

**Remeteszőlös Község Önkormányzat képviselő-testületének
7/2017. (VI.14.) önkormányzati rendelete
Remeteszőlös Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Remeteszőlös Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv) 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 45.§ (2) bb) pontjában, a 32.§ a) pontjában és a 36.§-ában foglaltakra figyelemmel, a Tr. 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**I. Fejezet
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

1. A helyi építési szabályzat alkalmazása és hatálya

1. §

- (1) Jelen helyi építési szabályzat (a továbbiakban: szabályzat) hatálya Remeteszőlös Község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Jelen szabályzat mellékletei:
 - a) 1. sz. melléklete: *a SZT jelű Szabályozási Tervlap M 1:2000 méretarányú szelvényekben, SZT-1.-4. sorszámú szelvényszámokban, az SZT-J jelű jelmagyarázat és SZT-E jelű előlap átnézeti térképpel.*
 - b) 2.sz. melléklet: *Jelen rendelet alkalmazásában használt fogalmak magyarázata.*
- (3) Jelen szabályzat függelékei:
 - a) 1.sz. függelék: *A szabályozási terven jelölt területeken – a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény erejénél fogva általános védelem alatt álló - nyilvántartott régészeti lelőhelyek*
 - b) 2.sz. függelék: *Elővásárlási jog bejegyzésre javasolt ingatlanok listája.*
- (4) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló (a továbbiakban:Tr.) előírásait a szabályzatban foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.



2. A szabályozási eszközei

2. §

- (1) A Szabályozási Terv **kötelező érvényű szabályozási** elemei:
 - a) tervezett belterületi határvonal,
 - b) szabályozási vonal,
 - c) az építési övezet és övezet határa,
 - d) az építési övezet és övezet színe-, és jele,
 - e) megszüntető jel,
 - f) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
 - g) nem közlekedési célú közterület (zöldfelület)
 - h) közhasználat céljára átadandó terület
- (2) A Szabályozási Terv **javasolt szabályozási** elemei:
 - a) megtartásra javasolt zöldfelület.
- (3) A Szabályozási Tervlapon **más jogszabállyal megállapított** elemek:
 - a) NATURA 2000 terület,
 - b) országos ökológiai hálózat - magterület,
 - c) országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó,
 - d) országosan védett természeti terület (Budai tájvédelmi körzet),
 - e) tájképvédelmi terület,
 - f) karszt terület határa,
 - g) nyilvántartott régészeti lelőhely határa és azonosítója,
 - h) Ördög árok védőtávolsága,
 - i) közúti védőtávolság határa.
- (4) A Szabályozási Tervlap a szabállyal együtt alkalmazandó. A Szabályozási Tervlapon jelölt, **egyéb jogszabállyal megállapított** és jelölt **elemek** a vonatkozó felsőbbrendű jogszabályi előírások és ágazati szabványok alapján válnak kötelezővé. Amennyiben ezen elemek bármelyike a szabályzat hatályba lépését követően módosul és ezzel a szabályozási terven feltüntetett elemtől eltér, annyiban azokra a vonatkozó jogszabályi előírások alkalmazandók.

2

3. Védelmek és korlátozások

3. §

- (1) A szabályozási tervlapon rögzített védelmek és korlátozások tájékoztató jellegűek. A mindenkor ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított
 - a) védőterületek,
 - b) védelmek és korlátozások
 - c) folyó és állóvizek, valamint árvízvédelmi karbantartási sávok
 figyelembe vétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok-, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók.

4. Bel – és külterület, belterületbe vonás

4. §

- (1) A Szabályozási Terv tartalmazza - a más jogszabály szerint - belterületbe vonható területeket.
- (2) A Szabályozási Tervlapon meghatározott belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható, a szabályzat előírásainak megfelelően kialakított telekcsoportonként. A telkenkénti



belterületbe vonás csak belterületi telekhez közvetlenül kapcsolódó telek esetében megengedett.

II. fejezet SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

5. Telekalakítás

5.§

- (1) Lakóterületen a kialakult telekstruktúrába nem illeszkedő geometriájú telekalakítás sem a közterülethez kapcsolódóan, sem tömbbelsőben (magánúttal történő megközelítéssel) nem megengedett. A telekalakítás során figyelembe kell venni a meglévő építési telkeknek a kiszolgáló közterülethez viszonyított geometriai kialakítását és illeszkedni kell a telektömbre jellemző utcai telekszélességhez és telekmélységhez az építési övezeti előírások betartása mellett.
- (2) Remeteszőlős közigazgatási területén nyúlványos telek újonnan nem kialakítható.
- (3) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetek előírt telekméreteitől, de új telket kialakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt telekméretnek megfelelően lehet.
- (4) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, illetve magánutak számára, az építési övezet, övezetre meghatározott "a kialakítható telek legkisebb területe, és legkisebb telekszélessége, mélysége" előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.
- (5) Az építési övezetekben meghatározott minimális telekméreteket kizárólag telekcsoport újraosztás, telekfelosztás esetén kell figyelembe venni.

3

6. Elővásárlási jog

6.§

- (1) Remeteszőlős Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a szabályozási tervlapon célzottan jelölt, valamint a szabályozási vonallal érintett ingatlanokra –az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény és a vonatkozó jogszabályi keretek között- a hatásköri jegyzékben meghatározott önkormányzati feladatok ellátására, valamint a település működésének biztosítása érdekében:
 - a) a közlekedés javítása,
 - b) zöldterületek biztosítása,
 - c) alapintézményi ellátás biztosíthatósága céljából.

7. Kisajátítás

7.§

- (1) A közérdekek érvényesítése, a településszerkezet kedvezőbb alakítása és az 6.§(1) bekezdésben meghatározott közérdekű célok megvalósítása érdekében, az alább meghatározott ingatlanok esetében kisajátítási jog keletkezik: a Köu-4/01 övezetbe eső idegen tulajdonú ingatlanok, ingatlan részek.



III. fejezet

TÁJ-, ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

8. Táj- és természetvédelmi területek előírásai

8. §

- (1) A települést érintő magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokkal megállapított természetvédelmi, ökológiai szempontból érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint.
 - a) Natura 2000 területek – Budai-hegység elnevezésű Natura2000 terület,
 - b) Országos jelentőségű természetvédelmi területek:
 - ba) Budai Tájvédelmi Körzet,
 - bb) Remete-hegyi fokozottan védett terület,
 - bc) ex lege védett barlangok.
 - c) Ökológiai hálózati elemek:
 - ca) magterület: a település ÉK-i részének a Budai Tájvédelmi Körzetbe tartozó erdőterületei,
 - cb) ökológiai folyosó: az Ördög-árok külterületi szakaszának nyugati része a vízfolyást kísérő ligetekkel és a Nagykovácsi útig húzódó mezőgazdasági területekkel.
- (2) Az ex-lege védett területek, vízfolyások, mocsaras rét, legelők, bokrosodó területek növényzetét meg kell őrizni.
- (3) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

9. Zöldfelületek általános előírásai

9. §

- (1) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a víz- és légáteresztő burkolat, műanyag gyeprács, gyephézagosan kialakított szilárd burkolat nem vehető figyelembe.
- (2) A zöldfelületek legkisebb mértékének számítása során a vízfelületek az alábbiak szerint vehetők figyelembe:
 - a) természetes vízfelület (patak, tó) illetve szigetelés nélküli medrű mesterséges vízfelület állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal: 100 %
 - b) mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal: 75 %
 - c) a kerti úszómedencék felülete a zöldfelületbe nem számítható be: 0 %.
- (3) A szabályozási tervlapon „A telek be nem építhető területe” jelöléssel érintett ingatlanon a meglévő zöldfelületi borítottság mértékének fenntartására figyelemmel kell a burkolt felületeket elhelyezni.
- (4) Nem közlekedési célú közterület – zöldfelület jelű területen elhelyezhető:
 - a) a dísz- és pihenőkert funkcióhoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű),
 - b) a testedzést szolgáló építmények (játsszótér, tornapálya, sportpálya),

10. Favédelmi előírások

10. §

Az 1 m magasságban mért 15 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fát kivágni csak engedéllyel lehet, ez alól kivételt képez a növény-egészségügyi-, élet- és vagyonvédelmi okból történő fakivágás. A kivágott fák pótlásának mértéke a kivágott fák darabszámával megegyező számú faegyed.



11. Közutak menti zöldfelületek és a közterületi zöldfelületek**11. §**

- (1) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávok a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével növényzettel fedetten alakítandók ki.
- (2) A közterületeken kizárólag a tulajdonos Önkormányzat rendelkezik növénykiültetési joggal.
- (3) Meglévő fasorok kiegészítésénél, pótlásánál azonos fafajt kell alkalmazni, kivéve, ha településszertéikai okok, baleset elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszik szükségessé, illetve ha a fafaj allergén, vagy életfeltételei az adott területen nem kellően biztosítottak.
- (4) Új belterületi közlekedési célú közterület és közhasználat céljára átadott magánút kialakításánál
 - a) 10,0-14,0 m telekszélességnél legalább egyoldali fasor,
 - b) 14,0 m telekszélesség felett kétoldali fasor telepítése javasolt.
- (5) A közterületi zöldfelületek kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni.

IV. fejezet**KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK****12. Általános környezetvédelmi előírások****12. §**

- (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
 - a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) kizárja a környezetkárosítást,
 - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

5

13. A termőföld védelme**13. §**

- (1) A termőföld minőségének védelme, az erózió veszély elkerülése érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) Termőföld művelés alóli kivonását a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágnek megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (3) A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasonosításról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőréteget felhasználni.

14. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme**14. §**

- (1) Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.
- (2) Élővízfolyás rendezése során környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszer alkalmazható.
- (3) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.



- (4) A közigazgatási területen a felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások védelme érdekében.
- állattartó építmény a vízfolyások legalább 200 m-es körzetén belül nem létesíthető;
 - a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

15. A levegő tisztaságának védelme

15. §

- Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.
- Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység a közigazgatási területen nem folytatható.

16. Zaj- és rezgésvédelem

16. §

- Úthálózat felújítása során, továbbá új közlekedési elem létesítése, kiépítése esetén a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
- Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor biztosítani kell, az előírt belsőterei zajterhelési határértékek teljesülését a zajtől védendő helyiség megfelelő tájolásával, vagy passzív akusztikai védelem alkalmazásával.

17. Hulladékkezelés

17. §

- Lakó- és egyes területek övezeteiben veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló létesítményekben folytathatók (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogászat, javítószolgáltatások stb.).
- A közigazgatási területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatóak és nem dolgozhatóak fel.

V. fejezet

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ELŐÍRÁSAI

18. Általános előírások

18. §

- A meglévő és a tervezett közüzemű:
 - vízellátás,
 - vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
 - elektronikus hírközléshálózatai és létesítményei, építményei továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.



- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
- településképi megjelenésre,
 - környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre
- (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
- a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - a csapadékvizek elvezetéséről,
 - közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
 - magánút esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
 - az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.

19. Vízellátás

19. §

- (1) Beépítésre szánt területen új közüzemű vízelosztó hálózat:
- csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.
- (2) A beépítésre nem szánt területek vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.
- (3) Közterületen, új vízálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
 - a hálózatot körvezetékes rendszerként kell építeni.
- (4) Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzivíz igény csökkentése szükséges.

20. Szennyvízelvezetés

20. §

- (1) Új szennyvízelvezető hálózatot elválasztott rendszerrel szabad építeni.
- (2) A település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz is közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel
 - előzetes megállapítás nélkül:
 - búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m
 - búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.



21. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**21. §**

- (1) A felszíni vizek (vízfolyások vízfelületek, tavak) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:
 - a) a folyók, patakok mentén 6 m-es sáv
 - b) a nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét minden beruházásnál ellenőrizni kell és csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig és arra a befogadó kezelője befogadói nyilatkozatot ad.
- (4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani és csak késleltetve, fékezetten lehet a befogadó nyilatkozatnak megfelelően a közhálózatba (akár zárt csapadékcatorna, akár nyílt árkos a közcsatorna hálózat) kivezetni.
- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy
 - a) a kocsibehajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
 - b) telkenként csak egy kocsibehajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
 - c) az áteresz víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
 - d) a vízszállítás akadálymentes legyen.

22. Villamosenergia ellátás**22. §**

- (1) Külterületi beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével– egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (2) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni, de oda is csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

23. Földgázellátás**23. §**

Földgázvezetékét közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

24. Megújuló energiatermelő létesítmények**24. §**

- (1) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy:
 - a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épület magasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg,
 - b) a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen,
 - c) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



- ca) Lke, Vt építési övezetekben,
 - ce) tájképvédelmi területen.
- (2) Háztartási méretű kiserőmű kapacitását (50 kVA) meghaladó közcélú erőmű telepítése, csak arra kijelölt különleges energiatermelő övezetben helyezhető el.

25. Elektronikus hírközlés

25.§

- (1) Beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető, ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, ez esetben önálló oszlopsor létesíthető.
- (4) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeit belterületen, beépítésre szánt területen önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető.
- (5) Műszaki létesítményekre, azokhoz illeszkedő formai kialakítású antenna elhelyezhető.

VI. fejezet

AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

26. Általános beépítési előírások

26. §

- (1) Építési övezet-, övezet telkén építményt elhelyezni –eltérő rendelkezés hiányában- az elő-, oldal-, és hátsókerterek által meghatározott építési helyen belül, a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével szabad.
- (2) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet, amelynek mértéke az építési övezetre megállapított maximális beépítettség mértékének másfélszerese lehet.
- (3) Építési övezetekbe tartozó ingatlanokon melléképítmények és kiegészítő rendeltetésű építmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivéve
 - a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hőszivattyú,
 - c) utcafronti telekhatárra épített támfalba vagy nyitott-fedett pergola alá elhelyezett gépkocsi-, vagy hulladékartály tároló,
 - d) porta létesítésének eseteit.
- (4) A település közigazgatási területén az üzemszerű állattartás építményei nem helyezhetők el.
- (5) A megengedett legnagyobb épületmagasság értékét az épületnek nem minősülő építmények esetében is alkalmazni kell, kivéve önálló kerítés építésének eseteit.
- (6) Az elő-, oldal-, és hátsókerter méretének meghatározását az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.
- (7) Támfalgarázs
 - a) önálló építményként létesíthető,
 - b) építésénél az előkert építési határvonal 0,0 méterként vehető figyelembe.
- (8) Az épület lejtő felőli homlokzatának homlokzatmagassági értéke az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékét
 - a) 10%-os lejtés meredekségig +1,0 méterrel,
 - b) 10%-nál nagyobb meredekség esetén +1,5 méterrel meghaladhatja.



- (9) Remeteszőlős közigazgatási területén az építési övezetekben a közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség.

27. Kerítés

27.§

Lke és Vt építési övezetekben a kerítésnek legalább 50%-ban áttörtnek kell lennie, melynek magassága maximum 1.8 méter magas lehet, kivéve a Nagykovácsi út mentén fekvő telkek esetében, ahol a Nagykovácsi úttal határos telekvonalon, tömör, maximum 2,0 méter magas kerítés létesítése is megengedett.

28. Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

28.§

- (1) Telek természetes terepfelülete legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg. Építési helyen kívül a természetes terepfelület korlátozás nélküli megváltoztatása az alábbi esetekben megengedett.
- a) a telek biztonságos megközelítését szolgáló terepbevágásokat a térszín alá kerülő támfalgarázs vagy
 - b) térszín alatti garázsszint (pinceszint), megközelítését szolgálóan és
 - c) egyéb indokolt esetben.
- (2) Építési helyen kívüli a természetes terepfelület megváltoztatás esetén:
- a) a terepmozgatás mértéke legfeljebb 1,5 méter lehet, kivéve a 28.§(1) a, b, c eseteket,
 - b) a telken keletkező csapadékvizek elvezetéséről telken belül kell gondoskodni,
 - c) a szomszédos telek csatlakozó földtömegének állékonysága nem sérülhet.
- (3) Az építési helyen kívül ahol annak mértéke szintén nem haladhatja meg a 1,5 méteres eltérést azzal a megkötéssel, hogy a teleken keletkező csapadékvizek elvezetéséről telken belül kell gondoskodni, illetve a szomszédos telek csatlakozó földtömegének állékonysága nem sérülhet.
- (4) Telken belüli magassági különbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter kell, hogy legyen oldalirányban.
- (5) Amennyiben a telek előkerti és a közterületi csatlakozás közötti eredeti terepszint magassági különbsége nagyobb 2,0 méternél, a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 1,8 méternél, melyre legfeljebb 1,0 méter magas, legalább 50%-ban áttört kerítés építhető.
- (6) A tereprendezés eredményeképpen kialakuló:
- a) támfal magassága nem lehet nagyobb 1,8 méternél,
 - b) 1:2, illetve annál meredekebb lejtésű rézsű alkalmazása csak kötött talajban alkalmazható, melynek hossza legfeljebb 3,0 méter és talajszilárdító növénytelepítéssel ellátott,
 - c) rézsút növényzettel kell betelepíteni a talajerózió megakadályozása céljából,
 - d) rézsű állékonyságát a telek területén kell biztosítani.

10

29. Tetőfelépítmény

29.§

Remeteszőlős közigazgatási területén magastető és lapostető létesítése egyaránt megengedett.



30. Közterületekre, közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó rendelkezések

30. §

- (1) A település közterületein, közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
 - a) reklám, hirdető berendezés önálló, maximum 1,0 méter átmérőjű hirdetőoszlopon, kivéve a közúti célú közlekedési célú közterület lakott területen kívüli szakaszai külterületi szakaszai,
 - b) árusítópavilon,
 - c) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
 - d) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
 - e) művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor,
 - f) építési munkával kapcsolatos állvány ideiglenesen,
 - g) építőanyag és törmelék ideiglenes jelleggel,
 - h) távbeszélő fülke,
 - i) közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgy,
 - j) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
 - k) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
 - l) szabadtéri sport épületnek nem minősülő építményei, tárgyai.
- (2) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen az (1) bekezdés szerinti építmények, köztárgyak, illetve berendezések, korlátok a gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban létesíthetők, ha rendeltetésszerű használatuk a közlekedést, közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem zavarja, illetve nem veszélyezteti.
- (3) Közterületen:
 - a) pavilonok,
 - b) egyéb sátor, ponyvanem helyezhetők el.
- (4) Kerítés közműterület lekerítése céljából elhelyezhető.
- (5) Az üzlethelyiségek előtti árusításhoz tartozó közterületi kitelepüléshez hatósági engedély szükséges. Az árubemutatásra szolgáló tartószerkezetek csak mobilak lehetnek, melyeket az árusítás befejeztével a közterületről el kell távolítani.
- (6) Árusító automata – a parkoló-, jegyárusító és bankjegy-automata kivételével – közterületen nem helyezhető el.
- (7) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 50,00 méteren belüli részén csak 0,5 méternél kisebb építmény, köztárgy, berendezés, illetve növényzet telepíthető.



MÁSODIK RÉSZ
RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

VII. fejezet
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

31. A kertvárosias (Lke jelű) lakóterületek általános előírásai

31. §

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterület (a továbbiakban:Lke) építési övezeteiben **elhelyezhető** rendeltetések:
 - a) lakó,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló, bruttó 200 m² kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) szállás jellegű.
- (3) A **Lke** építési övezeteiben **nem helyezhetők el** a (2) bekezdésben nem szereplő rendeltetésű épületek, továbbá:
 - a) üzemanyagtöltő,
 - b) önálló parkoló,
 - c) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - d) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,
 - e) zajos, bűzös, telepengedély bejelentés vagy telepengedély köteles rendeltetésű építmény,
 - f) lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény,
 - g) árnyékszék.
- (4) A **Lke** építési övezetekben **elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű építmény:**
 - a) személygépjármű tároló,
 - b) télikert,
 - c) barkácműhely,
 - d) nyárikonyha,
 - e) vendégház
 - f) közepes-, és kistestű állat tartására szolgáló építmény.
- (5) A **Lke** építési övezetben **nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:**
 - a) ,
 - b) trágyatároló, komposztáló,
 - c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (6) A melléképítmények és kiegészítő rendeltetésű építmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivétel a 25.§(3) bekezdésben foglaltakat.
- (7) **Lke** építési övezetben telkenként:
 - a) legfeljebb **két rendeltetés,**
 - b) amennyiben a telek mérete a megengedett minimum kétszerese **több épület,** helyezhető el.
- (8) Az **Lke** építési övezetben előírt beépítési módtól eltérő, meglévő épület beépítési módja annak bővítése, átalakítása esetén megtartható.



- (9) Lejtős környezetben új épület elhelyezése-, és meglévő bővítése esetén a tőle magasabbra fekvő szomszédos épület(ek) rálátás-, takarás védelmére tekintettel kell elhelyezni, alakítani.
- (10) Elő-, oldal-, hátsókertbe tornácnak-, erkélynek-, árnyékoló szerkezetnek-, előtetőnek-, párkányzatnak maximum 1,5 méteres belógása megengedett, amennyiben:
- a) a telekhatártól maximum 2,0 méter szabadon tartható,
- b) a szomszédos telken álló épület alárendelt homlokzata felé néz.
- (11) A településen a Lke területek meghatározott és a Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei az **Lke-1, Lke-2** jelű építési övezetek.

32. Az Lke jelű építési övezetek egyedi előírásai

32. §

- (1) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

1. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g	h
		A kialakítandó telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	Kialakítható legkisebb telekszélessége	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	zöldfelület legkisebb mértéke	szintterületi mutató maximuma
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
4	Lke-1	700	14	SZ	22,5	6,0*	50	0,6
5	Lke-2	900	14	SZ	20	5,0*	50	0,5

*Melléképület és kiegészítő rendeltetés esetén 3,0 m

- (2) Az egy épülettömbben elhelyezhető épület beépített alapterülete nem haladhatja meg:
- a) az Lke-1 jelű építési övezetben a 200 m²-t,
- b) az Lke-2 jelű építési övezetben a 400 m²-t.

13

33. A településközpont vegyes (Vt jelű) területek általános előírásai

33. §

- (1) A településközpont vegyes terület olyan települési szintű igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális, valamint kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont terület építési övezeteiben az eltérő rendelkezések betartása mellett elhelyezhető rendeltetések:
- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelem-, szolgáltató-, , vendéglátó,
- c) ,hitéleti,
- d) állami vagy önkormányzati fenntartású nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) sport és
- g) lakó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A **Vt** építési övezetekben **több épület is elhelyezhető.**
- (4) A **Vt** építési övezetekben önállóan vagy vegyesen is megengedett lakó rendeltetés elhelyezése.
- (5) A **Vt** építési övezeteiben **kiegészítő rendeltetésű építmény nem helyezhető el.**
- (6) Lakóterülettel határos Vt építési övezetű telken a (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések közül csak azok létesíthetők, melyek a lakóterületre vonatkozó környezeti zaj határértékeket az érintett telekhatáron nem haladják meg.



- (7) A **Vt** építési övezeteiben **nem helyezhető el**:
- üzemanyagtöltő, autómosó,
 - önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,
 - zajos, bűzös telepengedély bejelentés vagy telepengedély köteles rendeletetetésű építmény,
 - haszon állattartás céljára szolgáló építmény,
 - lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.
 - Vt-1 jelű építési övezetben kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.
- (8) A **Vt-1** jelű építési övezetben a (2) bekezdésben felsoroltak az alábbi eltérésekkel alkalmazadók:
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó rendeltetés legfeljebb bruttó 200 m² szintterületen,
 - lakó rendeltetés legfeljebb a megengedett legnagyobb beépítettség 50%-án helyezhető el.
- (9) A **Vt-2** jelű építési övezetben a (2) bekezdésben felsoroltak az alábbi eltérésekkel alkalmazadók:
- kulturális, közösségi szórakoztató,
 - szolgálati lakó
- rendeltetés elhelyezése megengedett.
- (10) A **Vt** építési övezeteiben lévő építési telken **nem helyezhetőek el az alábbi melléképítmények**:
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - állat ól, állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- (11) A településen a Vt területek meghatározott és Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei a **Vt-1** és **Vt-2** jelű építési övezet.

34. A Vt jelű építési övezetek egyedi előírásai

34. §

- (1) A településközpont vegyes terület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

1. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g	h
		A kialakítandó telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	zöldfelület legkisebb mértéke	sínterületi mutató maximuma
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
4	Vt-1	2000	-	SZ	20	5,0 *	50	-
5	Vt-2	1500	-	SZ	50	6,0	30	-

* A 33.§(2) a),b),c),d) pontban szereplő rendeltetések esetén 7,5 m

- (2) Az egy épülettömbben elhelyezhető épület beépített alapterülete nem haladhatja meg:
- a Vt-1 jelű építési övezetben a 400 m²-t.



35. Különleges beépítésre szánt (K jelű) területek általános előírásai

35. §

- (1) A különleges terület építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (2) A különleges területek építési övezeteiben elhelyezhető rendeltetésekről az adott övezet előírásai rendelkeznek.
- (3) Az építési övezetben **elhelyezhető**:
 - a) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény, műhely,
 - b) az építési övezetben meghatározott rendeltetéseket, funkciókat kiszolgáló építmény.
 - c) építményen belül elhelyezhető az építési övezetben meghatározott funkciókat kiszolgáló rendeltetések mellett, - iroda, szálláshely, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés, és szolgálati lakás.
- (4) A **Különleges** építési övezeteiben **nem elhelyezhető rendeltetések**:
 - a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú,
 - b) haszonállat tartás és üzemszerű haszonállat tartás céljára szolgáló,
 - c) lakó.
- (5) **Különleges** építési övezeteiben **elhelyezhető melléképítmények**:
 - a) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) kerti építmény.
- (6) **Különleges** építési övezeteiben **elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű építményként**:
 - a) személygépjármű tároló,
 - b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés,
 - c) porta.
- (7) A **Különleges** építési övezeteiben **több épület elhelyezhető**.
- (8) A **Különleges** építési övezetben az előkert 5,0 méter, az oldalkert és hátsókert nagyságát eltérő rendelkezés hiányában az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.
- (9) A településen a **Különleges** területeken meghatározott és a Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei:
 - a) **K-Bsz-I** jelű, különleges belbiztonságot szolgáló intézményi építési övezet.

15

36. Különleges K-Bsz-I jelű építési övezet egyedi előírásai

36. §

- (1) A különleges területek telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

2. számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	h
1		A kialakítandó telek			Az építési övezetben			
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	Kialakítható legkisebb telekszélessége	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	zöldfelület legkisebb mértéke	szintterületi mutató maximuma
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
4	K-Bsz-I-1	10.000	-	SZ	15	7,5	40	-

- (2) A **K-Bsz-I-1** jelű építési övezetben elhelyezhető rendeltetés:
 - a) közigazgatási, intézményi,
 - b) oktatási,
 - c) nevelési, sport
 - d) sportpálya, akadálypálya, gyakorló pálya,



e) lőtér
és azokhoz kapcsolódó műszaki létesítmények.

(3) Az építési övezetben meglévő lakások fenntarthatók, azonban azok nem bővíthetők, új nem alakítható ki sem önálló-, sem vegyes rendeltetésű épületben.

VIII. fejezet BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

37. A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

37. §

- (1) A Szabályozási Tervlap a település igazgatási területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint, a területek adottságait figyelembe véve sorolja övezetekbe. A Szabályozási Tervlapon az egyes övezetek jele kerül ábrázolásra a szabályzatban rögzítettek szerint.
- (2) Az egyes övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.
- (3) Minden övezetben, - kivéve azokat a területeket ahol az műszakilag nem lehetséges - elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény.

38. A közúti közlekedési területek övezeteinek előírásai

38. §

- (1) A közlekedési terület az országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, és mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el.
- (3) A Szabályozási Tervlapon meghatározottak szerint a közúti közlekedés területeinek övezetei az alábbiak:
 - a) a KÖu-gy jelű, a helyi gyűjtő utak övezete és
 - b) a közlekedési célú kiszolgáló-, és lakó utak és egyéb utak területei.
- (4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben, és a közlekedési célú kiszolgáló-, és lakó utak területen elhelyezett épület, építmény:
 - a) a közlekedést kiszolgáló,
 - b) a közbiztonságot szolgáló, rendeltetés is elhelyezhető.
- (5) Az KÖu övezetekben meghatározott közutak javasolt tervezési osztályba sorolása:
 - a) a KÖu-gy övezetben: B.V.c.B.
 - b) közlekedési célú kiszolgáló-, és lakó utak területein: B.VI.d.C.
 - c) egyéb, külterületi mezőgazdasági- és erdészeti utak területein: K.VI.C.



39.A magánút (saját használatú út) létesítésének szabályai**39. §**

- (1) Telektömbök feltárására, annak kiszolgálására magánút kialakítható az alábbiak szerint:
 - a) magánút kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút gyalog vagy lovas - út szerepkörrel alakítható ki,
 - b) építési telket kiszolgáló magánút a közterületre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően építhető.
- (2) Magánút akkor létesíthető ha az
 - a) belterületen közvetlenül közterülethez,
 - b) külterületen közvetlenül közterülethez, vagy közterülethez kapcsolódó magánúthoz csatlakozik.
- (3) Magánút rendeltetésű telek minimális szélessége:
 - a) lakóövezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 10,0 méter, gazdasági övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén: minimum 15,0 méter,
 - b) külterületi mezőgazdasági út esetében csapadékvíz szikkasztással: minimum 6,0 méter,
 - c) külterületi burkolt mezőgazdasági út esetében csapadékvíz elvezetéssel: minimum 8,0 méter.
 - d) gyalogos út és kerékpárút esetén: OTÉK szerint.

40. A zöldterületek (Z-kk jelű) övezeteinek általános előírásai**40. §**

- (1) A zöldterületbe tartoznak a település állandóan növényzettel fedett közterületei.
- (2) A közigazgatási területen található zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe sorolt:
 - a) Z-kk-1 jelű közkert övezet.
- (3) Az övezetek telkei maximum 1,8 m magas áttört kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.
- (4) A területén lévő értékes faállomány megtartandó.

41. A Z-kk jelű övezet egyedi előírásai**41. §**

- (1) A közkert övezetbe tartoznak a település jellemzően kisebb kiterjedésű, közhasználatú közterületi zöldfelületei, melyek elsősorban pihenést, díszkert funkciót, rekreációs tevékenységet szolgálnak.
- (2) A közkert övezet telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

3. számú táblázat

	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h</i>
1		<i>A kialakítható telek</i>		<i>Az övezetben</i>				
2	<i>övezet jele</i>	<i>legkisebb területe</i>	<i>kialakítható legkisebb telekszélessége</i>	<i>beépítési mód</i>	<i>beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>zöldfelület legkisebb mértéke</i>	<i>szintterületi mutató maximuma</i>
3		<i>(m²)</i>	<i>(m)</i>	<i>rövidítés</i>	<i>(%)</i>	<i>(m)</i>	<i>(%)</i>	<i>(m²/m²)</i>
4	Z-kk-1	-	-	SZ	3,0	3,0	60	-

- (3) A Zkk-1 jelű közkert övezetben elhelyezhetők:
 - a) a dísz- és pihenőkert funkcióhoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű),
 - b) a testedzést szolgáló építmények (játsszótér, tornapálya, sportpálya).



42. Erdőterületek (Ev jelű) övezeteinek általános előírásai**42. §**

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
 - a) Ev jelű védelmi erdő övezet.
- (2) Erdőtelepítés, erdőfelújítás során a tájra jellemző termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fajok telepítendőek, ill. természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.

43. Az Ev jelű erdőterület övezet egyedi előírásai**43. §**

- (1) Ev jelű övezetbe a település táj- és természetvédelmi és tájképvédelmi szempontból érzékeny, táj- és természetvédelmi célokat szolgáló erdői.
- (2) A védelmi erdő övezet telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

5. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g	h
		A kialakítható telek			Az övezetben a			
2	Övezet jele	legkisebb területe	legkisebb telek szélessége	beépíthető legkisebb telek terület	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	(m)	(m ²)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
4	Ev-1	-	-	100 000	SZ	0,05	-	-

- (3) Az Ev övezetben a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megóvása érdekében az erdő védelmi rendeltetését szolgáló épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények, továbbá közérdekből szükséges és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak (utak, tanösvény, közművek, stb.), erdei kilátó, magasles helyezhetők el.
- (4) Az Ev jelű övezet területén nem helyezhetők el:
 - a) nyilvános illemhelyek,
 - b) megújuló energiaforrások műtárgyai.
- (5) Az övezetben a (3) bekezdésben sorolt építmények kizárólag környezetbe illeszkedő kialakítással, természetes anyaghasználattal létesíthetők, legfeljebb 100 m² alapterületen.
- (6) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, legfeljebb 80%-ban áttört kivitelű kerítés létesíthető.
- (7) A Budai Tájvédelmi Körzet részét képező erdő művelési ágú telkekkel közvetlenül határos építési telkeken az erdő védelme érdekében az építési telek hátsó-, vagy oldal kertjében térszín felett építmények nem helyezhetők el.

44. Mezőgazdasági (Má, jelű) területek általános előírásai**44. §**

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település hagyományos mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és a saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.
- (2) A Szabályozási Tervlap a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja:
 - a) Má-1 jelű általános mezőgazdasági területek övezete,
 - b) Má-2 jelű általános mezőgazdasági területek övezete.
- (3) Az övezetben terepszint alatti beépítés nem megengedett.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



- (4) A mezőgazdasági területek övezeteiben birtokközpont nem alakítható ki.
 (5) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókerter mértéke egyaránt 10 méter.

45. Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetének egyedi előírásai

45. §

- (1) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági területek övezetébe tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági természetű, az állattartás, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei.
 (2) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

6. számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	h	
1		A kialakítható telek	Az övezetben a						
2	Övezet jele	legkisebb területe	beépíthető telek legkisebb területe	beépíthető legkisebb telek szélessége	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	zöldfelület legkisebb mértéke	
3		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	
4	Má-1	20 000*	10 000	50	SZ	1	4,5**	-	

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

** gazdasági épületbe telepített technológia esetén 6,5 méter

- (3) Az Má-1 jelű övezetben elhelyezhetők az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására tárolására szolgáló építmények.
 (4) Az övezetben lakóépület nem helyezhető el.
 (5) Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetben nem helyezhetők el:
 a) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 100 méteren belül,
 b) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények,
 ba) védett természeti területtől, vízfolyástól: 100 méteren
 bb) lakóterülettől 150 méteren belül.

46. Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetének egyedi előírásai

46. §

- (1) Má-2 jelű általános mezőgazdasági területek természeti, táji, ökológiai szempontból értékes mezőgazdasági területei a településnek.
 (2) Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

7. számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	h	
1		A kialakítható telek	Az övezetben a						
2	Övezet jele	legkisebb területe	legkisebb szélessége mélysége	beépíthető telek legkisebb területe	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	zöldfelület legkisebb mértéke	
3		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	
4	Má-2	50 000*	-	20 000	SZ	0,2	4,5	-	

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés



- (3) Az Má-2 övezetben a kizárólag a növénytermesztéshez kapcsolódó terménytárolást és az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
- (4) Az övezetek területén nem helyezhető el:
- lakóépület,
 - a nyilvános illemhely,
 - a megújuló energiaforrások műtárgyai.
- (5) Az övezetben művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.
- (6) A természeti értékek védelme érdekében az övezet területén extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodás folytatható.
- (7) Az Má-2 jelű övezetben kerítés nem létesíthető.
- (8) Az Má-2 jelű övezetben vízfolyástól 18 méteren belül építmény nem helyezhető el.

47. A vízgazdálkodási (V jelű) területekre vonatkozó egyedi előírások

47. §

- (1) A vízgazdálkodási terület övezetébe tartoznak:
- Ördögárok-patak medrei és parti sávjai,
 - árok medre és parti sávja,
- (2) Az övezetben a természeti értékek védelme mellett, vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el.
- (3) Az övezetben elhelyezhető továbbá rekreációt, pihenést, ismeretterjesztést szolgáló építmények (sétaút, játszó- és pihenőhely, tanösvény, bemutatóhely).
- (4) A vízfolyások mentén a vízfolyás szélétől számított parti sávot - a vízfolyás rendeltetésszerű használatának biztosítása, karbantartása érdekében - fenntartási sávként kell biztosítani, ezen területsáv művelése és hasznosítása csak a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározottak szerint történhet.

20

48. Különleges beépítésre nem szánt (Kb-rek-1) területek általános előírásai

48. §

- (1) A Kb-Rek-1 jelű övezetbe tartoznak a település nagykiterjedésű, magas zöldfelületi igényű szabadtéri sport- és rekreációs tevékenységek számára szánt területek.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt sport, rekreációs célú övezet telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

8. számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	h
1		A kialakítható telek			Az övezetben a			
2	Övezet jele	legkisebb területe	legkisebb szélessége mélysége	beépíthető telek legkisebb területe	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
4	Kb-rek-1	900*	-	900	SZ	5	4,5	30

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

- (3) A Kb-rek-1 jelű övezetben elhelyezhetők:
- sport, testedzés és szabadidő eltöltés építményei,
 - sportpályák és ahhoz kapcsolódó egyéb létesítmények (lelátók),
 - a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.
 - a terület fenntartásához szükséges egyéb építmények.



- (4) A Kb-rek -1 jelű övezetben épületek kialakításánál természetes anyaghasználat alkalmazandó.
- (5) A Kb-rek-1 jelű övezetben az elő-, oldal- és hátsókert mértéke egyaránt 5,0 méter.
- (6) A Kb-rek-1 jelű övezetben az Ördög-árok vízfolyással határos telekhatáron 5,0 méter széles zöldfelületet kell biztosítani, melyen a meglévő értékes növényzet fenntartandó és fejlesztendő.
- (7) A Kb-rek-1 jelű övezetben Ördög-árok vízfolyás mentén növénytelepítések során az ökológiai igényeknek, vízparti jellegnek megfelelő őshonos növényfajokat kell alkalmazni.
- (8) A Kb-rek-1 jelű övezetben a Nagykovácsi út melletti telekhatáron többszintű növénytelepítés, egy sor fa és cserjesáv biztosítandó a környezeti hatások mérséklésére.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

49. Hatályba léptető rendelkezések

49. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló eljárásokban kell alkalmazni.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a 9/2004. (VI.7.) önkormányzati rendelet és azok módosító rendeletei:
 - a) 6/2005.(VI.27.)
 - b) 9/2007.(X.29.),
 - c) 25/2008.(XII.15.)hatályukat veszti.

21

Remeteszőlős, 2017. június 14.

Szathmáry Gergely
polgármester

dr. Kovács Dénes
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2017. június 14.

dr. Kovács Dénes
jegyző

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



**2. melléklet a 7/2017. (VI.14.) önkormányzati rendelethez:
Jelen rendelet alkalmazásában használt fogalmak magyarázata**

1.	alapfokú ellátás	A lakosság átlagos életviteléhez szükséges, intézményes formában működő oktatási, nevelési, egészségügyi és szociális, a köz- és vagyonbiztonságot szolgáló önkormányzati kötelezettséggel járó intézmény (pl. óvoda, általános iskola, gyermek és felnőtt házi orvosi szolgálat, legalább ügyelet, időseket ellátó intézmény, mentők, rendőrség, tűzoltóság).
2.	épülettömeg	Térszín felett egy kubatúrájú épületnek látszó épület, melynek beépített alapterületének maximumát jelen jogszabály rögzíti. Az Lke-1 jelű építési övezetben meghatározott 200 m ² és az Lke-2 jelű építési övezetben meghatározott 300 m ² alapterületű épülettömegek épületszerkezetiileg kapcsolódhatnak egymással térszín alatt, illetve maximum 4,0 méter homlokzatmagasságú épületrésszel (nyaktaggal) térszín felett.
3.	haszonállat	a) nagytestű haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, b) közepes testű haszonállat: sertés, juh, kecske, c) kistestű haszonállat: baromfi, galamb, házinyúl, nutria, róka, prémgörény, tenyésztési céllal eb és macska, d) egyéb állat: az a)-c) pontban fel nem sorolt valamennyi emlős, hüllő, hal, madár.
4.	jelentős zavaró hatás	Mindazon tevékenység, amely: a) környezeti hatásvizsgálat készítéséhez vagy az illetékes szakigazgatási szerv által környezeti hatásvizsgálat készítéséhez kötött tevékenység, b) fémkereskedelmi engedélyköteles anyag kereskedelmével, értékesítésével, felvásárlásával, gyűjtésével, tárolásával, raktározásával, kezelésével, manipulálásával járó tevékenység.
5.	kialakult állapot:	Az egyes építési övezetekben meghatározott beépítési paraméterek és a telekméret, valamint beépítési mód telekre jellemző, valós értékeire a jelen rendelt hatályba lépésének idején. A meglévő állapot vonatkozik a valós (meglévő), a meg nem valósult, de jogerős építési engedéllyel rendelkező és a változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelettel érintett ingatlanokon és a változtatási tilalom elrendelésének idején folyamatban lévő építési engedéllyel érintett eseteire.
6.	kiegészítő rendeltetésű építmény	A fő rendeltetés épület egységeinek rendeltetészerű használatát, működtetését kiegészítő, melléképítménynek nem minősülő építmény, mint: a) önálló járműtároló, b) nyárikonyha, mosókonyha, szárító, c) mezőgazdasági tevékenységet szolgáló tároló (pl:szín, fészter, magtár, góré, csűr), d) gazdasági tevékenységet szolgáló tároló (pl: kisipari tevékenység folytatására szolgáló zárt műhely, mely megfelelően szigetelt, valamint az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl) e) egyéb tároló épület (tűzelőanyag, szerszámkamra), f) nyitott pajta, fészter,



		g) kazánház, h) barkácműhely, i) műterem, j) vendégház, k) üvegház, gazdasági bejárathoz tartozó, 20 m ² -t meg nem haladó porta
7.	lapostető	A szabályzat előírásainak alkalmazása során lapostetőnek kell tekinteni minden, 10% alatti lejtésű tetőfelületet.
8.	nem közlekedési célú közterület (zöldfelület)	Közlekedési célú közterület telkén belüli, közlekedési felületeket határoló (út, járda) kiterjedt, egybefüggő zöldfelület
9.	párkányzat	Olyan épületrész mely az épülethez közvetlenül kapcsolódik. Kizárólag a homlokzati felület díszítését, formálását vagy a külső árnyékoló szerkezet viselését szolgáló épületszerkezet, mely a homlokzat felületétől kiáll. Külső tartózkodó és közlekedő térként nem használható.
10.	szintterületi mutató	Az egy telken álló építmény(ek) összes szintterületének összege és a telekméret hányadosának értéke (m ² /m ²), melybe nem kell beszámítani a) a térszín alatti építményszinte(ke)n kialakított, lakás(ok)hoz tartozó tároló területeket, a személygépjármű-tároló területét az OTÉK-ban megállapított férőhely mértékéig, b) nyitott, fedetlen teraszok-, erkélyek padlószintű területét c) az épület 1,90 méternél alacsonyabb szabad belmagasságú területeit.
11.	szolgálati lakó rendeltetés	A tulajdonos vagy alkalmazottja számára önálló épületben vagy vegyes rendeltetésű épület részeként kialakított lakó rendeltetés.
12.	tájba illeszkedő	Az építmény, épület tömegformálásával, homlokzati kialakításaival minimálisra csökken az épített környezet és a táj- és természeti környezet konfliktusa.
13.	üzemszerű állattartás	a) 3 vagy több nagytestű haszonállat tartása, b) 10 vagy több közepes testű haszonállat tartása, c) 150 darabnál több vegyes szárnyas tartása, d) 50 darabnál több prémes állat tartása, e) egyéb állat eladásra történő tenyésztése.



1. függelék a 7/2017. (VI.14.) önkormányzati rendelethez:
a településen a szabályozási terven jelölt területeken – a kulturális örökség védelméről
szóló 2001. évi LXIV. törvény erejénél fogva általános védelem alatt álló - nyilvántartott
régészeti lelőhelyek

L.h. s.sz.	Azonosító	Név	Hrsz	Jelenség
1.	10804	Remete-hegyi-rétek	25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 50, 201, 202, 203, 208, 209, 236, 237, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303	Telepnyom, rézkor, bronzkor; villa római kor
2.	10805	Bildstockacker	0134, 0135, 0136, 0137, 0138, 0139	Telepnyom, bronzkor, kelta, népvándorláskor, Árpád-kor, középkor; templom, középkor
3.	10808	Kőbánya	09	Telepnyom, bronzkor,
4.	10809	Remete-barlang	07	Barlang, őskőkor, rézkor, bronzkor, vaskor, római kor, népvándorláskor, Árpád-kor
5.	10814	Remete-hegyi kőfülke	07	Barlang, rézkor, bronzkor, Árpád-kor
6.	23889	Remete-völgyi felső-barlang	07	Barlang, őskőkor
7.	10806	Brunnenacker	02, 676, 677, 709, 710	



**2. függelék a 7/2017. (VI.14.) önkormányzati rendelethez:
Elővásárlási jog bejegyzésre javasolt ingatlanok listája**

0104 hrsz, 0105 hrsz, 0106 hrsz, 0107 hrsz, 0108 hrsz, 0109 hrsz, 0110 hrsz, 47 hrsz, 233 hrsz

