

**PILIS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
Képviselő-testületének

**23/2015. (XI. 30.) számú Önkormányzati rendelete**

**Pilis Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
10/2010. (VI.02.) sz. önkormányzati rendelet  
módosításáról**

**Hatályba lépés időpontja:2015. december 15.**

**Ez a rendelet a helyben szokásos eszközökkel közzétéve**

**2015. november hó 27. napjától 2015. november hó 30. napjáig.**

Pilis, 2015. november hó 30. napja.

*Simó Gábor*  
Simó Gáborné  
polgármester



*dr. Szabó György*  
dr. Szabó György  
jegyző

**Pilis Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
23 / 2015. (XI. 30.) számú Ök. rendelete  
Pilis Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló,  
10/2010. (VI.02.) sz. önkormányzati rendelet  
módosításáról**

Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13.§. (1) bek.1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az alábbiak szerint módosítja a 10/2010. (VI.02.) sz. önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ). A módosítás a 314/2012. (XI.8.) 45.§. (2) bekezdésének értelmében a 2013. január 1-től hatályos eljárási szabályok szerint, de az OTÉK 2012. augusztus 6.-án hatályos tartalmi követelményeknek megfelelően, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41.§. alapján a 9. számú mellékletében nevesített államigazgatási szervek és partnerek közreműködésével készült.

**I. RÉSZ  
MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK**

**1. §**

**A rendelet hatálya, alkalmazása**

- (1) Pilis Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló, a 19/2011. (V.09.) és, 17/2010. (X.31.) sz. önkormányzati rendelettel módosított 10/2010. (VI.02.) sz. önkormányzati rendelete, az alábbi paragrafusokban rögzítetteknek megfelelően módosul.
- (2) Jelen rendeletben foglalt módosítások az érvényes Helyi Építési Szabályzat vonatkozásában a módosítással érintett területekre érvényesek.
- (3) A Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező 1:10.000 léptékű SZT-2/M jelű külterületi szabályozási terv és a 1:4000 léptékű SZT-1/M jelű belterületi szabályozási terv jelen rendelet hatálya alá eső területeken érvényét veszíti.
- (4) A Helyi Építési Szabályzat az alábbiakban felsorolt szabályozási tervlapokkal együtt alkalmazandó:
  - a) SZT-1/M: Belterületi szabályozási tervlap (M=1:4 000),
  - b) SZT-2/M: Külterületi szabályozási tervlap (M=1:10 000),
  - c) SZT-2/M1: Külterületi szabályozási tervlap (M=1:2 000),
  - d) SZT-1/M2-1: Belterületi szabályozási tervlap (M=1:4 000)
  - e) SZT-1/M2-2: Belterületi szabályozási tervlap (M=1:4 000)
  - f) SZT-1/M2-3 Belterületi szabályozási tervlap (M=1:4 000)
  - g) SZT-2/M2-4: Külterületi szabályozási tervlap (M=1:10 000)
  - h) SZT-2/M2-5: Külterületi szabályozási tervlap (M=1:10 000)

**2. §**

13.§. (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

- (4) A kialakításra kerülő építési telek legkisebb szélessége 35 m, kivéve ahol övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.

### 3. §

A HÉSZ 13. §. (5) bekezdése az alábbiak szerit módosul:

- (5) Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsó kert minimum 6 méter nagyságú, kivéve ahol az övezeti előírások ettől eltérően rendelkezik.

### 4.§

A HÉSZ 14. § (1) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

- (1) A Gksz-5 jelű építési övezet előírásai:
- |   |                      |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód   | Szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )  | 1500                 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%)   | 50                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):   | 50                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye  | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)  | 8                    |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)   | 20                   |
| h.) Szintterületi mutató  | 1,5                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:   | teljes               |
| j.) Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:  |                      |
| ja.) raktározás   |                      |
| jb.) kereskedelmi szolgáltató   |                      |
| jc.) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú   |                      |
| jd.) igazgatási, egyéb iroda,   |                      |
| je.) parkolóház, üzemanyagtöltő (csak részletes szabályozási terv alapján),   |                      |
| jf.) gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó illetve a személyzet számára szolgáló lakás (legfeljebb egy lakás), |                      |
| jg.) egyéb közösségi szórakoztató épület  |                      |
| jh.) közműépítmény  |                      |
| k.) Az építési övezeteiben az elő, oldal és hátsó kert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.              |                      |
| l.) A kialakításra kerülő építési telek legkisebb szélessége 20 m.  |                      |

### 5.§

A HÉSZ 14. §. –a, az alábbi új (9) bekezdéssel egészül ki:

- (1) A Gksz-6 jelű építési övezet előírásai:
- |   |                      |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód   | Szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )                  | 1500                 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) | 35                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 35                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 6,5                  |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 30                   |
| h.) Szintterületi mutató  | 0,8                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:   | teljes               |
| j.) Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:      |                      |
| ja.) raktározás   |                      |
| jb.) kereskedelmi szolgáltató   |                      |
| jc.) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú                   |                      |
| jd.) igazgatási, egyéb iroda,   |                      |

- je.) parkolóház, üzemanyagtöltő (csak részletes szabályozási terv alapján),
- jf.) gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó illetve a személyzet számára szolgáló lakás (legfeljebb egy lakás),
- jg.) egyéb közösségi szórakoztató épület
- jh.) közműépítmény
- k.) Az építési övezeteiben az elő és oldalkert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.
- l.) A hátsókert minimum 10m.
- m.) A kialakításra kerülő építési telek legkisebb szélessége 20 m.

## 6.§

A HÉSZ 14. §. –a, az alábbi új (10) bekezdéssel egészül ki:

(1) A Gksz-7 jelű építési övezet előírásai:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód   | Szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )  | 1500                 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%)   | 40                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):   | 40                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye  | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)  | 10                   |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)   | 20                   |
| h.) Szintterületi mutató  | 1,5                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:   | teljes               |
| j.) Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:  |                      |
| ja.) raktározás   |                      |
| jb.) kereskedelmi szolgáltató   |                      |
| jc.) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú   |                      |
| jd.) igazgatási, egyéb iroda,   |                      |
| jf.) gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó illetve a személyzet számára szolgáló lakás (legfeljebb egy lakás), |                      |
| jg.) közműépítmény  |                      |
| k.) Az építési övezeteiben  |                      |
| ka.) előkert legkisebb mélysége: 5 m,   |                      |
| kb.) hátsókert legkisebb mélysége 10 m.   |                      |
| kc.) az oldal kert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.  |                      |

## 7. §

A HÉSZ 15. §. (1) bekezdése az alábbiak szerint egészül ki:

- (1) A különleges területek építési övezeteibe a temető (Kt), a sportpálya (Ksp), a hulladéklerakótelep (Kh), a Belezna kastély (Kk), a Dolina pincesor (Kp), valamint a sport-rekreációs (Ksr), sport-rekreációs intézmény központ (Kspr) terület tartozik.

## 8. §

A HÉSZ 16. §. az alábbi új (8) bekezdéssel egészül ki:

- (8) A Kspr jelű építési övezet előírásai:
- |   |                      |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód   | Szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )                                | 1500                 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)                | 40                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):               | 40                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye  | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                                | 12,0                 |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)                             | 40                   |
| h.) A Közműellátás mértéke:   | teljes               |
| i.) Az építési övezetben elhelyezhető épület a sportolási és rekreációs rendeltetésen kívül |                      |
| ia) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó               |                      |
| ib) nevelési, oktatási,   |                      |
| ic) kulturális,   |                      |
| id) szállás jellegű   |                      |
| rendeltetést is tartalmazhat.   |                      |
| j.) Az építési övezetben az alábbiak melléképitmények helyezhetők el:                       |                      |
| - közmű-becsatlakozási műtárgy,   |                      |
| - közműpótló műtárgy,   |                      |
| - hulladéktartály-tároló,   |                      |
| - önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,   |                      |
| - kerti építmény  |                      |
| - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop                           |                      |

## 9. §

A HÉSZ 28. §. (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

- (1) Az Má-f jelű általános mezőgazdasági övezet:  
(agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő, farmgazdasági területek)
- |  |               |
|--|---------------|
| a.) Beépítési mód  | Szabadon álló |
| b.) A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m <sup>2</sup> )   | 30.000        |
| c.) A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%)   | 3,0           |
| d.) A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m <sup>2</sup> )  | 10.000        |
| e.) A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)  | 25,0          |
| f.) A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)   | 25,0          |
| g.) A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe (m <sup>2</sup> )  | 10.000        |
| h.) Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)  | 3,0           |
| i.) Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)   | 3,0           |
| j.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)   | 7,5           |
| k.) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség kizárólag a birtok egyik, legalább 10.000 m <sup>2</sup> nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.            |               |
| l.) Birtokközpont kizárólag abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponttal tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.         |               |
| m.) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg. |               |
| n.) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés épületei helyezhetők el, azonban más jogszabályban meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén, kivételesen         |               |

lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben, a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két, az alkalmazottak lakhatását szolgáló szolgálati lakás létesíthető.

- o.) Az általános mezőgazdasági terület elsősorban növénytermesztési, állattartási, állattenyésztési és halászati rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhető épület még: lakó, agrárturizmust kiszolgáló rendeltetést is tartalmazhat. A kialakítható lakóépületben, a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két, az alkalmazottak lakhatását szolgáló szolgálati lakás létesíthető.
- p.) A lakóépület kizárólag magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- q.) Az övezeten belül a telkeken valamennyi melléképítmény elhelyezhető.
- r.) A 30.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 10.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.

## 10. §

A HÉSZ 30. §. az alábbi új (3) bekezdéssel egészül ki:

(3) A Kbta-1 jelű övezet előírásai:

- |  |                |
|--|----------------|
| a.) Beépítési mód  | Szabadon álló  |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )                 | 3000           |
| c.) A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)                            | 45             |
| d.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 5 <sup>1</sup> |
| e.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): | 5              |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                 | 5,0            |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)              | 30             |
- h.) Az övezetben elhelyezhető épület a növénytermesztési, állattartási, rendeltetésen kívül
    - ha) tanyagazdasági kiszolgáló
    - hb) kereskedelmi
    - hc) vendéglátó
    - hd) turisztikai
    - he) lakórendeltetést is tartalmazhat.
  - i.) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
    - közmű becsatlakozási műtárgy,
    - közműpótló műtárgy;
    - hulladéktartály-tároló
    - kirkatszekrény,
    - kerti építmény,
    - állatkifutó,
    - trágyatároló, komposztáló,
    - siló, ömlesztett anyag-, folyadék-és gáztároló
    - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
  - j.) Az övezet telkén több épület, építmény is elhelyezhető.

<sup>1</sup> Az Övezet legnagyobb beépítettségének mértéke az OTÉK 2012. augusztus 6.-án hatályos állapottól való eltérés OTÉK alóli felmentési kérelem alapján.

## 11. §

A HÉSZ 30. §. az alábbi új (4) bekezdéssel egészül ki:

(4) A Kbta-2 jelű övezet előírásai:

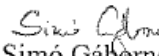
- |  |                |
|--|----------------|
| a.) Beépítési mód  | Szabadon álló  |
| b.) A A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )               | 1500           |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 5 <sup>2</sup> |
| d.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): | 5              |
| e.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                 | 6,0            |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)              | 20             |
- g.) Az övezetben elhelyezhető épület a növénytermesztési, állattartási, állattenyésztési rendeltetésen kívül
- ga) tanyagazdasági kiszolgáló
  - gb) kereskedelmi
  - gc) vendéglátó
  - gd) turisztikai
  - ge) lakó
- rendeltetést is tartalmazhat.
- h.) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közmű becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy;
  - hulladéktartály-tároló
  - kirakatszekrény,
  - kerti építmény,
  - állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
  - építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- i.) Az övezet telkén több épület, építmény is elhelyezhető.


## II. RÉSZ VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 12. §

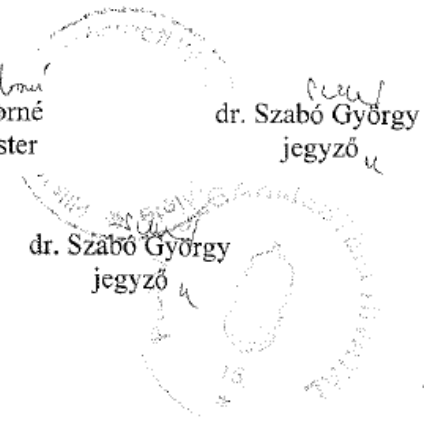
- (1) Ez a módosító önkormányzati rendelet az elfogadásától számított 15. napon, 2015. december hó 15 napján lép hatályba.
- (2) Az önkormányzati rendelet kihirdetéséről a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet rendelkezései figyelembevételével, - a Polgármesteri Hivatal jegyzője gondoskodik.

Pilis, 2015. november hó 30. napján.

  
Simó Gáborné  
polgármester

  
dr. Szabó György  
jegyző

Az önkormányzati rendelet kihirdetésre került:  
Pilis, 2015. november hó 30. napján

  
dr. Szabó György  
jegyző

<sup>2</sup> Az Övezet legnagyobb beépítettségének mértéke az OTÉK 2012. augusztus 6.-án hatályos állapotól való eltérés OTÉK alóli felmentési kérelem alapján.