

# PILISVÖRÖSVÁR

**Völgyzugoly Műhely Kft.**

Településrendezési eszközök 4. számú módosítása  
Munkaközi anyag  
2023. november



# PILISVÖRÖSVÁR

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

### EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

### MUNKAKÖZI ANYAG

Pilisvörösvár



**Megrendelő:**

Pilisvörösvár Város Önkormányzata

Dr. Fetter Ádám polgármester

2085 Pilisvörösvár, Fő tér 1.

**Tervező:**

**Völgyzugoly Műhely Kft.**

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.

Tel.: 06-1-439-04-90, 06/70-938-3221, 06/20-913-8575

[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2023. november

PVV\_mod4\_231113.docx

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde  
vezető településrendező tervező  
TT/1 13-1259



Bérczi Szabolcs  
okl. településmérnök TT 13-1411  
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök



Juhász Noémi  
tájrendező és kertépítő mérnök



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETŐ</b> -----	4
1.1. <i>ÉLŐZMÉNYEK, A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE</i> -----	4
1.2. <i>A TERVEZÉSI FOLYAMAT</i> -----	4
1.3. <i>A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK</i> -----	5
<b>I JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> -----	6
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b> -----	7
<b>II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b> -----	10
<b>1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT</b> - 11	
1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT-----	11
1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI-----	11
1.3. FEJLESZTÉSI CÉL-----	12
1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ-----	12
1.5. KORLÁTOZÁSOK-----	13
<b>2. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b> -----	13
<b>3. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b> -----	13

## BEVEZETŐ

### 1.1. Előzmények, a terv célja, a megbízás ismertetése

Pilisvörösvár város településrendezési eszközei 2014-ben kerültek jóváhagyásra. A településen 2023 márciusában a 7/2023. (III.23.) rendelettel került jóváhagyásra - mely kiegészült a 8/2023 (IV.20.) önk. rendelettel - a legutóbbi módosítási csomag, amelynek a részét képezte a jelen módosítás területe. A 2666 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal hibásan került átvezetésre, így a jelen módosításban ez javításra kerül. A jelen megbízás tehát csak a szabályozási vonal korrigálása, mely kizárólag a szabályozási tervlap módosításával jár a 2666 hrsz-ú ingatlan területén. A korrekciós munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.



Módosítással érintett terület elhelyezkedése  
(Forrás: saját szerkesztés)

### 1.2. A tervezési folyamat

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R. rendelkezik a településtervek egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az R. 68. § (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a helyi építési szabályzat módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik. Az egyszerűsített eljárás szabályait az R. 62-67. § tartalmazza, a 68.§ (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel.

A polgármester az önkormányzat készítésére vagy módosítására vonatkozó szándékát az egyeztetési eljárást megelőzően az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi, amelynek részeként

- megnevezi a tervezési feladatot, a településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítését vagy módosítását,
- hozzáférést biztosít a terv felelős tervezője számára,
- megjelöli a tervezés típusát, az egyeztetés speciális szabályai figyelembevételével,
- megjelöli a partnerségi rendelet számát, és
- nyilatkozik arról, hogy a kérelmezett adatbázisokat és az adatokat kizárólag vonatkozó dokumentumok elkészítéséhez használja fel.

Az egyszerűsített egyeztetési eljárás menete:

- A településtervet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni az R. 11. melléklet szerinti véleményezésre jogosult szervezetekkel és partnerekkel. A dokumentációt a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.
- A véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül az E-TÉR felületén keresztül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.
- A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja az R. 11. melléklet szerinti szervezetet. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.
- Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök munkaközi anyaga.

### ***1.3. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök***

Pilisvörösvár Város településrendezési eszközei 2014-ben kerültek jóváhagyásra. A település hatályos településrendezési eszközei:

- Pilisvörösvár város Önkormányzat képviselő-testületének 75/2014. (V.29.) sz. határozattal jóváhagyott, többször módosított településszerkezeti terve,
- Pilisvörösvár város Önkormányzat képviselő-testületének többször módosított 16/2014. (VI.02.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatáról.

Jelen módosítás kizárólag a szabályozási tervlapot érinti, a HÉSZ szövegét illetve a településszerkezeti tervet nem érinti.

## I JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2023. (...) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról szóló 16/2014. (VI.02.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pilisvörösvár város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezésre jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 16/2014. (VI.02.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

- 1.§ Pilisvörösvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 16/2014. (VI.02.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) 1. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul a módosítási terület hatályának vonatkozásában.
2. § Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

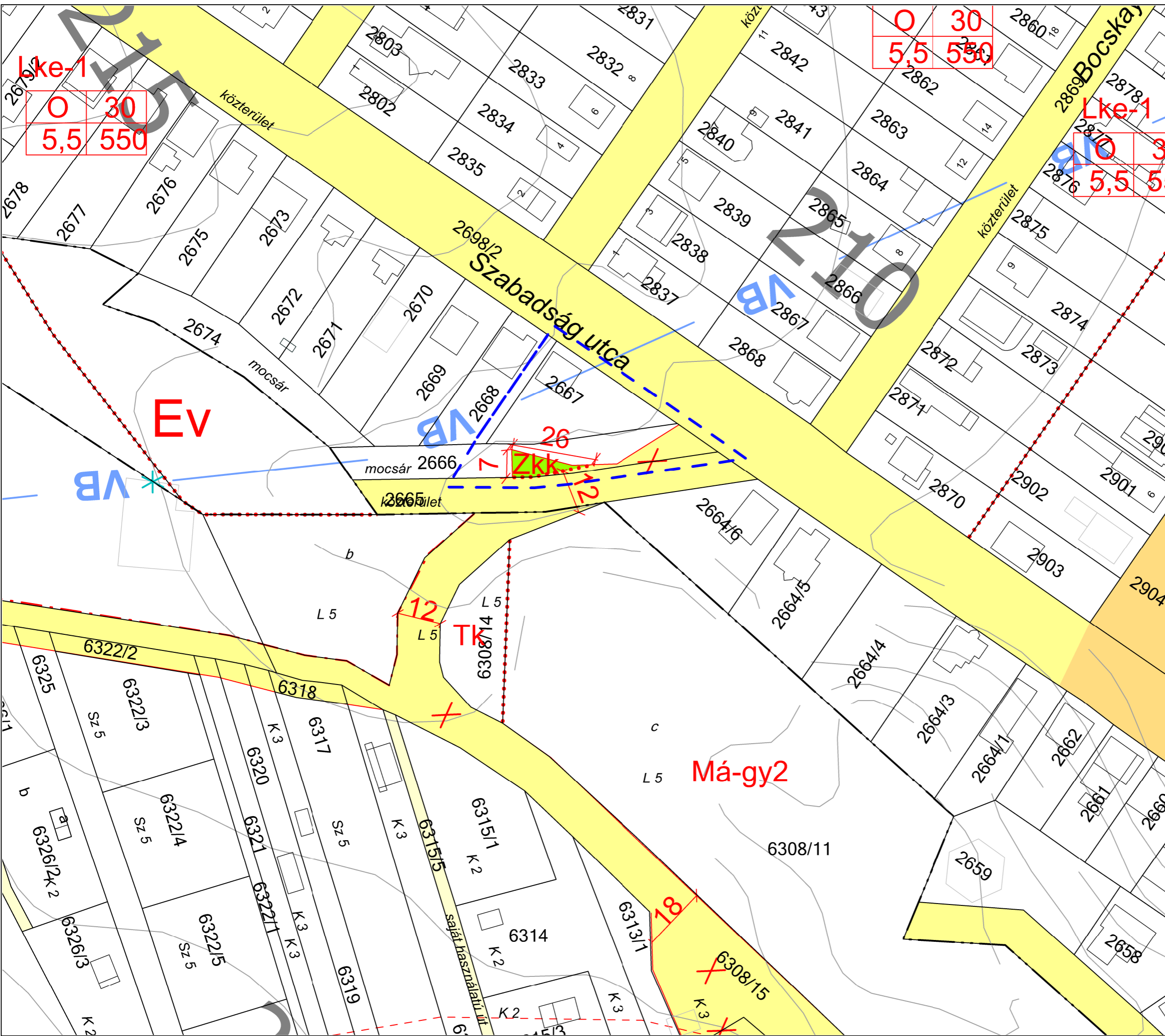
Dr. Fetter Ádám  
Polgármester

Gergelyné Csurilla Erika  
Jegyző



1. sz. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez: A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-M1 jelű szabályozási tervlap módosítása a módosítási területi hatályának vonatkozásában





Lke-1  
0 30  
5,5 550

0 30  
5,5 550

Lke-1  
0 30  
5,5 550

Ev

Zkk  
26  
12

TK

Má-gy2

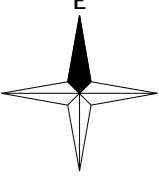
18

**JELMAGYARÁZAT**


Módosítás területi hatálya

szabályozási vonal

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült. A módosítás területi hatályán kívül es rajzi elemek csak tájékoztató elemek. A rajzon szerepl rajzi elemekhez tartozó jelmagyarázat Pilisvörösvár Város Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 16/2014. (VI.02.) önkormányzati rendelet 1. mellékletén található.



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.



**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztés és Tervezés Kft.**  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. Tel.: 1/439-04-90

Településtervezés

Ferik Tünde - okl. építésmérnök, településrendező vezető tervező TT/1 13-1259  
Bérczi Szabolcs - okl. településmérnök TT 13-1411 okl., környezetgazdálkodási agrármérnök  
Juhász Noémi - tájrendező - és kertéptérmérnök

**PILISVÖRÖSVÁR**  
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA  
Pilisvörösvár Város Önkormányzat képviselő-testületének  
.../2023 (...) önkorm. rendelete a helyi építési szabályzatról  
szóló 16/2014. (VI.02.) önkorm. rendelet módosításáról

1. melléklet - SZT-MI  
M = 1 : 1 000

## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## 1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### 1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület Pilisvörösvár belterületének nyugati részén, a 2666 hrsz-ú telken helyezkedik el.



Módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: google.earth, saját szerkesztés)

A telek összterülete 924 m<sup>2</sup>. A módosítással érintett területet északról családi házas terület, délről a Szabadság utcáról lekanyarodó aszfaltozott út határolja. A terület a Szabadság utcáról lekanyarodva közelíthető meg.

A 2666 hrsz-ú telek északkeleti része jelenleg a 2667 hrsz-ú telekkel együtt van használva kertként kerítéssel elkerítve. A módosítással érintett telek többi része gyepel borított terület, melyen keresztül halad egy földút a nyugati részen



A módosítással érintett terület (Forrás: saját fotó)

### 1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A módosítással érintett területet a hatályos településszerkezeti terv kertvárosias lakóterület és zöldterület területfelhasználásba, a szabályozási terv pedig Lke-1 (kertvárosias lakóterület) övezetbe és Zkk (zöldterület közkert) beépítésre nem szánt övezetbe sorolja.<sup>1</sup>

Az építési övezetben elhelyezhető épületekről a HÉSZ 48.§ rendelkezik. Az Lke-1 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
----------------------	----------------	---	--	---	--	-----------------------------------	---

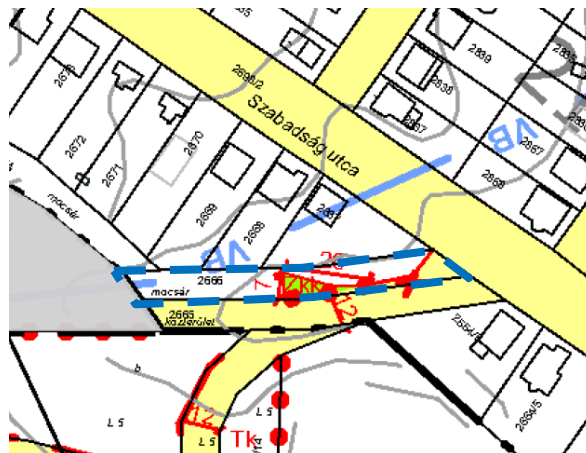
Lke-1	0	550	14	30	5,5	50	30
-------	---	-----	----	----	-----	----	----

0 oldalhatáron álló beépítés

A zöldterület közkert övezet előírásait a HÉSZ 60.§ (7)-(8) bekezdése tartalmazza. Az övezetben épület nem, de pihenést és testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény elhelyezhető.



Hatályos településszerkezeti tervlap - részlet módosítással érintett terület



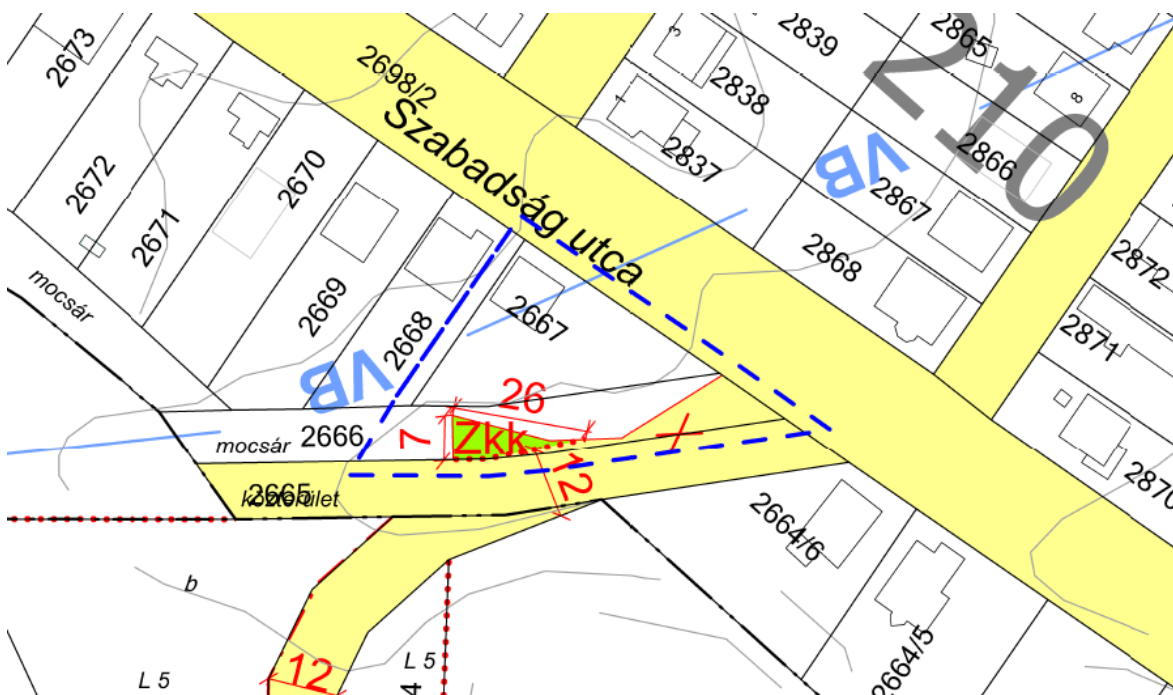
Hatályos szabályozási tervlap - részlet módosítással érintett terület

### 1.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítás célja a 2023 márciusában módosított 2666 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal javítása a korábban megkapott geodéziai felmérés alapján bemért kerítés vonalához, mely csak egy korrekció. Szabályozási tervlapon kívül más településrendezési eszköz módosítása, javítása nem szükséges.

### 1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során tehát csak a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlap módosul. A hatályos tervlapon szereplő szabályozási vonal módosul minimálisan a meglévő kerítés vonalához igazodva.



Tervezett szabályozási tervlap - részlet módosítással érintett terület

## 1.5. KORLÁTOZÁSOK

### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A módosítással érintett 2666 hrsz-ú területet minimálisan érinti a hidrogeológiai védőidom „B” zóna területe a telek északnyugati szélén. Nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz, nem képezi részét az országos, vagy helyi védettséget élvező természetvédelmi területeknek, és nem része az ökológiai hálózatnak sem.

### Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területen régészeti lelőhely, műemléki védelem alatt álló, illetve helyi épített érték, építmény nem található.

### Védőtávolságok

A módosítással érintett területet egyéb védőtávolság nem érinti.

## 2. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Jelen módosítás a 2666 hrsz-ú ingatlan területén lévő hatályos szabályozási vonal korrekciója, a meglévő kerítés vonalához történő pontos igazítása, így semmilyen környezeti hatás nem keletkezik és nem történik változás a tájban.

## 3. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Pilisvörösvár Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.