



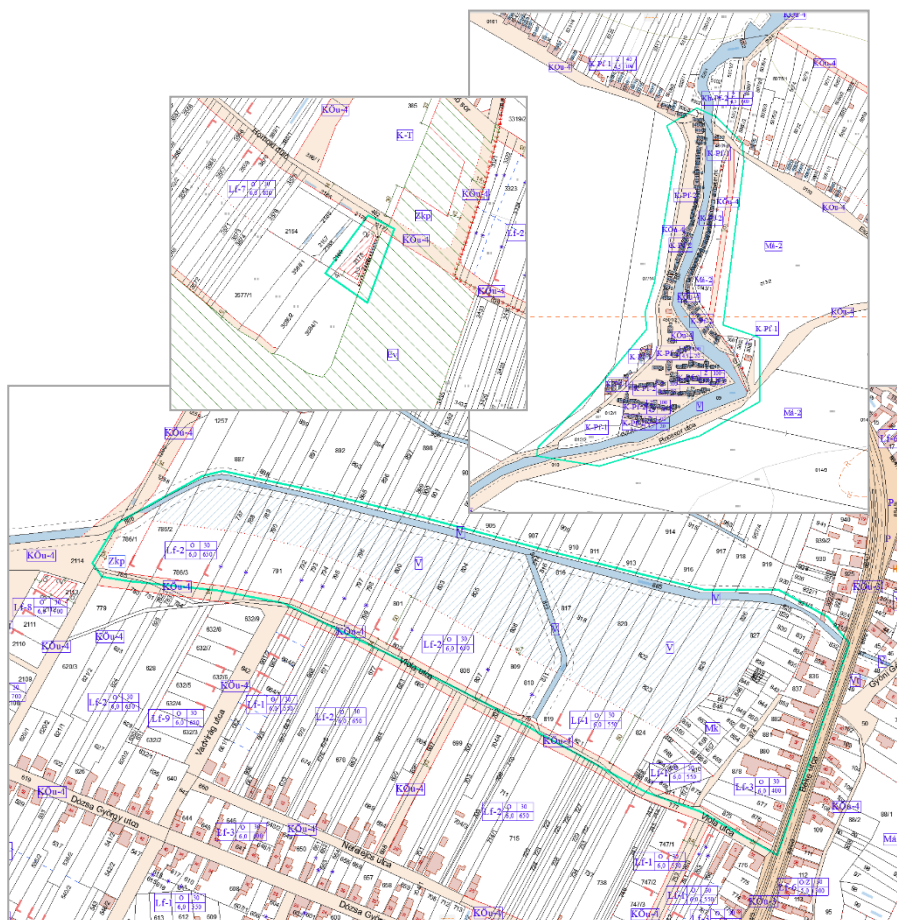
Piliscsév

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	4
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV.....	10
2.1. A településterv módosítás leírása.....	11
3.2. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése.....	12
3.3. A település területi mérlege.....	13
3.4. A település biológiai aktivitásértékének változása	14
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.....	19

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 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**.

A település a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet ill. a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően 2026 január 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**. A beérkezett véleményeket és a tervező válaszokat az önkormányzat megismerte.

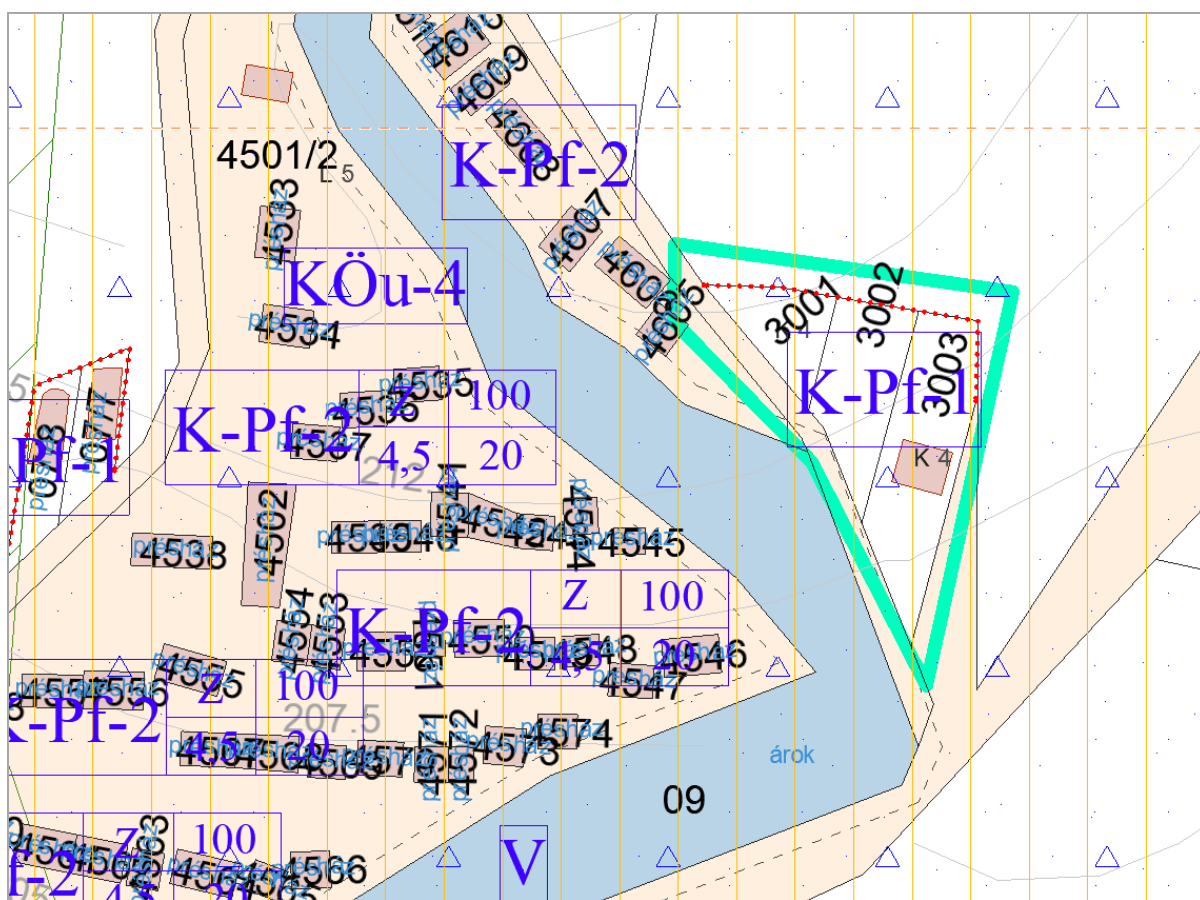
A véleményezési eljárást és a partnerségi eljárást a képviselő-testület lezárta.

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

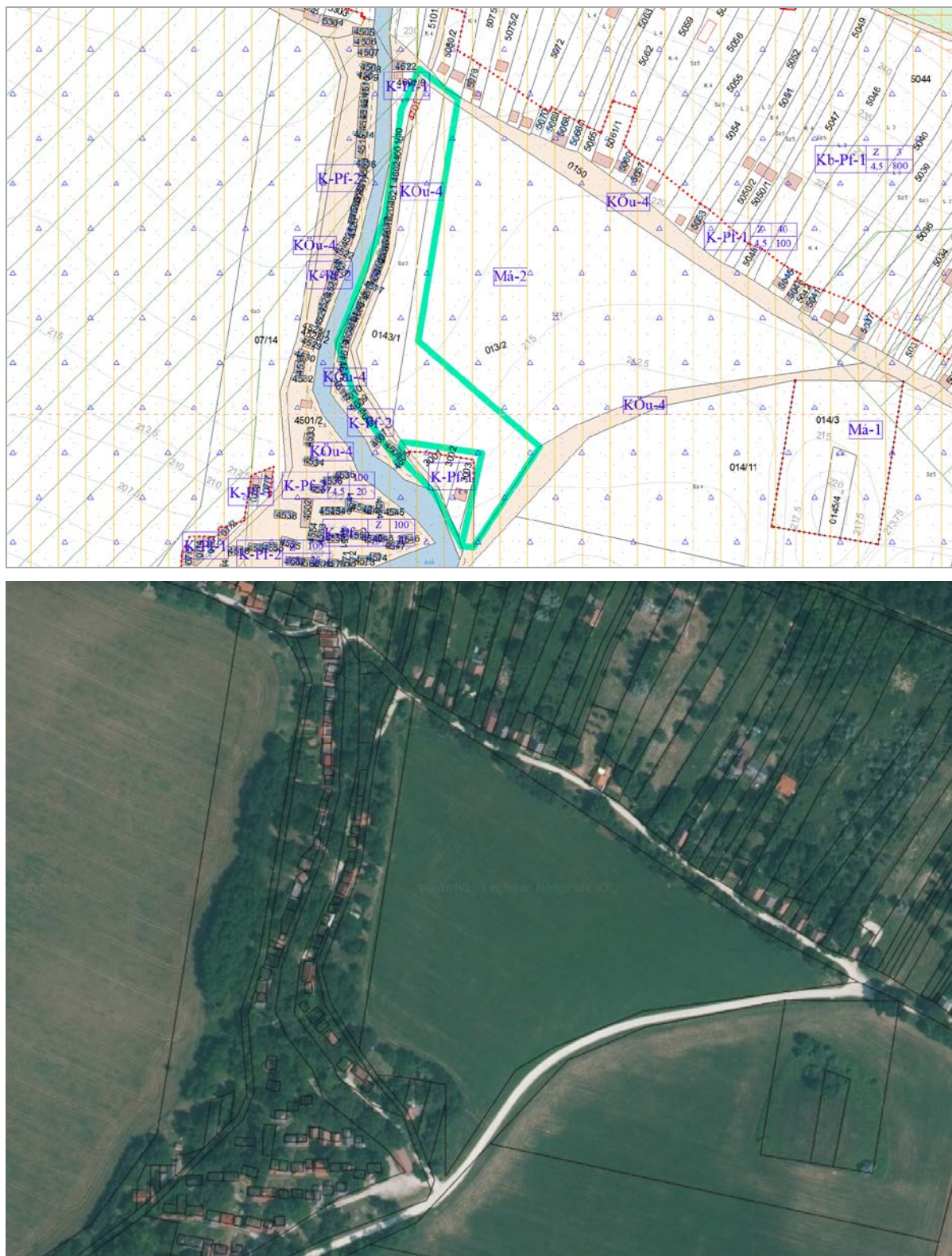
1.3. A tervezési feladat ill. a változtatási szándékok ismertetése

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.

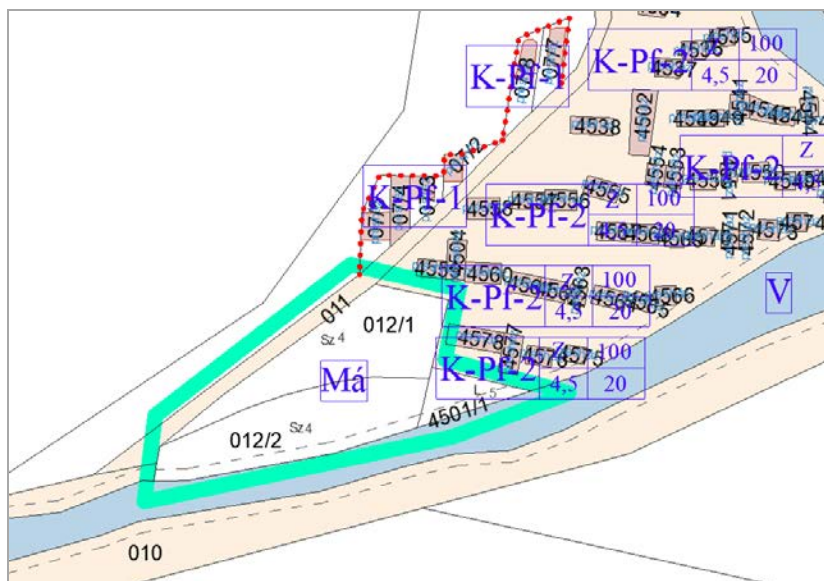


A település úgy határozott, hogy az út nyomvonalát a valós állapotnak / kialakult használatnak megfelelően ábrázolja a szabályozási tervlapon is.

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.

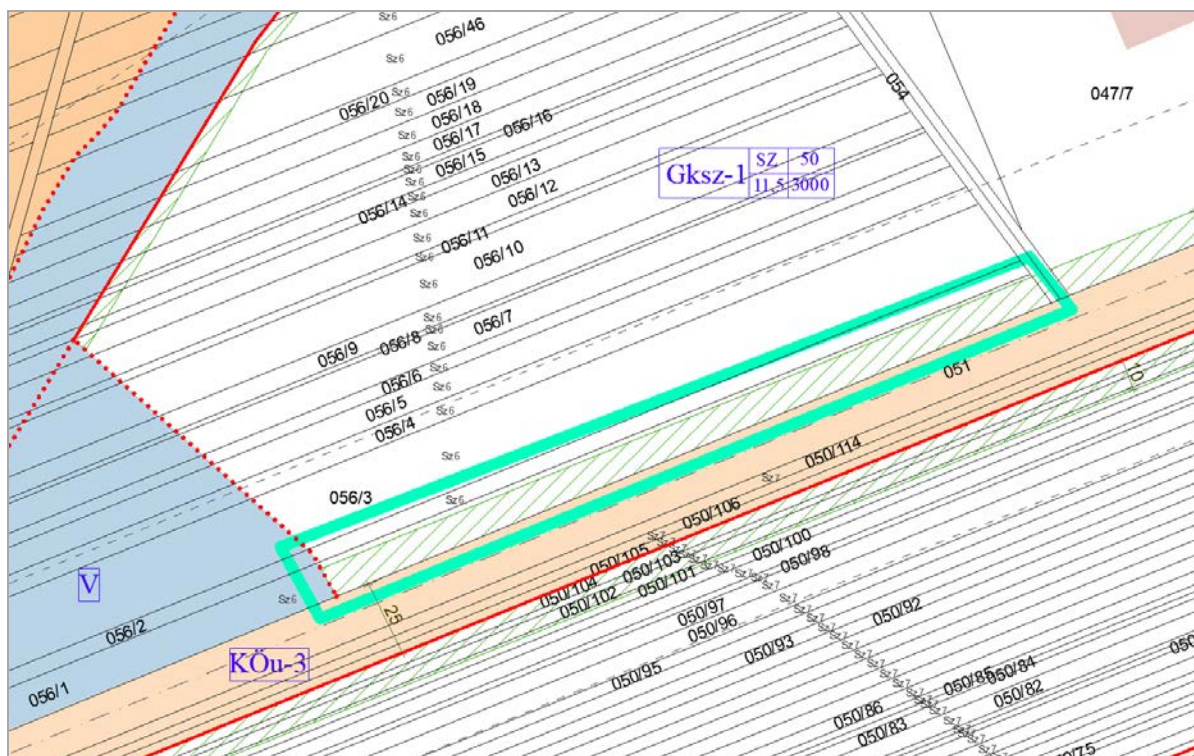


A területen újonnan beépítésre szánt terület keletkezik.

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 védőerdő 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 feltárási 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 tömbfeltárási 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 telekalakítást / 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

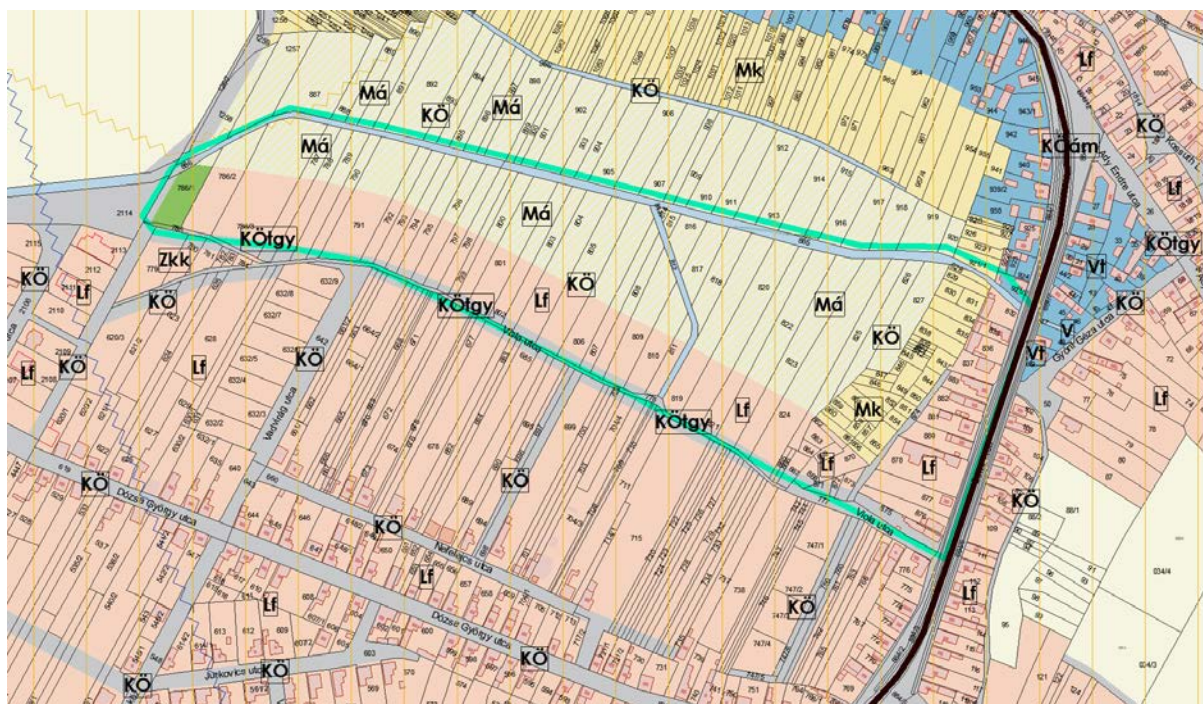
23/E. § (1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, a zárt sorú beépítési módú beépített építési telek telekfelosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, 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 áteressen keresztül megközelíthetők legyenek.

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

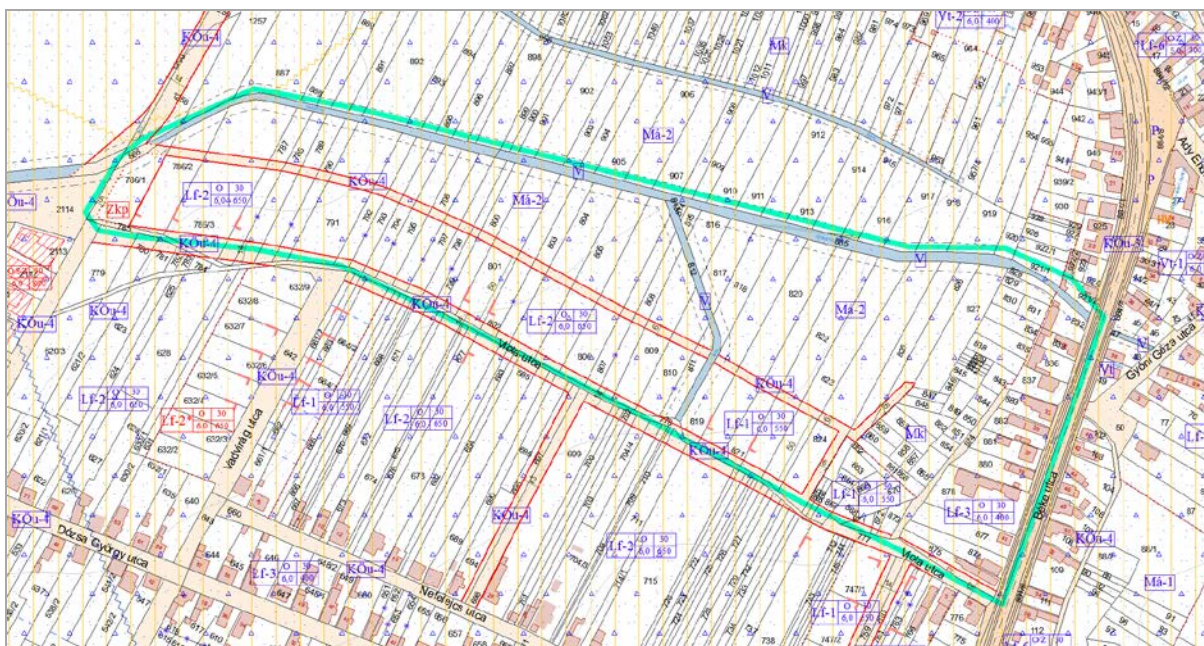
Ennek fényében a településszerkezet / területfelhasználás tekintetében a tulajdonosok számára hátrányt nem okoz a változás. A módosítás várhatóan területhasználati konfliktusokat nem eredményez.

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

Hatályos fejlesztési terv kivonata:



Hatályos szabályozási terv:

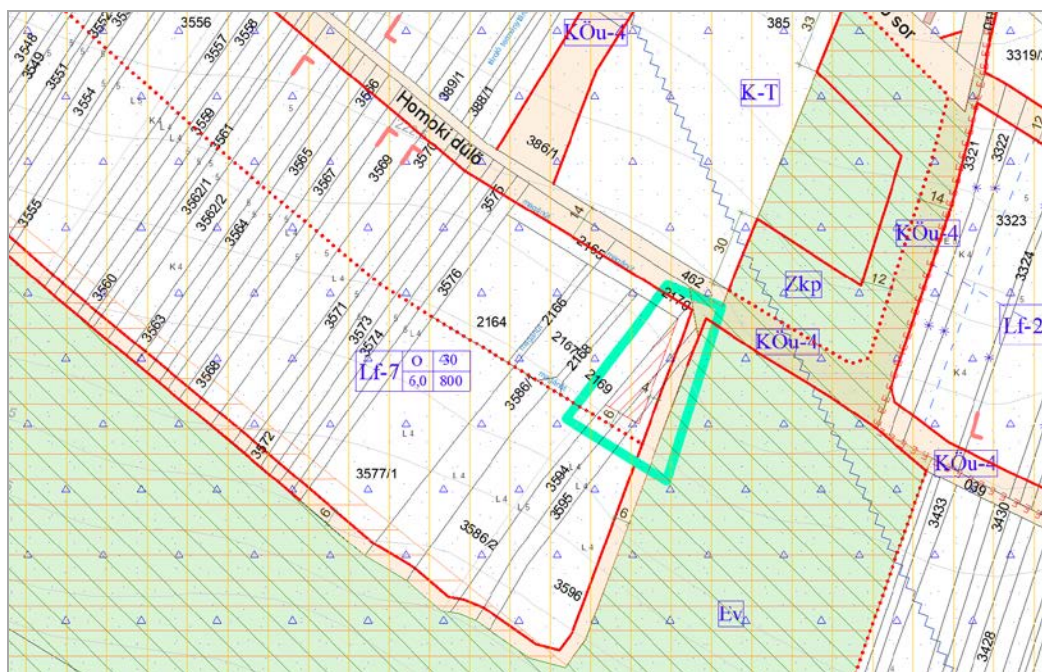


4. sz. módosítás

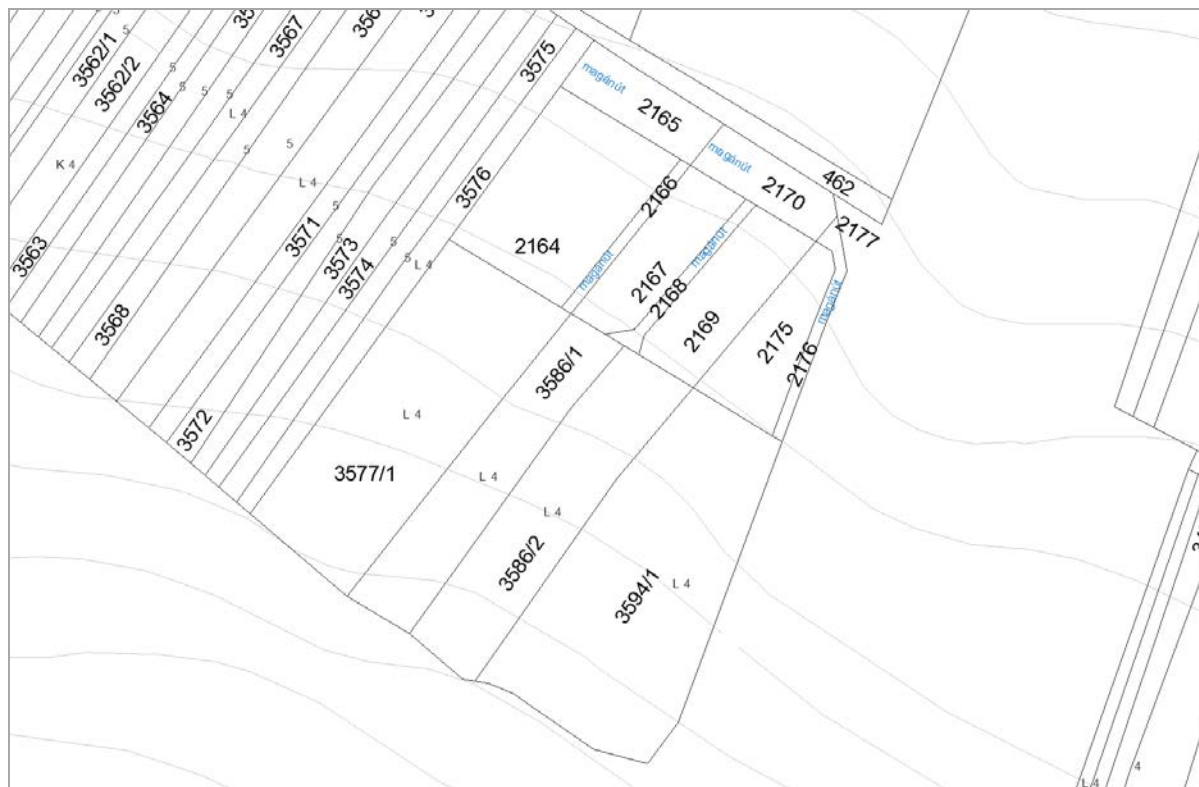
A Homoki dűlő végén található 2175 hrsz-ú ingatlan területén a szabályozási vonalak újra tervezése a hatályos alaptérkép kialakult állapotának megfelelően.

Tervezett a szabályozási terv módosítása.

Hatályos terv:



Új alaptérkép:



5. sz. módosítás

Egyéb, főépítészeti módosítási javaslat:

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

Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb a fő funkciójú épületek építhetők. Melléképtípmény, 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 előírás. 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.

6. sz. módosítás

Lakossági kérelemre a település úgy határozott, hogy megengedi jurta elhelyezését Piliscsévén, de kizárólag az Mk jelű kertes mezőgazdasági területek övezetében.

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 településtervez módosítás leírása

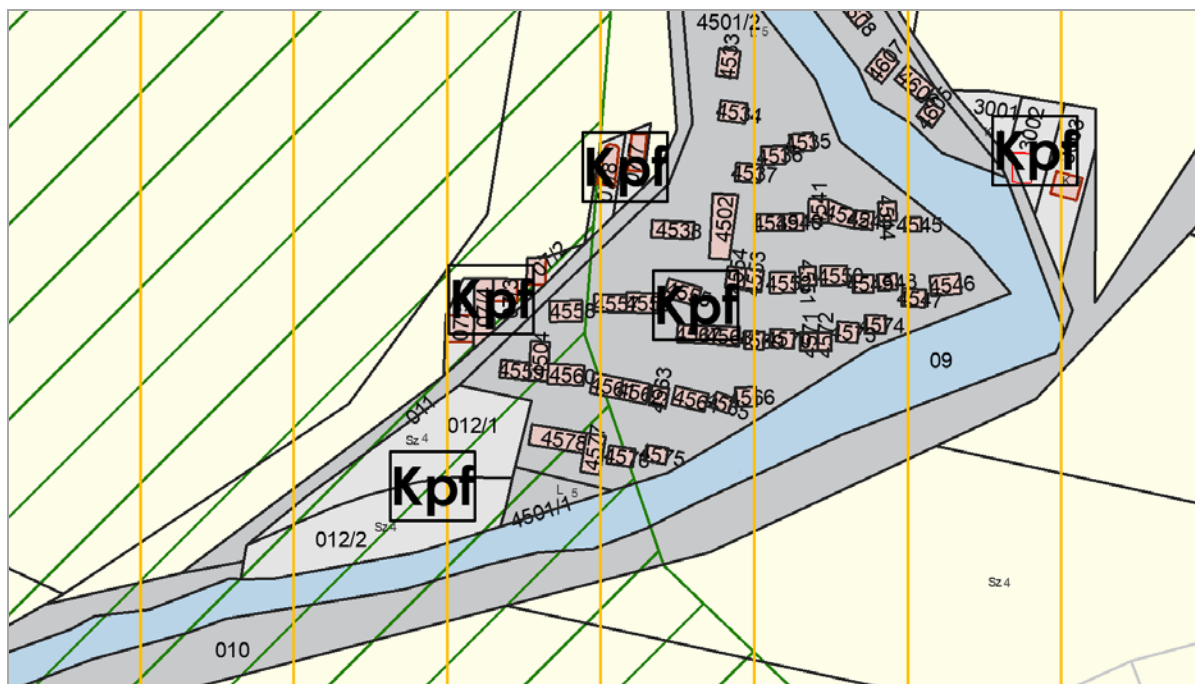
Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének határozata a 2142 és 786/1 hrsz.-ú ingatlanok területén a településtervez módosításáról

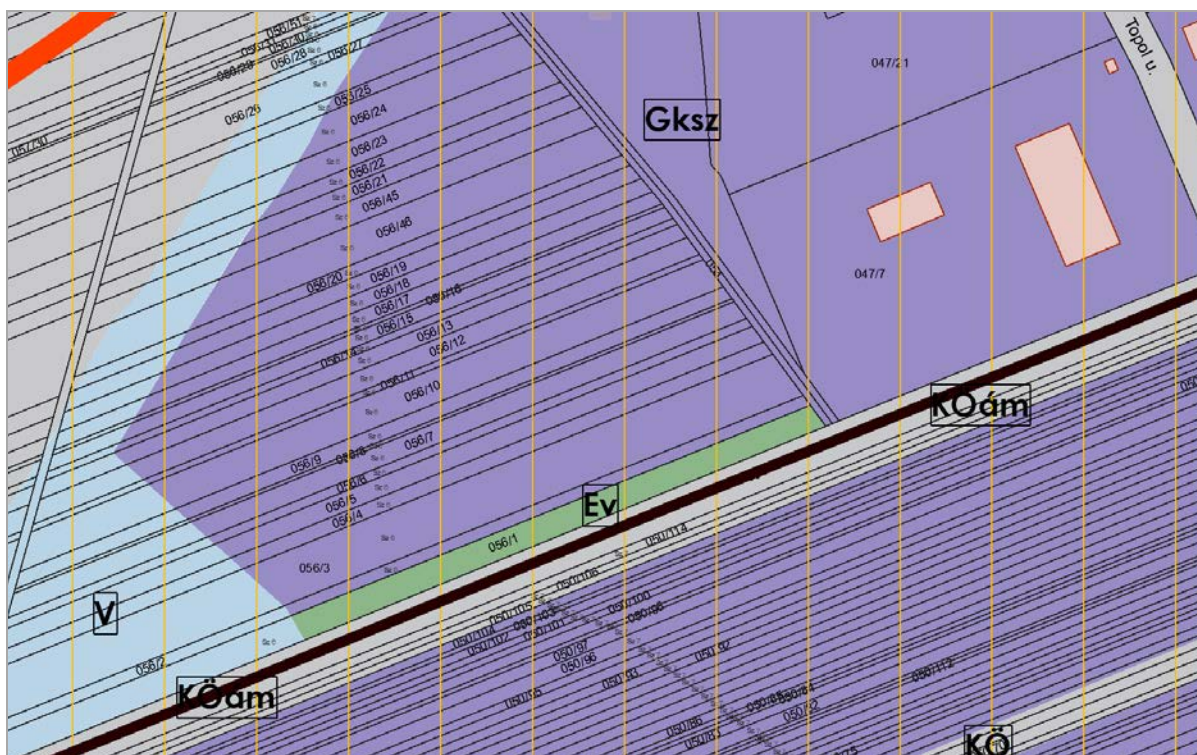
A 012/1, 012/2 és 4501/1 hrsz.-ú ingatlanok területfelhasználása beépítésre nem szánt mezőgazdasági területből szánt különleges pincefalu területre változik.

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

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

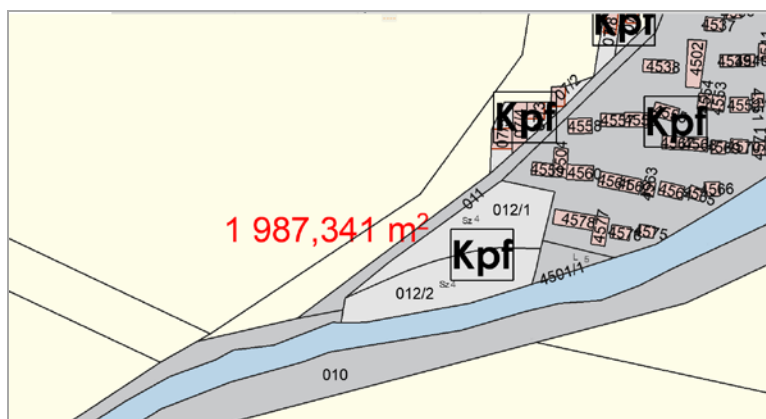
Melléklet: Fejlesztési tervlap M=1:6 000 felbontású



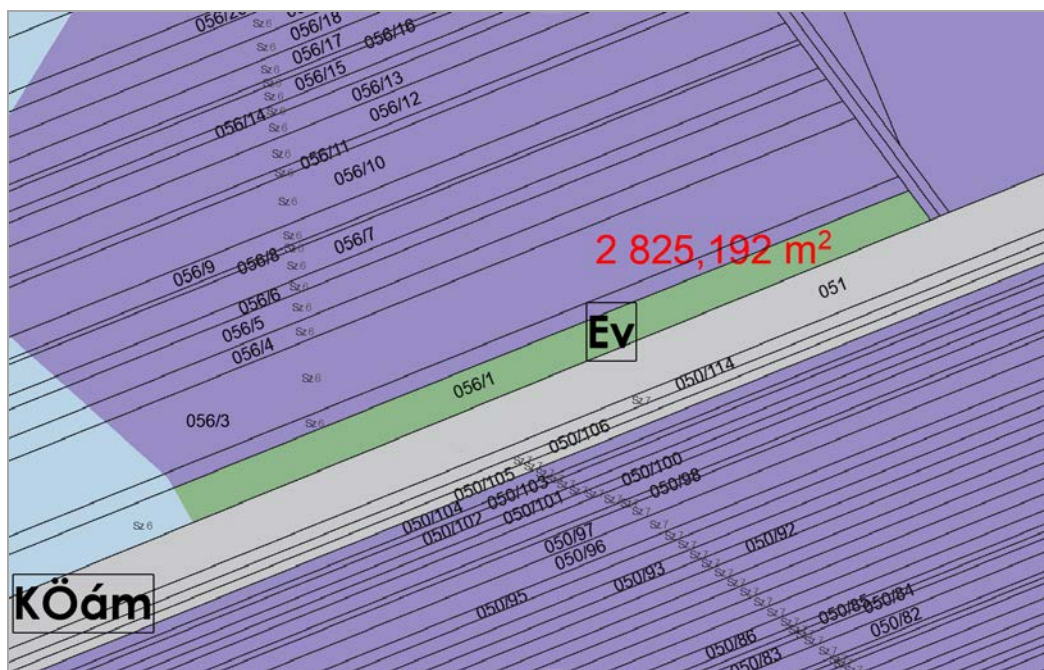


3.2. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése

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

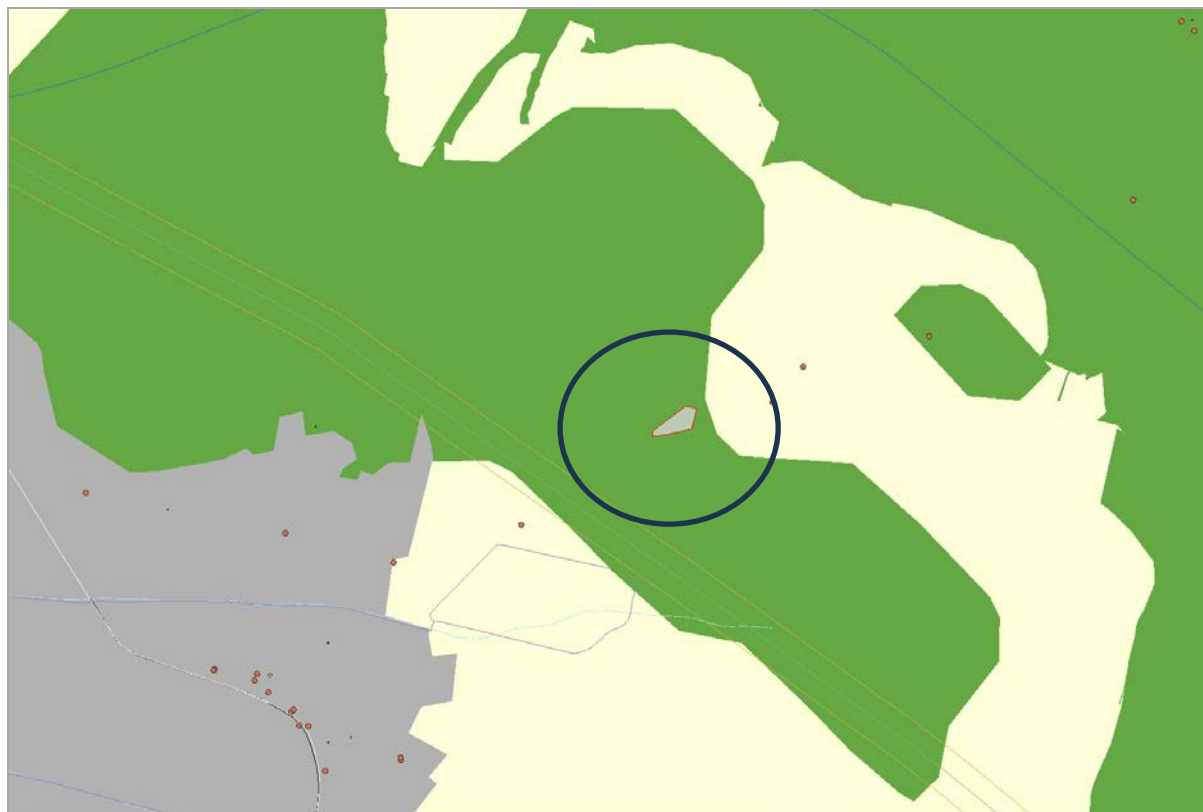
3.4. A település biológiai aktivitásértékének változása

Sorszám	Jelenlegi övezet	Tervezett övezet	Terület (m2)	BIA érték a módosítás előtt	BIA érték a módosítás után	Egyenleg
1.	Köu	K-Pf	622,5	373,5	933,75	560,25
(HRSZ. 3002 4701; 0143/1; 013/2)	Má	Köu	1144,7	4235,4	686,8	-3548,6
	V	Köu	155	1085	93	-992
2. (HRSZ. 012/1-2; 4501/1)	Má	K-Pf	1987,3	7353	2980,9	-4372,1
2. csere (HRSZ. 012)	Gksz	Ev	2825	1130	25425	24295
3.	Má	V	34890,6	129095,2	244234,2	115139
(HRSZ. 786/2-827)	Köu	V	3294	1976,4	23058	21081,6
	Köu	Lf	289,1	173,5	693,8	520,3
4.	Köu	Lf	149,3	89,6	358,3	268,7
(HRSZ. 2175)	Lf	Köu	142,8	342,7	85,7	-257
					ÖSSZESEN:	152695,15

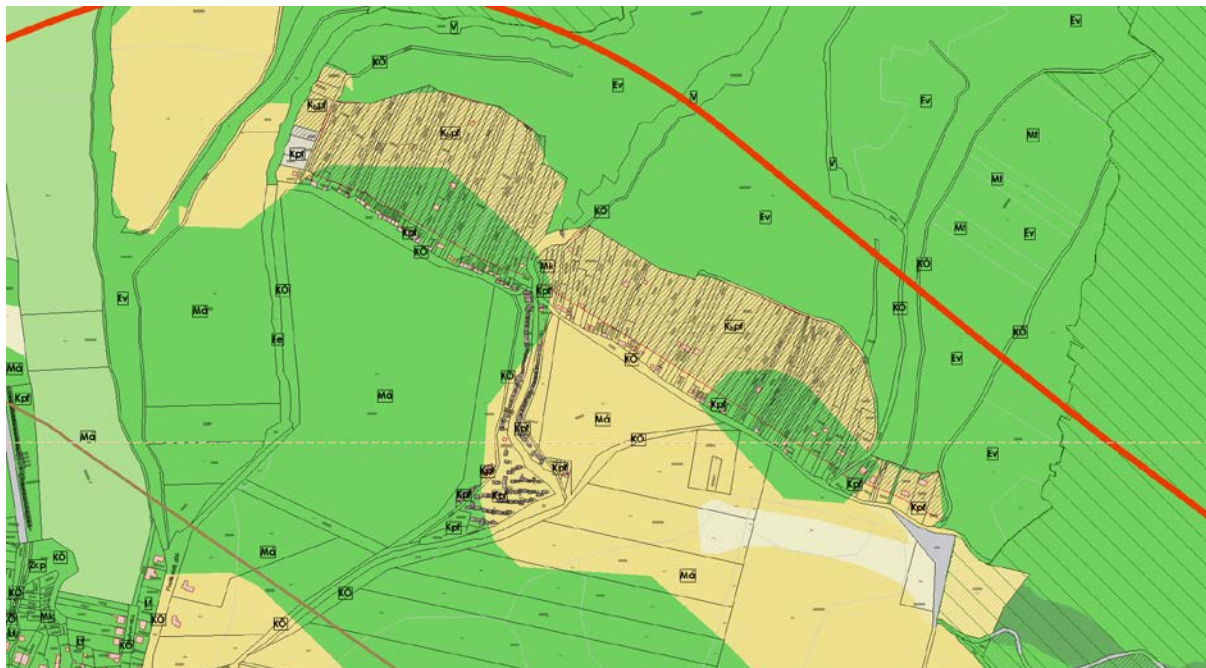
3.5. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

Magyarország Területrendezési Terve (a továbbiakban: MaTrT)

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



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 tömbfeltáró 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 62.§ módosul az alábbiak szerint:

62. § A kertes mezőgazdasági területen (Mk):

a) az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területén épületet elhelyezni nem lehet

b) jurta elhelyezése megengedett

3. § 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

4. § 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

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

.....
jegyző

.....
polgármester

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

.....
jegyző

Bevezetésre kerül egy új V* övezet a hész-be, annak vonatkozó előírásaival.

63. § (1) A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében a szabályozási terven jelölt 3-3 ill. 6-6 méteres parti sávot szabadon kell hagyni.

(2) A vízgazdálkodási terület V* jelű övezetében épület nem helyezhető el.

A kék slaffozás pótlásra kerül a jelmagyarázatban.

A táblázatot pótoljuk.

A melléklet javításra kerül.

1 melléklet

Piliscsév Település Szabályozási Terve és jelmagyarázata

2 melléklet

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

1 melléklet

Piliscsév Település Szabályozási Terve és jelmagyarázata

2 melléklet

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

Táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat

Piliscsév Község Önkormányzata döntést hozott településtervezésének módosításáról. A hatályos településrendezési eszközök megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészeiben részletes leírás található a település egészére kiterjedő táj és természeti adottságok, örökség, jellemző tájkarakter, illetve a zöldinfrastruktúra-hálózat állapotáról, jövőbeli változásairól. Jelen dokumentációban kizárólag a módosítással érintett területeket és azok környezetét vizsgáljuk.

A módosítással érintett területek részletes bemutatása az 1.2. sz. fejezetben található.

1. sz. módosítás: A tervmódosítás célja a közlekedési terület valós állapot szerinti feltüntetése a szabályozási tervlapon. (hrs. 3002; 4701; 0143/1; 013/2)
2. sz. módosítás: 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 mellett található gazdasági terület egy részét a terv védőerdő területbe sorolja. (hrs. 012/1; 012/2; 4501/1; 056/1)
3. sz. módosítás: A tervmódosítás célja a kialakult, valós állapotoknak megfelelő vízgazdálkodási terület, illetve a tömbfeltároló úthálózat rögzítése. (hrs. 786/2-827)
4. sz. módosítás: A tervmódosítás célja a szabályozási vonalak újra tervezése a kialakult állapotoknak megfelelően.
5. sz. módosítás: Helyi építési szabályzat módosítása főépítési javaslatra.

Természeti adottságok:

Piliscsév község Komárom-Esztergom vármegyében található, 'Magyarország kistájainak katasztere' szerint a Pilisi-medencék és Pilisi-hegyek kistájak határán fekszik.

Domborzat, földtani-és talajtani adottságok

A községet K-ről a Pilis hegység veszi körül. Alakrajzilag alacsony középhegység; átlagos magassága 450-500 m a tszf., legmagasabb tetőfelszínei 700 m fölé magasodnak. Az erősen tagolt hegységek csoportjába sorolható. A település Dorog felé ellaposodik, itt laza üledékeken dombsági jellegű térszínek formálódtak. A keretező sasbércek oldaláról enyhén hullámos hegyláb felszínek, ritkábban pedimentek hajlanak a medencetálpak irányába. A felszín egyenetlenségeit vékony lejtőlösztakaró borítja.

A Pilis hegység szerkezeti-morfológiai szempontból töréses sasbérccsorozat, amelyet árkos medencék tagolnak. Felszínépítő kőzetei uralkodóan triász dolomit és mészkő. A karsztos fennsík és lejtők mikroformákban gazdag térszínek. Lejtőin impozáns sziklatornyok, sziklafalak preparálódtak ki. A laza porlódó dolomittérszíneket a száraz aszóvölgyek aprólékosan feltagolták, s a sasbércclejtők alján törmelékkúpokat halmoztak fel. A jól karsztosodó mészkőben karsztbarlangok, hévizes járatok is előfordulnak.

A dolomiton és a mészkővön rendszina talajok képződtek, amelyek zömmel erdőterületek, helyenként azonban szőlő és szántó területként hasznosíthatják. Piliscsév környékén löszös

üledékeken agyagbemosódásos barna erdőtalajok dominálnak. Mechanikai összetételük vályog, vízgazdálkodásuk kedvező, főként erdővel borítottak.

Éghajlat

A hegyek pereme mérsékelt meleg- mérsékelt száraz éghajlatú. A kistáj évente mintegy 1920 óra napsütést élvez; nyáron a napfénytartam 760-770 óra közötti, télen 175-180 óra. Az évi középhőmérséklet 9,0 és 9,5 °C körüli. A tenyészidőszak átlaghőmérséklete 16,0-17,0°C közötti, a magasabb tetőkön 15,0 °C körüli. Évente mintegy 190 napon át a napi középhőmérséklet meghaladja a 10 °C-ot. A téli abszolút minimumok átlaga -16,0 és -18,0°C közötti. A csapadék évi átlaga a tetőkön a 720 mm-t is eléri. A nyári félévben 320-350 mm eső várható, a tetőkön 400 mm. Az uralkodó szélirány az ÉNy-i, második helyen a D-DK-i áll. Az átlagos szélesebség a tetőkön 4,5 m/s körüli, másutt 3 m/s körüli.

Vizek

Az ÉNy-ról DK-nek nyúló hegygerincet két-két patak völgy határolja. ÉNy-nak folyik a Dunához a Kenyérmezői patak, ami Piliscsév települést is érinti. Az árvizek nem annyira a mérsékelt hótakaró oladásakor, hanem ritka nagy nyári esők alkalmával keletkeznek, míg a kisvizek ősszel gyakoriak. A vízminőség a hegységi szakaszon II., lejjebb III. osztályú.

A völgytalpakon 2-4 méter mélyen találjuk a „talajvizet”, míg a lejtőkön 4-6 m között. Kémiai típusa kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos. A rétegvíz készlet átlagos. Szintje korábban a Dorog vidéki bányavíz-kiemelések miatt süllyedt.

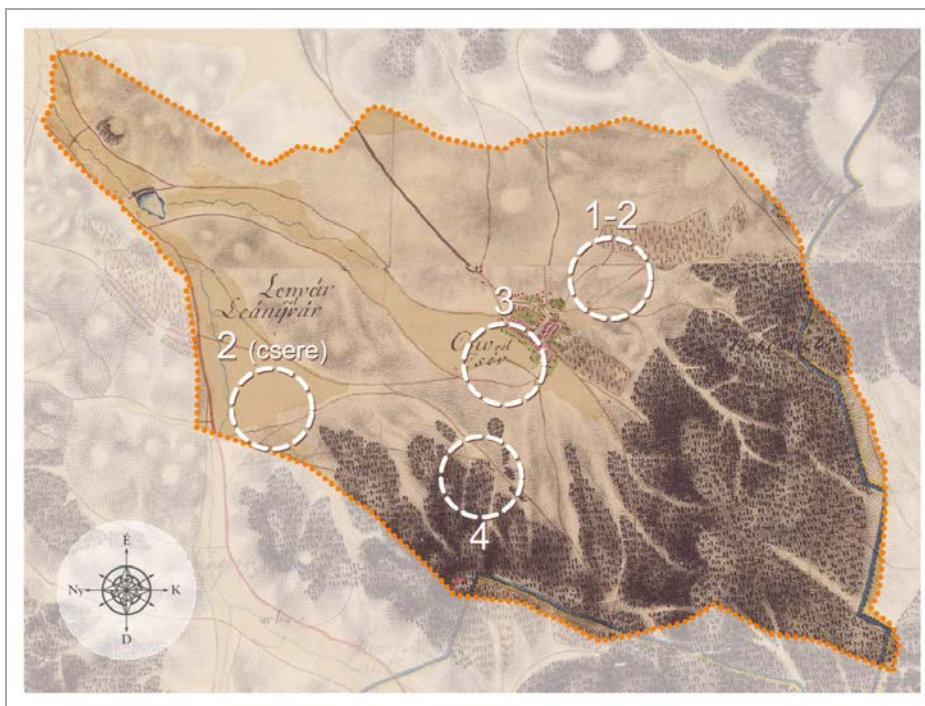
A tervezett módosítások többsége közvetlenül nem érinti a település meglévő vízfolyásait és csatornahálózatát, azonban azok védőtávolságán belül, vagy közvetlen környezetükben helyezkednek el, így a fenntartási sávok biztosítása továbbra is prioritás.

Kiemelendő a 3. számú módosítási pont, amely a mélyfekvésű, jelenleg nádas-bokorfüzes vegetációval borított terület vízgazdálkodási területbe (V) történő átsorolását irányozza elő. Tájépítészeti és környezetvédelmi szempontból a módosítás szakmailag indokolt és támogatandó. A terület mélyfekvésű jellege és természetközeli növényzete miatt természetes puffterületként funkcionál. Megőrzése elősegíti a helyi csapadékvíz-visszatartást, mérsékelve a villámárvizek kockázatát, valamint a párologtatás révén pozitívan befolyásolja a települési mikroklimát.

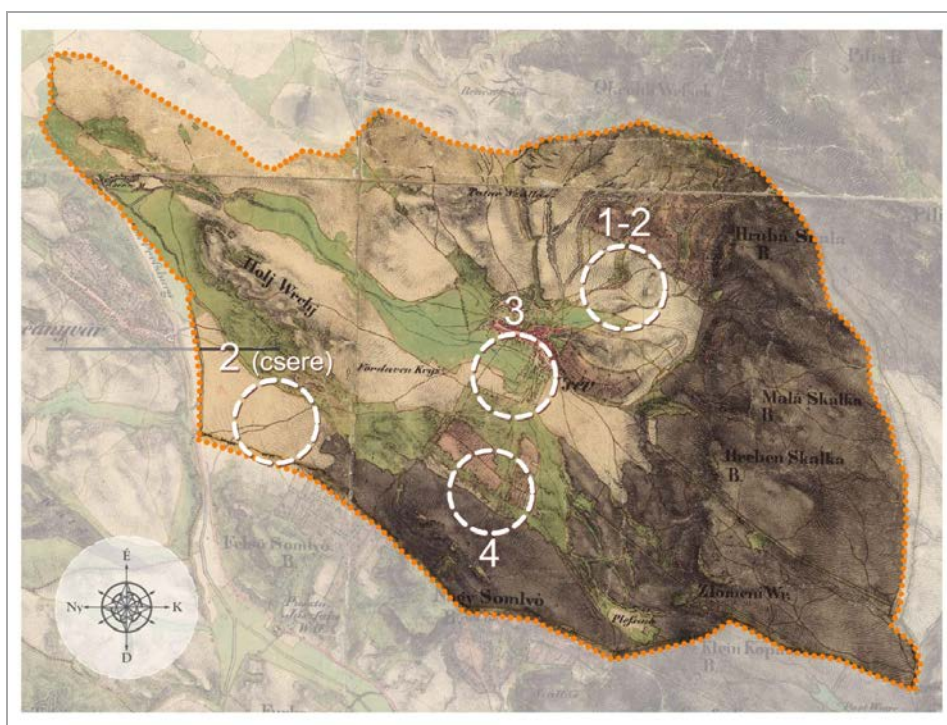
Jellemző tájkarakter és növényzet:

A kistáj nagy része régóta lakott terület. A jelentős emberi tevékenység eredményeként a természetszerű növényzet kissé átalakult, de alapszerkezetében hordozza a korabeli állapot jellemzőit. A természetes növényzet maradéka igen változatos. Napjainkban az erdőgazdálkodás és a szántóföldi művelés dominál, emellett a rétgazdálkodástól a kertgazdaságig a tájhasználat számos formája megtalálható a településen.

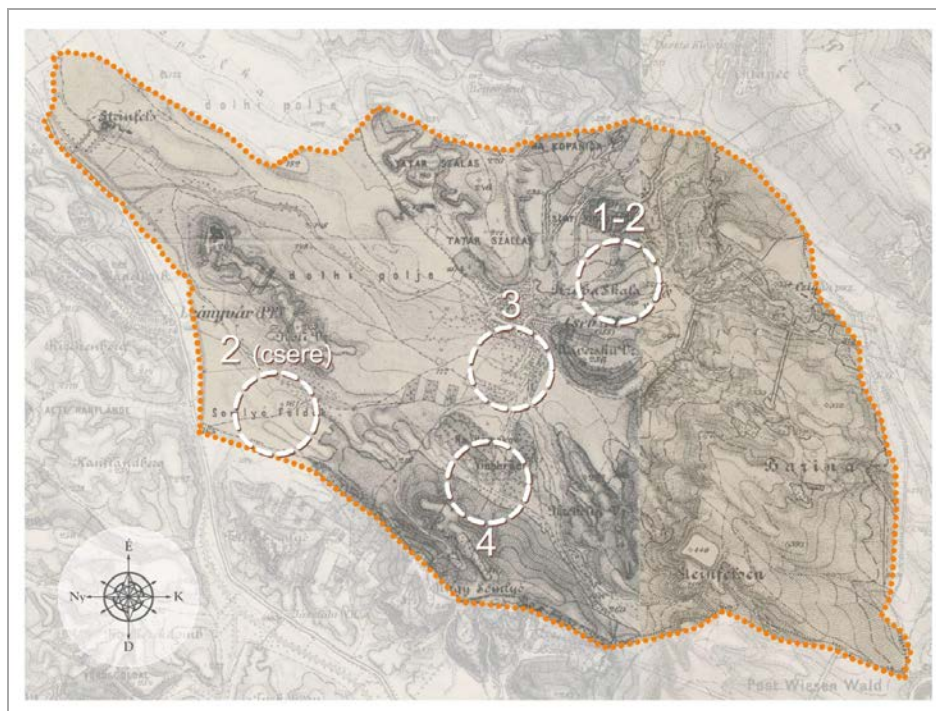
A tájhasználat alakulását nyomon követhetjük az első-, második-, harmadik katonai felmérésen.



I. katonai felmérés (1782-1785)



II. katonai felmérés (1806-1869)



III. katonai felmérés (1869-1887)

Az I. katonai felmérés már rögzíti az 1. és 2. sz. módosítási terület környezetében lévő intenzív szőlőművelést, ami a település tájkarakterének meghatározó eleme. A II. katonai felmérésen megjelenő, a mai napig fennmaradt pincszerkezet a hagyományos tájhasználat stabilitását igazolja. A pincefalu léptékhelyes, a történeti struktúrát tiszteletben tartó bővítése tájépítészeti szempontból elfogadható, mivel a funkcionális folytonosságot erősíti.

A 2. csereterület (erdősítés) helyszínén érintett útvonal történeti állandósága mellett a környező tájhasználat jelentős átalakuláson ment keresztül (gyep, később szántó, jelenleg gazdasági területek találhatóak itt). A jelenlegi gazdasági területhasználat okozta tájképi és környezeti terhelés ellensúlyozására a tervezett erdősáv telepítése tájrehabilitációs jelentőségű, tájképvédelmi és ökológiai szempontból is előnyös.

A 3. sz. módosítás helyszínén a vizes élőhelyek állandósága figyelhető meg. A történeti térképek (különösen a III. felmérés "W" jelölése) egyértelművé teszik a terület tartós vizes jellegét. Ez igazolja, hogy a mélyfekvésű nádas nem egy átmeneti állapot, hanem a terület természetes geomorfológiai adottságaiból adódó, megőrzendő táji elem.

A 4. sz. módosítás helyszínén a történeti erdőterületek rovására történt korábbi belterületi terjeszkedés a térképszelvényeken nyomon követhető. A jelenlegi módosítás nem kezdeményez újabb tájatalakítást, csupán a kialakult tényleges tájhasználat és a szabályozási vonal közötti ellentmondás feloldását célozza.

Növényzet:

A módosítással érintett területek vegetációja heterogén képet mutat, ahol az antropogén hatás alatt álló, invazív fajokkal terhelt állományok és a természetközeli vizes élőhelyek egyaránt jelen vannak. Az 1. és 2. számú módosítási pontoknál, valamint a 2. csereterületen a növényzet ökológiai értéke csekély; itt jellemzően a tájidegen fehér akácok (*Robinia pseudoacacia*) és ruderalis gyomvegetáció dominál. A 2. csereterületen az állomány degradáltságát tovább fokozza a lágyszárú invazív fajok, különösen a kanadai aranyvessző (*Solidago canadensis*) intenzív jelenléte. Ugyanitt a tájképi szempontból értékes, idős

jegenyenyár (*Populus nigra* 'Italica') egyedek megőrzése a későbbi fásítási program során szakmailag indokolt.

Ezzel szemben a 3. számú módosítás helyszíne kiemelkedő ökológiai értéket képvisel a települési szöveten belül. A területen a mélyfekvésű, vízjárta adottságoknak köszönhetően értékes, természetközeli élőhelytípusok maradtak fenn. A vegetáció gerincét a zárt nádasok és gyékényesek (B1a) alkotják, melyekhez a partvonal mentén mocsárrétek (D34) társulnak. A fás szárú növényzetet a pangó vizes területekre jellemző lápos jellegű bokorfüzesek (J1a) reprezentálják, melyek elsősorban rekettyefűz állományaik révén biztosítanak fészkelő- és rejtékhelyet a helyi faunának.

Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

Tájképvédelmi terület övezete:

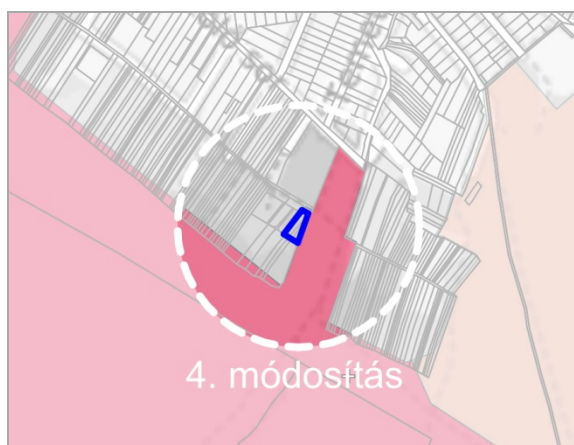
Valamennyi módosítással érintett helyszín a tájképvédelmi terület övezetébe tartozik. A tervezett szabályozás e tekintetben alapvetően a már kialakult, tényleges tájhasználat rögzítését, illetve a tájkarakterhez illeszkedő funkcióbővítést célozza (pl. pincefalú). A módosítások nem eredményeznek a tájképi egységet megbontó változást, így a tájképvédelmi célkitűzésekkel összhangban állnak.

Natura 2000 terület:

A vizsgált területek nem érintik a Pilis és Visegrádi-hegység (HUDI20039) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet. A 4. számú módosítás ugyan közvetlenül határos a Natura 2000 területtel, azonban mivel a javaslat a meglévő állapot rögzítésére irányul, és nem generál többlet-beépítést vagy zavaró hatást, negatív környezeti hatással nem számolunk.

Ökológiai hálózat:

A Natura 2000 területekhez hasonlóan az ökológiai folyosó övezete sem érinti a vizsgált helyszíneket. A tervezett módosítások nem vágnak át meglévő folyosókat, és nem akadályozzák a fajok vándorlását. A 4. számú módosítás közvetlenül határos az ökológiai folyosó övezetével, de az előző bekezdésben ismertetett okok miatt, nem valószínű negatív hatás megjelenése.



Ökológiai folyosó érintettsége



Natura 2000 terület érintettsége

Zöldinfrastruktúra-hálózat

A település zöldinfrastruktúra-hálózatának fejlesztése során a 3. számú módosítási helyszín (nádas és bokorfüzes terület) kulcsszerepet tölt be. A területre nem csupán elszigetelt zöldfelületként, hanem multifunkcionális zöldinfrastruktúra-elemként tekinthetünk. A terület fontos szerepet játszik a helyi csapadékvíz-gazdálkodásban (lefolyás-szabályozás, szikkasztás), megakadályozva a környező beépített területek túlterhelését. Emellett a dús vegetáció jelentős párologtatási felületet biztosít, amely mérsékli a települési hősziget-effektust. A vizes élőhelyfolt fenntartja a helyi biodiverzitást, biztosítva az élőhelyek közötti konnektivitást.

A 2. csereterületen kijelölt erdősítés a település zöldinfrastruktúra-hálózatának új, stratégiai eleme. A gazdasági területek szomszédságában tervezett erdősáv elsődleges rendeltetése a tájvédelmi és környezetvédelmi pufferfunkció betöltése. Az erdősáv segít a nagytömegű gazdasági épületek tájba illesztésében, mérsékelve azok dominanciáját a Pilisi tájkarakterben. A fásítás révén egy esztétikusabb, természetközeli településhatár jön létre. Az erdősítés alkalmas arra, hogy a degradált, invazív fajokkal terhelt területet (akácus, aranyvessző) értékes, őshonos fajokból álló állománnyal váltsa fel. Ezáltal javul a terület biológiai aktivitásértéke és erősödik az ökológiai hálózat konnektivitása a belterület és a környező természetközeli élőhelyek között.

Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz gazdálkodás

A tervezett módosítások összességében illeszkednek Piliscsév kialakult tájszerkezetébe, érdemi negatív tájszerkezeti változást nem okoznak. A fejlesztési területek lakóterületektől való távolsága, valamint a javasolt zöldinfrastruktúra-elemek védőhatása miatt a környezeti minőség javulása várható. A 4. sz. módosítás bár határos az országos ökológiai hálózattal és Natura 2000 területtel, a tervezett szabályozás a kialakult állapot rögzítésével biztosítja a természetvédelmi érdekek érvényesülését.

A táji elemek megőrzése és fenntartható fejlesztése érdekében az alábbi tájrendezési javaslatok figyelembevétele szükséges a megvalósítás során:

A gazdasági területek tájképi integrációja elsődleges feladat, melyet többszintes, őshonos fajokból álló erdősávok és mezsgyék telepítésével kell biztosítani. A fasorok és zöldfolyosók nem csupán esztétikai elemek, hanem a szigetszerű belterületi zöldfelületek közötti ökológiai konnektivitást szolgálják, elősegítve a biodiverzitás növekedését és az egységes településkép kialakulását. A növénytelepítés során tilos az inváziós és tájidegen fajok alkalmazása (pl. nemes nyár, mirigyes bálványfa, zöld juhar, gyalogakác). Kizárólag őshonos, a tájegységre jellemző, klímaadaptív fás szárúak alkalmazhatók. A területen található idős jegenyenyárok (*Populus nigra* 'Italica') mint karakteres tájképi elemek megtartása, szakszerű ápolása és állományuk kiegészítése javasolt.

A kivitelezés során fellépő talajbolygatás kedvez az agresszív inváziós fajok (pl. *Solidago canadensis*, *Ailanthus altissima*, *Fallopia japonica*, *Amorpha fruticosa*) megtelepedésének. Az ökológiai és gazdasági károk megelőzése érdekében a kivitelezés és a fenntartás során folyamatos inváziós kontroll szükséges. A tájidegen állományokat fokozatosan, őshonos vegetációra alapozott komplex tájhasználatkal kell felváltani.

A pincefalu bővítésével érintett területeken a fejlesztés során deponált, letermelt humuszos termőréteg védelméről gondoskodni kell. A teljes mennyiség helyben történő felhasználása javasolt a zöldfelület-rendezési munkálatok során a talaj termőképességének megőrzése érdekében.

A 3. sz. módosítás területén a vizes élőhelyek (nádasok, bokorfüzesek) védelme prioritás. Javasolt a vízgazdálkodási terület (V) kiterjesztésének vizsgálata a vízfolyás/csatorna túlsó oldalán található nádas állományokra is a táji egység megőrzése érdekében. Hosszú távon a terület alkalmas lehet extenzív, bemutató célú zöldfelületi fejlesztésekre (pl. tanösvény, pallósr), amely az élőhelyek veszélyeztetése nélkül a lakosság számára közvetlen kapcsolatot teremt a természettel, javítva a település élhetőségét.

Csapadékvíz gazdálkodás:

A települési csapadékvíz-gazdálkodás célja a víz elvezetése és a helyben tartás közötti optimális egyensúly megteremtése. A tervezett módosítások során a csapadékvízre nem elvezetendő kárként, hanem megújuló természeti erőforrásként tekintünk, amelynek kiaknázása két stratégiai irányban valósítható meg: a közvetlen hasznosítás (szűrkevíz-használat), valamint a természetes körforgásba való visszacsatolás útján.

A klímaadaptív településüzemeltetés érdekében az alábbi természetalapú megoldások alkalmazása javasolt:

Helyi vízvisszatartás és beszivárogtatás: A burkolatlan, biológiailag aktív felületek arányának maximalizálása mellett cél a csapadékvíz időszakos visszatartása. Az éves csapadékmennyiség jelentős részét adó, kisebb intenzitású események vize a zöldinfrastruktúra elemeiben teljes mértékben helyben tartható, pótolva a talajnedvességet és mérsékelve a csatornahálózat terhelését.

Esőkertek és bio-szikkasztó rendszerek: Az ingatlanokon belül javasolt növényzettel beültetett szikkasztó terepmélyedések és esőkertek kialakítása. Ezek az erdőtalaj vízháztartását modellező rendszerek nemcsak szűrik és talajvízbe vezetik a tetővizet, hanem az párologtatás révén javítják a helyi mikroklímát is.

Közvetlen hasznosítás: Az épületgépészeti és kertészeti célú esővízgyűjtő tartályok telepítése javasolt, melyek a visszatartott vizet öntözésre vagy egyéb, nem ivóvíz minőséget igénylő funkciókra (pl. szűrkevíz-öblítés) fordítják.

Lineáris zöldinfrastruktúra: A közterületeken a hagyományos, vízzáró beton folyókák helyett a növényzettel borított szikkasztó árkok és füvesített vágók alkalmazása javasolt. Ezek a „zöld árkok” pufferterületként szolgálnak a nagy intenzitású csapadékok idején.

Vízáteresztő burkolatok: A burkolt felületek (járdák, gépkocsibeállók, parkolók) kialakításánál a vízzáró felületekkel szemben prioritást élveznek a vízáteresztő szilárd burkolatok (pl. gyeptéglázagos elemek, drénaszfalt, vízáteresztő térkő), melyek lehetővé teszik a csapadék közvetlen talajba jutását.

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.

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 településtervhez elkészült örökségvédelmi hatástanulmányban, a településképi rendeletben és településképi arculati kézikönyvben foglaltak figyelembevételével kell eljárni.