

**Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
7/2023. (III. 23.) önkormányzati rendelete**

**a Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 27. §-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.”

**2. §**

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 43. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A település területén támfalgarázs építési helyen belül helyezhető el, legalább 20 %-os tereplejtés esetén.”

**3. §**

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 44. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az utcafronti kerítés magassága - a 44. § (8) bekezdésében foglaltak kivételével - legfeljebb 1,50 m lehet. Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.”

**4. §**

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 48. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Kereskedelmi, szolgáltató terület, ipari terület és általános gazdasági terület építési övezeteiben a kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet.”

## 5. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 46. § i) pontja a következő ie) alponttal egészül ki:

„*ie*) városüzemeltetési terület építési övezet (Kvü)”

## 6. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 48. §-a a következő (8a) bekezdéssel egészül ki:

„(8a) Csapadékvíz elhelyezésére szolgáló műtárgy, terepszint alatti esővíztároló (ciszterna) az elő, oldal-és hátsókertben is elhelyezhető, a szomszédos telekhatártól legalább 2,0 méter távolságra.”

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 48. § (9a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben - eltérő övezeti rendelkezés hiányában - az alábbi tevékenységek céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető:

- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
- b) a napi rendszerességgel 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
- c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
- d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység.”

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 48. § (11) bekezdésében foglalt táblázat a következő 3 a. sorral egészül ki:

”

3 a	Lke-1/a	O	550	14	30	5,5	50	30
-----	---------	---	-----	----	----	-----	----	----

”

(4) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 48. § (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(13) Lke-1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy épület és további egy, legfeljebb 30 m<sup>2</sup>, a beépítettségénél figyelembe vett alapterületű gépjárműtároló helyezhető el.”

(5) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 48. §-a a következő (13b) bekezdéssel egészül ki:

„(13b) Lke-1/a építési övezetben a hátsókerti telekhatártól legalább 20 m-re járműmosó tevékenység céljára terület használható, építmény létesíthető.”

(6) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 48. § (15) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(15) Lke-2 építési övezet építési telkein legfeljebb egy épület és további egy, legfeljebb 30 m<sup>2</sup>, a beépítettségénél figyelembe vett alapterületű gépjárműtároló helyezhető el.”

(7) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 48. § (19) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(19) Lke-3 építési övezet építési telkein legfeljebb két épület és további egy, legfeljebb 60 m<sup>2</sup>, a beépítettségénél figyelembe vett alapterületű gépjárműtároló helyezhető el. Az építési telken legfeljebb 4 lakás helyezhető el.”

(8) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 48. § (21) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(21) Lke-4 építési övezet építési telkein legfeljebb egy épület és további egy, legfeljebb 60 m<sup>2</sup>, a beépítettségénél figyelembe vett alapterületű gépjárműtároló helyezhető el.”

(9) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 48. § (26) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(26) Lke-7 építési övezet építési telkein legfeljebb egy a (2) bekezdés a) és b) pontjai szerinti rendeltetéseket tartalmazó épület és további egy, legfeljebb 60 m<sup>2</sup>, a beépítettségénél figyelembe vett alapterületű gépjármű helyezhető el.”

(10) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 26. §-a a következő (26a) bekezdéssel egészül ki:

„(26a) Lke-7 építési övezet építési telkein legfeljebb 4 lakás helyezhető el. Amennyiben a telek mérete nem éri el az építési övezetben kialakítható minimális telekméretet, úgy legfeljebb két lakás helyezhető el.”

## 7. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 49. § (6) bekezdésében foglalt táblázat a következő 5/a. sorral egészül ki:

„

5/a	Vt-3/a	O	550	10	40	6,0	30	40
-----	--------	---	-----	----	----	-----	----	----

„

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 49. § (6) bekezdésében foglalt táblázat a következő 11. sorral egészül ki:

„

11	Vt-9	O	550	14	60	5,5	10	60
----	------	---	-----	----	----	-----	----	----

„

## 8. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 49. § (20) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(20) Vt-3, Vt-3/a építési övezet építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik a (2) bekezdés szerinti nem lakó rendeltetést is tartalmaz.”

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 49. §-a a következő (20a) bekezdéssel egészül ki:

„(20a) Vt-3/a építési övezetben a telekalakításokra vonatkozó előírásokban meghatározottaknál kisebb területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 2%-nál.”

## 9. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 50. § (7) bekezdésében foglalt táblázat a következő 8. sorral egészül ki:

”

8	Vi-7	Z	2000	30	60	10,5	20	60
---	------	---	------	----	----	------	----	----

”

## 10. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 51. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;

rendeltetést tartalmazhat.”

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 51. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 1 lakás alakítható ki.”

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 51. § (8) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Gksz-1 építési övezetben:)

„a) meglévő önálló lakóépület fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, építési helyen belül bővíthető.”

## 11. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 52. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Ipari terület építési övezeteiben a teljes telekméret minden 400 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel.”

## 12. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 54. § (1) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

„e) városüzemeltetési terület építési övezete (Kvü)”

### 13. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet X. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

## „47/A. KÜLÖNLEGES TERÜLET – VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLET

### 58/A. §

(1) A Szabályozási terven Kvü jellel jelölt építési övezet elsősorban a településüzemeltetést szolgáló épületek, és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – városüzemeltetési terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) raktározás;
  - b) igazgatási, iroda;
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges beépítésre szánt terület – városüzemeltetési terület övezeteiben a fő rendeltetésű építmények mellett kiegészítő rendeltetesként a városüzemeltetés és hulladékgyűjtés építményei elhelyezhetők.

(4) A különleges beépítésre szánt terület – városüzemeltetési terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

(5) Különleges terület – városüzemeltetési terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(6) A különleges terület – városüzemeltetési terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
2	A	B	C	D	E	F	G	H
3	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
	Kvü	SZ	5000	50	40	7,5	40	40

”

### 14. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 65. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Kertés mezőgazdasági terület övezeteiben kizárólag - a földhivatali nyilvántartásban - kert, szőlő, gyümölcsös, valamint művelés alól kivett terület művelési ágú telekre szabad építeni.”

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 65. § (10) bekezdésében foglalt táblázat B:4 mezője helyébe a következő mező lép:

”

(4)	(B)
	-

”

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 65. § (10) bekezdésében foglalt táblázat C:4 mezője helyébe a következő mező lép:

”

	(C)
(4)	-

”

(4) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 65. §-a az alábbi (11 a) bekezdéssel egészül ki:

„(11a) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület a közterülettől számított legalább 5,0 méterre, a szomszédos telekhatártól számított legalább 3,0 méterre helyezhető el.”

### 15. §

Hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 62. alcíme.

### Záró rendelkezések

### 16. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Pilisvörösvár, 2023. március 23.

**Dr. Fetter Ádám**  
polgármester

**Gergelyné Csurilla Erika**  
jegyző

**Ez a rendelet Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 11/2013. (III. 12.) önkormányzati rendeletének 42. §-a alapján kihirdetésre került: Pilisvörösváron, 2023. március 23. napján.**

**Pilisvörösvár, 2023. március 23.**

**Gergelyné Csurilla Erika**  
jegyző

**1. melléklet a 7/2023. (III. 23.) önkormányzati rendelethez**

A HÉSZ 2. mellékletében szereplő 2.1. Elővásárlási jogtáblázatának helyére az alábbi táblázat kerül:

<b>Ssz</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<b>Fekvés</b>	<b>Településrendezési cél</b>
1.	16, 17, 102/1-2	Puskin u., Templom köz	Gyalogos passzázs kialakítása
2.	112, 116-120,	Fő utca	Városközpont megújulása
3.	943, 946/1-2		Szabadság utca – Dózsa György utca összeköttetés
4.	1691/3, 1691/5, 1989	Bécsi út	Forrás környékének rendezése
5.	3004, 3005	Petőfi Sándor u	Óvodabővítés
6.	3724/1, 3688, 3689	Szent Erzsébet u., Béke u.	Sportpályabővítés
7.	3960, 3969	Szent Erzsébet u, Fő u.	Tömbbelső-feltárás
8.	4200, 4201, 4202	Szabadság u., Petőfi S. u.	Gimnázium bővítése
9.	4253, 4256, 4266/2	Fő utca, Petőfi S. u.	Parkoló kialakítása művelődési házhoz, tömbbelső-feltárás
10.	4500/4, 4500/5	Sirály utca	Rekreációs célok
11.	4525/7		Kemping, rekreációs célok
12.	6304/1, 6307/5	Kálváriadomb	Kegyességi és közjóléti funkció  (Kálvária és szánkópálya)
13.	7110	Budai úti zártkert	Értékvédelem
14.	0116/1, 0116/2, 0116/3, 0116/4, 095/93- 112, 095/114, 095/116, 095/118 és 0114/1, 0114/3- 4, 0114/6, 0114/8, 0114/10-12		Temető tartalékterület
15.	0118/10, 0118/12, 0118/13, 0118/14, 0118/15, 0118/16, 0118/17, 0118/18, 0118/2, 0118/22, 0118/23, 0118/26, 0118/27, 0118/3, 0118/31, 0118/32, 0118/33, 0118/35, 0118/36, 0118/4, 0118/41, 0118/43, 0118/44, 0118/6, 0118/7,	Csobánkai u.	Helybiztosítás térségi szerepű országos mellékút számára

	0118/8, 8234		
16.	095/11-12, 095/14-24, 095/27, 095/30-32, 095/34-39, 095/41-88, 095/90-92, 097/101, 097/103, 097/104, 097/105, 097/106, 097/108, 097/109, 097/110, 097/15, 097/16, 097/17, 097/18, 097/19, 097/20, 097/22, 097/23, 097/24, 097/25, 097/26, 097/27, 097/28, 097/29, 097/30, 097/32, 097/33, 097/34, 097/35, 097/36, 097/37, 097/38, 097/41, 097/42, 097/43, 097/44, 097/45, 097/46, 097/47, 097/48, 097/49, 097/50, 097/51, 097/52, 097/53, 097/55, 097/56, 097/57, 097/58, 097/59, 097/61, 097/62, 097/64, 097/66, 097/67, 097/69, 097/73, 097/75, 097/76, 097/77, 097/78, 097/79, 097/80, 097/85, 097/87, 097/88, 097/89		Szabadidőközpont

A HÉSZ 2. mellékletében szereplő a 2.2. Beültetési kötelezettség felsorolás kiegészítésre kerül az alábbi sorral:

„7675 hrsz.-ú ingatlanon (Liszt F. u.) – 10 m széles sávban (Gksz-1 építési övezet),



**2. melléklet a 7/2023. (III. 23.) önkormányzati rendelethez**

Belterületi szabályozási terv módosítása (2., 4., 6., 8., 10., 11., 12., 15., 16., 18., 20., 21., 22., 23., 26. belterületi szelvények)

**3. melléklet a 7/2023. (III. 23.) önkormányzati rendelethez**

Külterületi szabályozási terv módosítása (5., 8., 12. külterületi szelvények)