

# 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)



2024. február

PVV\_mod\_2024.január.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> -----	<b>4</b>
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> -----	<b>6</b>
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b> -----	<b>7</b>
<b>II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b> -----	<b>10</b>
<b>1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT--</b>	<b>11</b>
1.1. <i>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT</i> -----	11
1.2. <i>HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI</i> -----	11
1.3. <i>FEJLESZTÉSI CÉL</i> -----	11
1.4. <i>SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</i> -----	11
1.5. <i>KORLÁTOZÁSOK</i> -----	12
<b>2. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b> -----	<b>12</b>
<b>3. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b> -----	<b>12</b>

## 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 2. melléklet a 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelethez az elővásárlási joggal érintett telkeket tartalmazza, de kimaradt a listából - a Földhivatal korábbi hiányosságából fakadóan - a Puskin utca 102/1/A hrsz, így a jelen módosításban ez javításra kerül. A jelen megbízás tehát csak a Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletének kiegészítése, mely kizárólag a Helyi Építési Szabályzat ezen mellékletének módosításával jár. A korrekciós munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

### 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 szervekkel 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 szerveket. 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 Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletét érinti, a Szabályozási tervet, illetve a településszerkezeti tervet nem érinti.

## I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2024. (...) 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 szervezetek, 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) 2. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.
- 2. §** Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Fetter Ádám  
Polgármester

Gergelyné Csurilla Erika  
Jegyző

**1. sz. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez:**

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

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	16, 17, 102/1-2, 102/1/A	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,  0118/8, 8234	Csobánkai u.	Helybiztosítás térségi szerepű országos mellékút számára



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
-----	--	--	------------------

## 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 (102/1/A hrsz) Pilisvörösvár belterületének középső részén helyezkedik el. Az ingatlan a telken belül kiemelt lakóház.

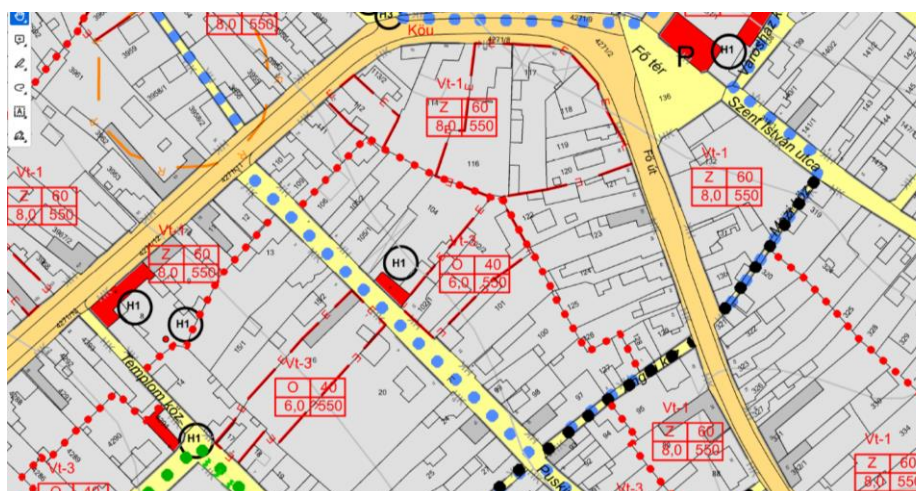
### 1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A módosítással érintett területet a hatályos településszerkezeti terv településközpont terület területfelhasználásba, a szabályozási terv pedig Vt-3 jelű (településközpont terület) övezetébe beépítésre szánt övezetbe sorolja.

Az építési övezetben elhelyezhető épületekről a HÉSZ 49.§ rendelkezik. Az Vt-3 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 megengedett beépítettség (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
Vt-3	O	550	14	40	6	30	40

O oldalhatáron álló beépítés



Hatályos szabályozási tervlap - részlet  
módosítással érintett terület

### 1.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítás célja a településközpontban gyalogos passzázs kialakítása.

### 1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során kizárólag a Helyi Építési Szabályzat 2. melléklete módosul, a Szabályozási tervet, illetve a településszerkezeti tervet nem érinti a változtatás.

### 1.5. KORLÁTOZÁSOK

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A módosítással érintett terület 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 módosítással semmilyen környezeti hatás nem keletkezik és nem történik változás a tájban.

## 3. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Mivel jelen módosítással semmilyen környezeti hatás nem keletkezik és nem történik változás a tájban, ezért környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.