

**Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**20/2025. (XII. 17.) önkormányzati rendelete**  
**a helyi építési szabályzatról szóló 16/2014. (IX. 30.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Kiemelt jogalkotói cél a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvénynek történő megfelelés.

[2] Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, illetve a 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 67. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró véleményezőket véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**1. §**

A Piliscsaba Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2014. (IX.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 3. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[Lakóterületeken belül:]*

**„c) intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterület**

- ca)* Lke-2/a (intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Magdolna-völgy” területén lévő része)
- cb)* Lke-2/b (intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Márialiget városrész” területén lévő része)
- cc)* Lke-2/c (intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Garancs” területén lévő része)
- cd)* Lke-2/d (intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Garancs” területén lévő déli része)
- ce)* Lke-2/th1 (nagytelkes, társasházias beépítésű kertvárosias lakóterület - „Magdolna-völgy”)
- cf)* Lke-2/e (intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Márialiget városrész” területén lévő része)
- cg)* Lke-2/f (intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Márialiget városrész” területén lévő része)”

**2. §**

Az R. 7. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építési övezetek területén telkenként egy főépület helyezhető el, illetve, ha a telek területe a kialakítható legkisebb telekterület többszöröse úgy több, az övezetre vonatkozó kialakítható legkisebb telekterületenkénti egy-egy főépület helyezhető el – kivéve az Lke-2/th1, az Lke-2/b, az Lke-2/e, az Lke-2/f jelű építési övezeteket.

(2) Az építési övezetek területén – kivéve az Lke-2/th1, az Lke-2/b, az Lke-2/e, az Lke-2/f jelű építési övezeteket-:

- a)* főépületenként legfeljebb egy lakás,
- b)* ha a telek területe a kialakítható telekméret 1,5 szerese, akkor 2 lakás,
- c)* ha a telek területének többszöröse, a főépület számától függetlenül, akkor ahány főépület, legfeljebb ugyanannyi lakás helyezhető el összesen.”

### 3. §

Az R. 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „9. §

(1) **Lke-2/a, Lke-2/c, Lke-2/d** jelű építési övezet területén önállóan az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató.

(2) **Lke-2/b** jelű építési övezet területén önállóan az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) lakó, telkenként legfeljebb egy lakórendeltetéssel
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató,

(3) **Lke-2/th1** építési övezet a kertvárosias lakóterület, összefüggő nagytelkes, elsősorban társasházak elhelyezésére szolgáló része,

- a) amelynek területén az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
  - aa) legfeljebb nyolclakásos lakóépület,
  - ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - ac) iroda és
  - ad) sport rendeltetés;
- b) amelynek telkein minden teljes 1200 m<sup>2</sup> telekterület után elhelyezhető 1 főépület;
- c) ahol egy épülettömegben maximum 8 lakás helyezhető el.

(4) **Lke-2/e** jelű építési övezet területén önállóan az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) lakó, telkenként legfeljebb két lakórendeltetéssel
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató.

(5) **Lke-2/f** jelű építési övezet területén önállóan az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) lakó, telkenként legfeljebb négy lakórendeltetéssel
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató.”

### 4. §

Az R. 11. § (1) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[A Vt jelű építési övezet a településközpont vegyes terület elsősorban települési szintű rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál:]*

„a) A Vt-1 jelű településközpont vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- aa) lakórendeltetés azzal a megkötéssel, hogy a telken 500 m<sup>2</sup> nagyságú területhányadonként legfeljebb 1 lakás alakítható ki,
- ab) igazgatási, iroda,
- ac) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- ad) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- ae) kulturális, közösségi, szórakoztató,
- af) sport rendeltetés.

b) A Vt-1/a és Vt-6 jelű településközpont vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- ba) lakórendeltetés,
- bb) igazgatási, iroda,

- bc) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- bd) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- be) kulturális, közösségi, szórakoztató,
- bf) sport rendeltetés.”

#### 5. §

- (1) Az R. 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
- (2) Az R. 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

#### 6. §

Hatályát veszti az R. 11. § (1) bekezdés ga) pontja.

#### 7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.



*Dr. Juhász Andrea*  
**Dr. Juhász Andrea PhD**  
jegyző *A.*



*Thumáné Kauzál Melinda*  
**Thumáné Kauzál Melinda**  
polgármester

#### Záradék:

A rendelet a mai napon a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kihirdetésre került.

Piliscsaba, 2025. december 17.



*Dr. Juhász Andrea*  
**Dr. Juhász Andrea PhD**  
jegyző *A.*



1. Az R. 2. melléklet 1.3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

**„1.3. Intenzív beépítésű kertvárosias lakóterület építési övezetei**

	Mérték- egység	Lke-2/a Lke-2/b Lke-2/e	Lke-2/c	Lke-2/d	Lke-2/th1	Lke-2/f
A kialakítható legkisebb telekterület	m <sup>2</sup>	1000	1200	1000	2 500	1000
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	20	20	20	20	20
Beépíthető telek legkisebb mérete	m <sup>2</sup>	1000	-	-	-	1000
Beépítés módja		Szabadonálló				
A megengedett legnagyobb épületmagasság	m	6,0	6,0	5,0	7,5	7,5
Közműellátás mértéke		részleges			teljes	részleges
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	60	60	60	60	60
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	%	20	25	25	20	20
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	épület m <sup>2</sup> telek m <sup>2</sup>	0,5	0,45	0,5	0,5	0,5
oldalkert megengedett legkisebb mérete		3,5	3,5	3,5	-	3,5”

2. Az R. 2. melléklet 1.5. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

**„1.5. Településközpont vegyes területek építési övezetei**

	Mértékegység	Vt-1, Vt-1/a	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vt-6	Vt-7
A kialakítható legkisebb telekterület	m <sup>2</sup>	1500	900	5000	2000	2 000	1 000	1200
Kialakítható legnagyobb telekterület	m <sup>2</sup>	4000	-	-	-	-	-	-
Beépítés módja		Oldalhatáron álló	Zárt sorú	Szabadonálló			Oldalhatáron álló	
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	30	80	10	20	80	35	20
A megengedett legnagyobb épületmagasság	m	7,5	3,5	6,5	6,5	8,5	5	5,5

Közműellátás mértéke		teljes	teljes	teljes	<i>teljes</i>	<i>teljes</i>	<i>teljes</i>	<i>teljes</i>
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	30	10	70	<i>60</i>	<i>10</i>	<i>50</i>	<i>60</i>
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	%	35	0	10	<i>25</i>	<i>35</i>	<i>35</i>	<i>25</i>
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	épület m <sup>2</sup> telek m <sup>2</sup>	0,7	2,0	0,05	<i>0,5</i>	<i>1,2</i>	<i>0,6</i>	<i>0,45</i> ”