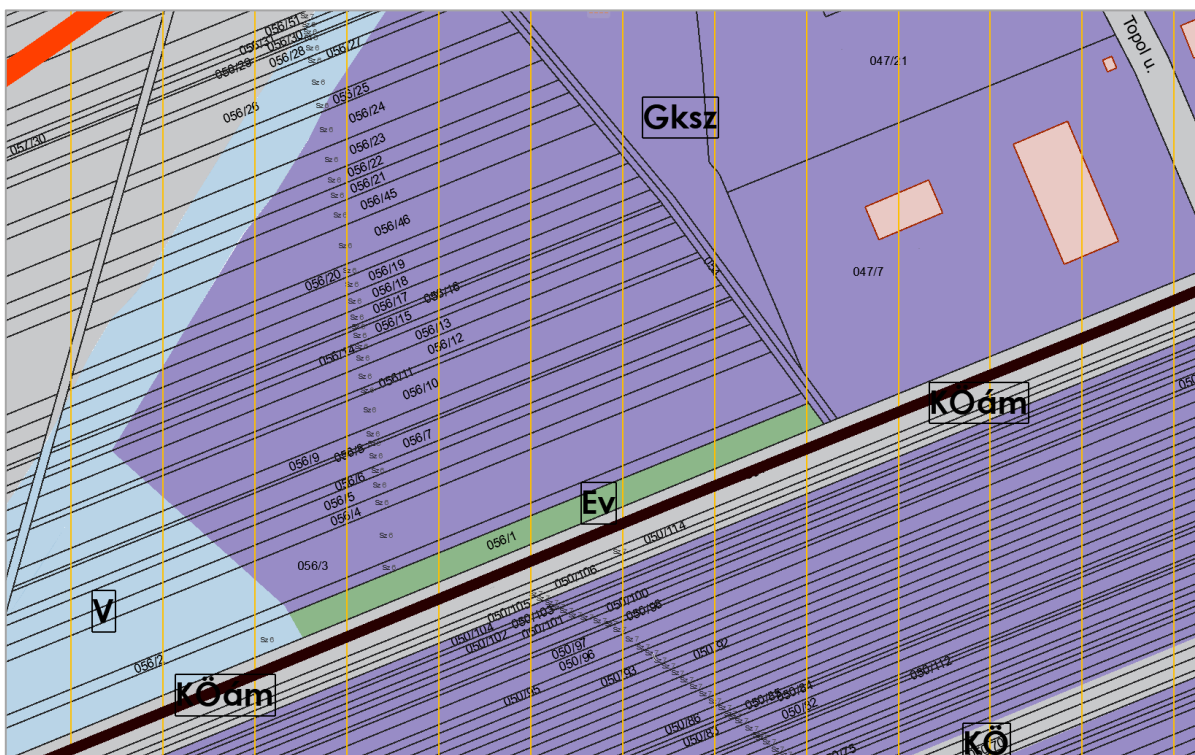
Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő- testületének határozata a 2142 és 786/1 hrsz.-ú ingatlanok területén a településterv módosításáról

A 012/1, 012/2 és 4501/1 hrsz.-ú ingatlanok területfelhasználása beépítésre nem szánt mezőgazdasági területből szánt különleges pincefalu területre változik.

A 056/1 hrsz.-ú ingatlan egy részének területfelhasználása beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből beépítésre nem szánt védőredő területre változik.

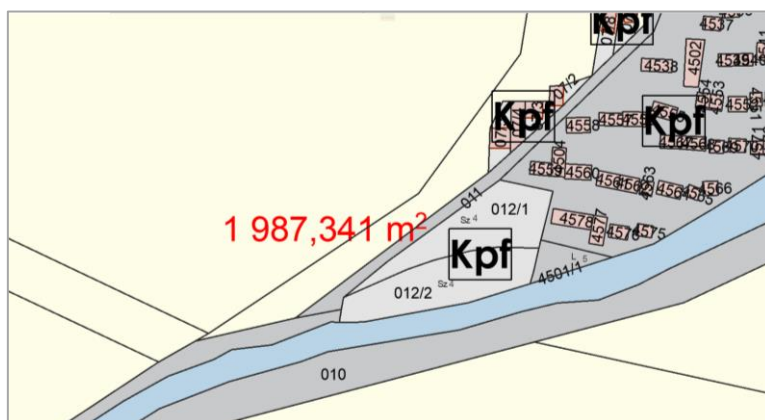
A településtervet jóváhagyó 144/2021.(XI.24.) sz. határozat mellékletét képező Fejlesztési tervlap helyébe a jelen határozat mellékletét képező Fejlesztési tervlap lép.

Melléklet: Fejlesztési tervlap M=1:6 000 felbontású

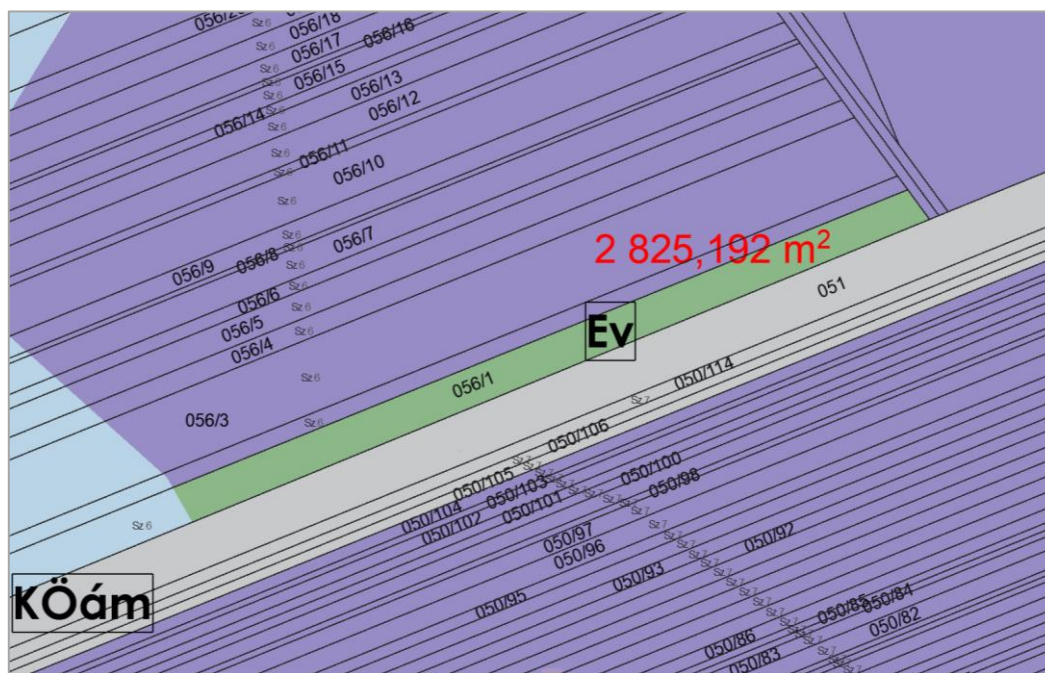


3.2. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése

A Pincefalu területén a 012/1, 012/2 és 4501/1 hrsz-ú ingatlanok területén 1 987 m² kiterjedésben újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.



Az új beépítésre szánt terület csereterületeként a 056/1 hrsz.-ú ingatlan egy része (2 825 m² kiterjedésben) védőerdő területbe kerül.



3.3. A település területi mérlege

Piliscsév település területén a tervezett változtatások jóváhagyása esetén:

- a 012/1, 012/2 és 4501/1 hrsz-ú ingatlanok területén 1 987 m² - el csökken a mezőgazdasági területek kiterjedése
 - és ezzel egyidejűleg 1 987 m² -el növekszik a különleges területek kiterjedése
- a 056/1 hrsz.-ú ingatlan területén 2 825 m² -el csökken a gazdasági területek kiterjedése
 - és ezzel egyidejűleg 2 825 m² -el növekszik az erdőterületek kiterjedése

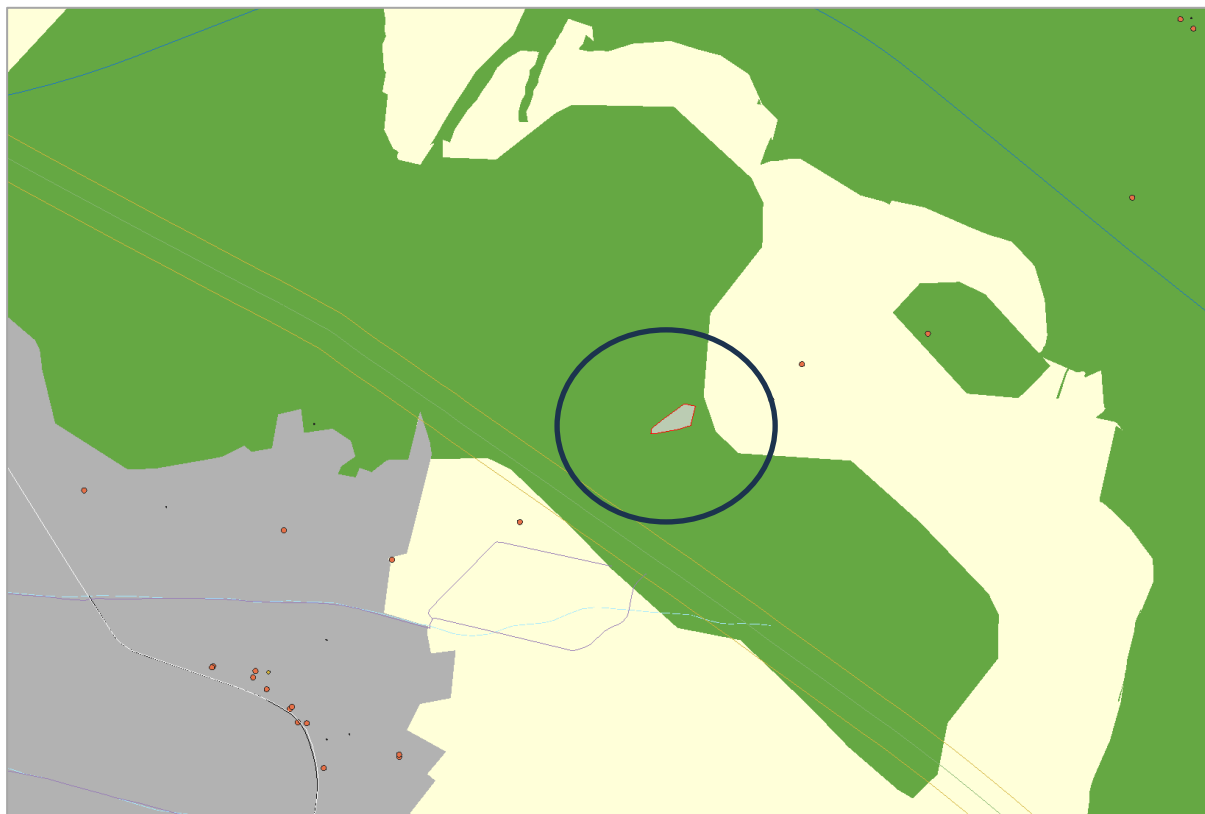
A változásokkal **Piliscsév beépítésre szánt területeinek kiterjedése csökken**, mivel az újonnan kijelölt különleges terület kiterjedése kisebb, mint a csereterületként kijelölt új erdőterület kiterjedése.

TERÜLET NAGYSÁGA (m ²)				
ingatlan	TERÜLET BESOROLÁSA	VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN	VÁLTOZÁS MÉRTÉKE
012/1, 012/2 és 4501/1	különleges pincefalu terület	0	1 987	1 987
012/1, 012/2 és 4501/1	általános mezőgazdasági terület	1 987	0	-1 987
056/1	erdő terület	0	2 825	2 825
056/1	gazdasági terület	2 825	0	- 2 825
A beépítésre szánt területek kiterjedésének csökkenése:				838

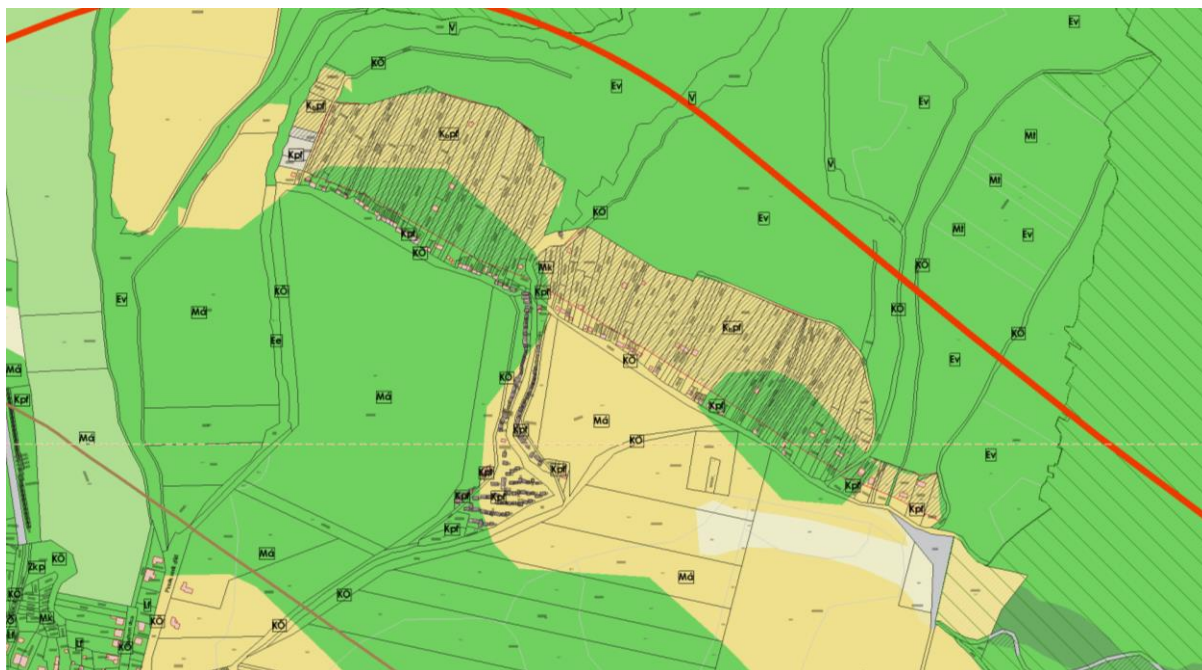
3.5. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

Magyarország Területrendezési Terve (a továbbiakban: MaTrT)

A településtervezés módosításával érintett 012/1, 012/2 és 4501/1 hrsz-ú ingatlanok erdő területen és tájképvédelmi terület övezetében találhatók.



Megjegyzés: A területrendezési terv a Pincefalu övezetét sajnálatos módon nem veszi figyelembe. A területet, mint mezőgazdasági térséget és erdőgazdálkodási térséget ábrázolja.



2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről:

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.

Azzal, hogy a 012/1, 012/2 és 4501/1 hrsz-ú ingatlanok területét 1 987 m² kiterjedésben a településtervezés különleges területbe sorolja, még **teljesül a MaTrT előírása**.

A 056/1 hrsz.-ú ingatlan települési térségben található, amely térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

Az MaTrT által meghatározott övezetek közül a 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 terv módosításával érintett 012/1, 012/2 és 4501/1 hrsz-ú 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 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. Szabályozási koncepció

1. A Pincefalu területén található 3002 hrsz-ú telek és környezete esetében a szabályozási terv módosítása során a közlekedési terület a kialakult állapot szerint kerül feltüntetésre.

2. Pincefalu területén található 012/1, 012/2 és 4501/1 hrsz-ú ingatlanok esetében a csatlakozó területek Kpf-1 övezete kerül a telkekre, amely a meglévő állapothoz, kialakult területhez illeszkedő övezet.

Az új beépítésre szánt különleges terület csereterületeként A 056/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan területére a hatályos terv – látványvédelmi szempontból - telken belüli védőfásítást jelöl. Ezért az erdőterületté történő átminősítése illeszkedik a terület tervezett szabályozásához.

3. Viola utca beépítése tekintetében, a tervmódosítás során olyan szabályozási eszközt kerestünk, amely a lehetőségekhez képest, az adott jogszabályi környezetben lehetővé teszi az építési telkek kialakítását. A szabályozási terven kijelölt tömbfeltárási út megvalósításának a tulajdonosok nagy száma miatt nincs reális lehetősége. Szükséges volt tehát egy olyan szabályozási mód megalkotása, amely lehetővé teszi a Viola utcában az építési telkek kialakítását, anélkül, hogy a tömbelesőben keletkező zárványtelkek megakadályozzák a telekalakításokat.

Mivel a hatályos jogszabályok mezőgazdasági területfelhasználású területen nem teszik lehetővé olyan telekalakítás / szabályozás jóváhagyását, amely során közlekedési kapcsolat nélküli zárvány területek keletkeznek, a Viola utca lakóterületi mögött található ingatlanok

területét a szabályozási terven vízgazdálkodási területbe javasoljuk sorolni. Vízgazdálkodási övezet területén az egyes ingatlanok esetén nem kötelező a közlekedési kapcsolat biztosítása. Így lehetőség van a szabályozási terven jelölt út törlésére.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet:

23/E. § (1) *A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, a zárt sorú beépítési módú beépített építési telek telekfelosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve átereszen keresztül megközelíthetők legyenek.*

4. A Homoki dűlő végén található 2175 hrsz-ú ingatlan területén a szabályozási terv módosítása során a közlekedési terület a kialakult állapot szerint kerül feltüntetésre.

5. *Főépítési javaslat a hész módosítására: Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb a fő funkciójú épületek építhetők. Melléképítmény, valamint egyéb építmény - kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait - az előkert határvonalától mérten 13,0 m-en túl építhető.*

Amely előírás a jövőben a rendezett településkép kialakulásának biztosítását szolgálja.

A Vt-2 övezet tekintetében a hibajavítás a szabályozás egyértelművé tételét szolgálja.

4.2. 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.§ kiegészül az alábbi (13) bekezdéssel:

(13) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb a fő funkciójú épületek építhetők. Melléképítmény, valamint egyéb építmény - kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait - az előkert határvonalától mérten 13,0 m-en túl építhető.

2. § 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

3. § 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
4. § Jelen rendelet az elfogadást követő 30. napon lép hatályba.

.....
jegyző

.....
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Piliscsév, 2026.....

.....
jegyző

1 melléklet

Piliscsév Település Szabályozási Terve és jelmagyarázata

1 melléklet

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

Tájrendezés

A hatályos településterv 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.

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.

A Pincefalu területén tervezett nyomvonal áthelyezés tekintetében a mezőgazdasági utak esetében elegendő 6 méter széles szabályozással terveztünk.

A Pincefalu és a Homoki dűlő esetében a közlekedési területet a kialakult állapotnak megfelelően szabályoztuk ki a terveken.

Közművesítetttség

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 rendeltetésben és településképi arculati kézikönyvben foglaltak figyelembevételével kell eljárni.