Remeteszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének

6/2024. (VI.3.) önkormányzati rendelete

a Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VI.14.) önkormányzati rendelet módosításáról

Remeteszőlős Község Önkormányzat képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-ában foglaltakra figyelemmel, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok, valamint Remeteszőlős Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2017 (V.30.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

(1) A Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VI. 14.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Eltérő rendelkezés hiányában építési telken kiszolgáló épületek, melléképítmények, gépészeti berendezések és közműpótló műtárgyak kizárólag építési helyen belül helyezhetők el."

(2) A Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VI. 14.) önkormányzati rendelet 26. § (6) és (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(6) Az építés hely meghatározása:

a) Az elő-, oldal-, és hátsókert méretének meghatározását az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.

b) Ahol a szabályozási tervlap a telken építési helyet jelöl, ott az általános építési hely előírásai helyett a szabályozási tervlapon feltüntetettet kell figyelembe venni.

(7) Gépjárműtárolók építési helyen kívüli létesítésének telepítési szabályai:

a) támfalgarázs, mely:
   aa) építési helyen vagy előkertben elhelyezett,
   ab) alapterülete legfeljebb 40 m^2,
   ac) homlokzatmagassága legfeljebb 2,80 méter.

b) fedett-nyitott gépkocsi tároló, mely
   ba) előkertben elhelyezett,
   bb) alapterülete legfeljebb 36 m^2,
   bc) homlokzatmagassága: legfeljebb 2,50 méter.

c) zárt gépkocsi tároló (garázs), mely
   ca) kizárólag építési helyen belül a főépülettel egy tömegben vagy különállóan elhelyezett,
   cb) alapterülete minimum 13,5 m^2."

2. §

(1) A Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VI. 14.) önkormányzati rendelet 31. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A **Lke** építési övezetekben **elhelyezhető kiszolgáló épületek:**
a) gépjárműtároló,
b) barkácsműhely,
c) műterem,
d) vendégház,
e) nyári konyha,
f) télikert,
g) kerti szauna."

(2) A Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VI. 14.) önkormányzati rendelet 31. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Lke építési övezetekben az építési helyen kívül elhelyezhető kiszolgáló épületek és melléképítmények telepítésének szabályai:
a) Előkertben támfalgarázs, fedett-nyitott gépkocsi tároló, közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló, kapuépítmény elhelyezhető.
b) Kerti építmény azon építési telkek hátsó-, és oldalkertjében helyezhető el, melyek beépítésre nem szánt övezetbe sorolt telekkel határosak, kivétel a c) és d) pont eseteit.
c) A V jelű övezetbe sorolt árokkal határos építési telkek hátsó-, és oldalkertjében fekvő, már meglévő épületek megtarthatók és kerti építmények kizárólag a 3,0 méteres árok-karbantartó védősávon kívüli telekrészen helyezhetők el.
d) Az ökológiai hálózat magterületével határos építési telkek hátsó kertjében kerti építmény elhelyezése nem megengedett."

3. §

(1) A Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VI. 14.) önkormányzati rendelet 33. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Vt jelű építési övezetekben az eltérő rendelkezések betartása mellett elhelyezhető rendeltetések:
a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó,
c) hitéleti,
d) állami vagy önkormányzati fenntartású nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális,
e) kulturális, közösségi szórakoztató,
f) sport,
g) lakó."

(2) A Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VI. 14.) önkormányzati rendelet 33. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A Vt építési övezetben elhelyezhető kiszolgáló épületek és melléképítmények telepítésének szabályai:
a) Vt-1 jelű építési övezetben kiszolgáló épület nem helyezhető el. Építési helyen kívül elhelyezhető melléképítmények: közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló, kapuépítmény.

b) Vt-2 jelű építési övezetben elhelyezhető kiszolgáló épületek és melléképítmények: gépjárműtároló, gazdasági tevékenységet szolgáló tároló, tüzelőanyag tároló, szerszámkamra tároló, barkácsműhely, a főépületet szolgáló egyéb tárolóépület, továbbá kerti építmény, közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló-műtárgy, hulladéktartály tároló, kapuépítmény."

4. §

A Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VI. 14.) önkormányzati rendelet 35. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) **Különleges** építési övezetekben **elhelyezhető kiszolgáló épületek:**
a) gépjárműtároló,
b) a főépületet szolgáló egyéb tárolóépület,
c) porta."

5. §

A Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VI. 14.) önkormányzati rendelet 38. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Szabályozási Tervlapon meghatározottak szerint a közúti közlekedés területeinek övezetei az alábbiak:
a) a KÖu-I jelű országos mellékút övezete,
b) a KÖu-gy jelű helyi gyűjtő utak övezete és
c) a közlekedési célú kiszolgáló-, és lakó utak és egyéb utak területei."

6. §

(1) A Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VI. 14.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VI. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

7. §

Ez a rendelet 2024. június 6-án lép hatályba.

Remeteszőlős, 2024. május 31.

Szathmáry Gergely
polgármester

REMETESZŐLŐS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

dr. Verhóczki Zita
jegyző

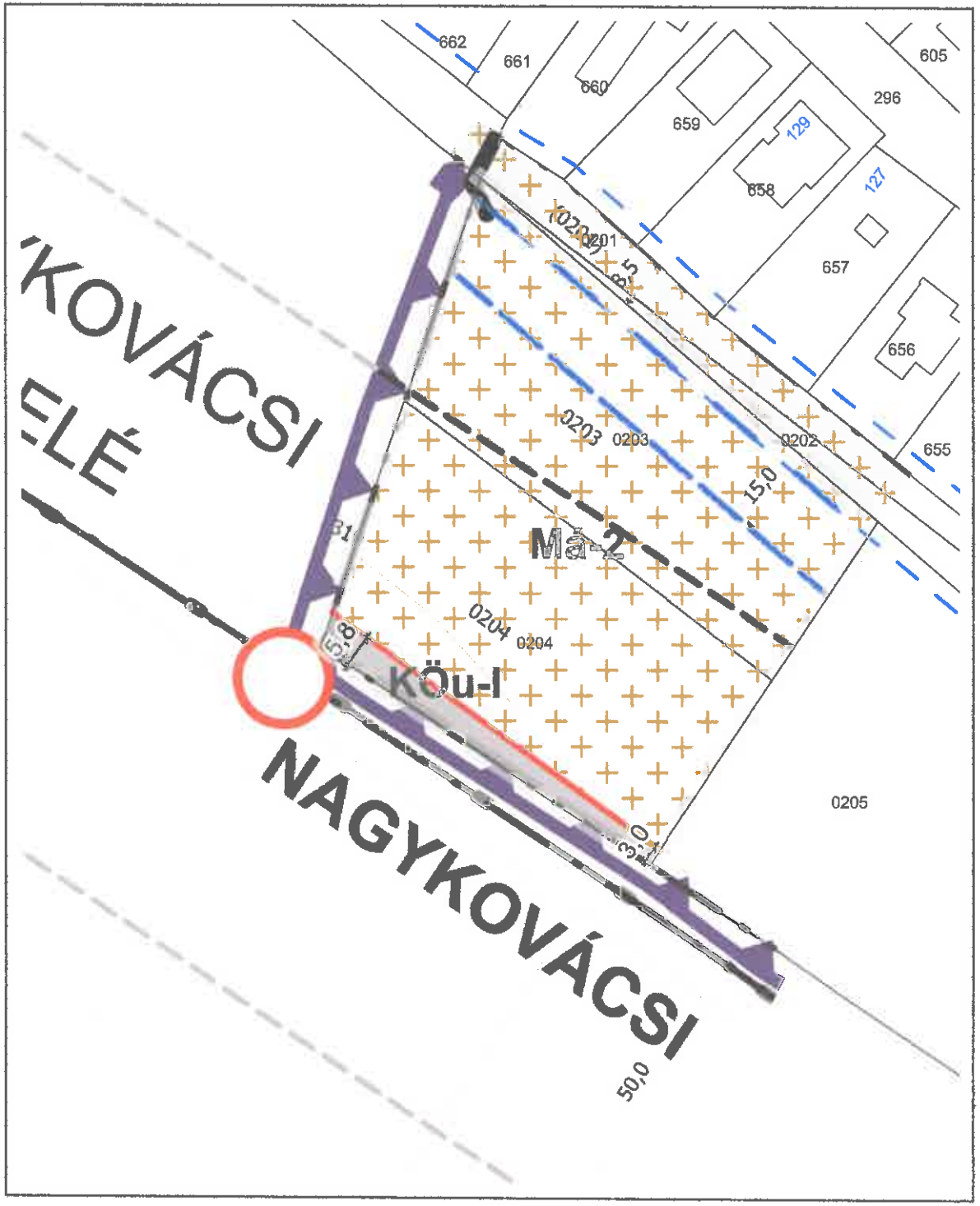
A rendelet kihirdetve: 2024. június 3.

dr. Verhóczki Zita
jegyző

1 melléklet a 6/2024. (VI. 3.) önkormányzati rendelethez

1 melléklet

NAGYKOVÁCSI
SOLYMÁR
SOLYMÁR
SOLYMÁR
NAGYKOVÁCSI
NAGYKOVÁCSI FELÉ
NAGYKOVÁCSI
Lke-1
Ev-1
Má-2
Ördög-árok
Kövesy
Kövesy
Kövesy



JELMAGYARÁZAT

SZT M2 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával

SIN EMÍLIA EV		.../2024.(.....)
1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620	módosító önk. rendelet
Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása		SZT M2 jelű
Szabályozási terv javaslat		2. melléklete
Vezető településtervező: Sin Emília	TT/1 01-4657	2024. március hó

JELMAGYARÁZAT

KÜLTERÜLETI ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSÁT ELŐÍRÓ ELEMEK

- Tervezett határvonal
- Szabályozási vonal
- Építési övezet és övezet határa
- Ek-1 — Építési övezet és övezet jele
- Megszüntetési jel
- Szabályozási elemekre vonatkozó előírások
- Kitakarással célszerű átalakuló terület
- Telek be nem építhető területe

MÁR MEGTÖRTÉNT ÁLLVÁNY MEGÁLLAPÍTOTT ELEMEK

- Országos ökológiai hálózat - Magterület
- Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
- NATURA 2000 terület
- Országosan védett természeti terület (Budai hűvösvölgyi kőrös)
- Felszínen védett természeti terület
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- Kerek terület határa
- Árvíz- árok védőtávolsága - 150méterben (15,0 m / 50,0 m)
- 20804 — Építőanyagot régészeti lelőhely határa, azonosítója
- Külső védőtávolság határa meglévő/tervezett

TÁJHASZNOSÍTÁSI SZABÁLYOZÁSÁT ELŐÍRÓ ELEMEK

Alapértékű elemek

- Közigazgatási határ
- Meglévő belterületi határ
- Telekhatár és helyrajzi szám
- Szintvonalak
- Földtörvényi alapterületen szerepli épület
- Földtörvényi alapterületen nem szerepli új épület (geodéziailag nem bemért)
- 6721 — Földhivatali alapterületen szerepli bontott épület
- Földhivatali alapterületen nem szerepli jelenlegi területe

Közlekedés

- Meglévő főbb közlekedési utak tengelyvonala - Közigazgatási határon belül/kívül
- Meglévő/tervezett főbb közúti közlekedési csomópont - közigazgatási határon kívül
- Meglévő hídszerkezet
- Meglévő/tervezett gyalogút

Tájalakításra elemek

- Vízgazdálkodási övezet területe
- Települési gyűjtőút övezete
- Kiszolgáló és egyéb utak területe
- Erdő közlekedési célú közterület - zöldfelület

Értékvédelem

- Egyedi tájértékek: 1) - Hétfalvi stadion, 2) - Kőfülke, 3) - Bathory bujdosó

Közmű

- Ivóvíz-gerincvezeték
- Szennyvíz-gerincvezeték - gravitációs
- Szennyvíz-gerincvezeték - nyomott
- Elektromos légvezeték (20 kV) és transzformátor
- Vízmű
- Szennyvíztisztító
- Nagy-középnyomású gázvezeték- földgázellátási határon kívül
- Árvíz-árok fenntartási sávja (telekhatártól mért 3-3 m)

KARIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK KÉSZÍTÉSE

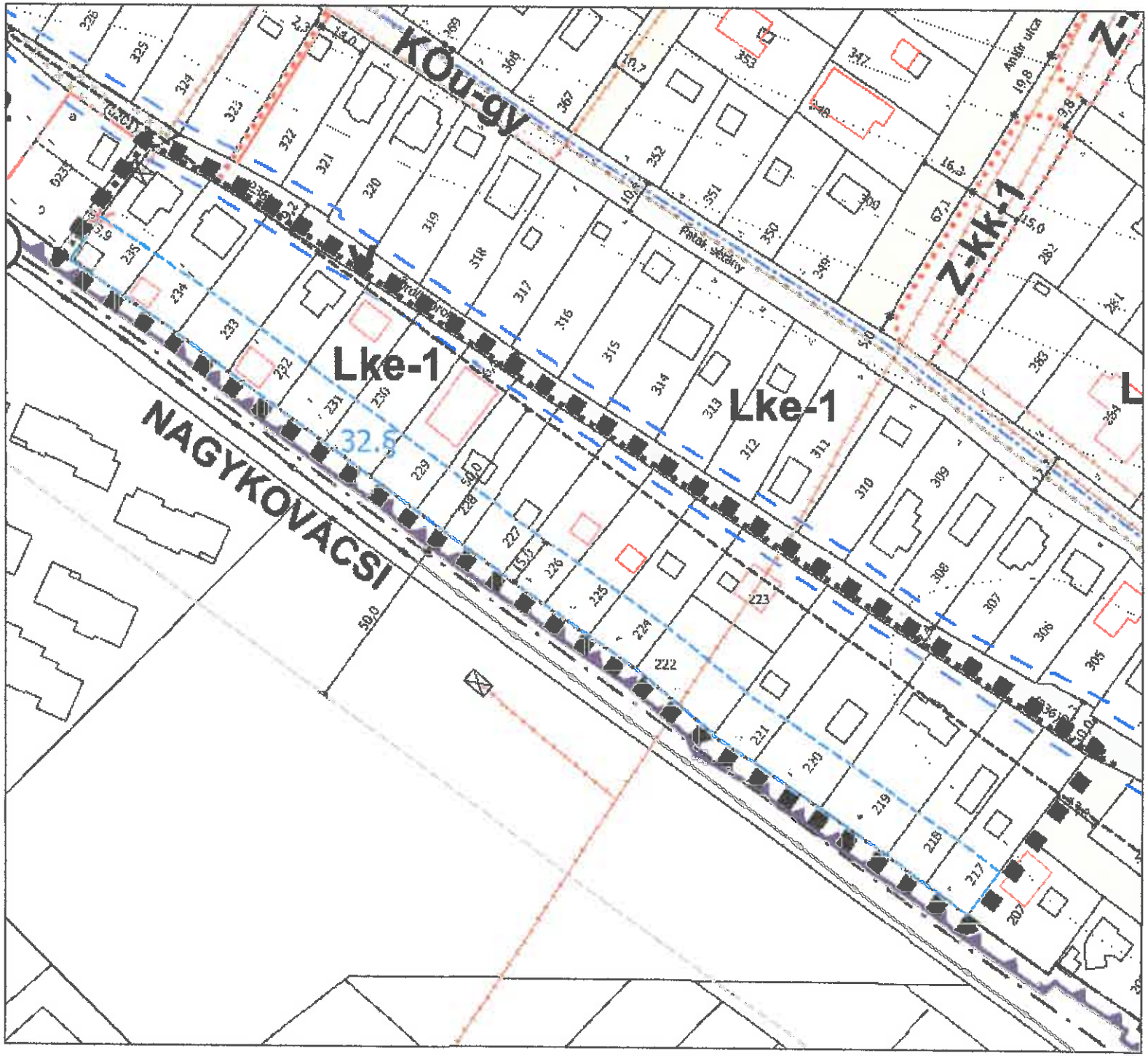
HELYSZÍNRAJZ A 2008. ÉVI LXXVIII. TÖRVÉNY 7. §-A (1) BEK. 6a. PONTJÁBAN MEGHATÁROZOTT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 1. SZ. MELLÉKLETE SZABÁLYOZÁSI TERV

SZT-2

1:4000

2012. június hó

Má-2
Lke-1
Kb-Rek-1
Lke-1
Lke-1
Lke-1
Lke-1
Lke-1
Kb-Rek-1
Lke-1
Lke-1
Lke-1
Lke-1
Má-2
Lke-1
Lke-1
Lke-1
Lke-1
Lke-1



2. melléklet a .../2022.(...) önkormányzati rendelethez

REMETESZŐLŐS KÖZSÉG TSZT ÉS HÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSA

SZT-2M SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
M 1:1500

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Lke-1 — Építési övezet és határvonala

Településközpont terület

32.6 — Építési hely szabályozási elem

MÁS JOGSZABÁLLYAL MEGÁLLAPÍTOTT ELEMEK

Tájképvédelmi szempontú érzékeny területek határvonala

Közút-védőtávolság határa

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Alaptérképi elemek

Meglévő telekhatár

Épület

Szintvonal

Meglévő alapterület

Építési hely alapterülete

Közlekedés

Meglévő közút

Közmű

Elosztóvezeték

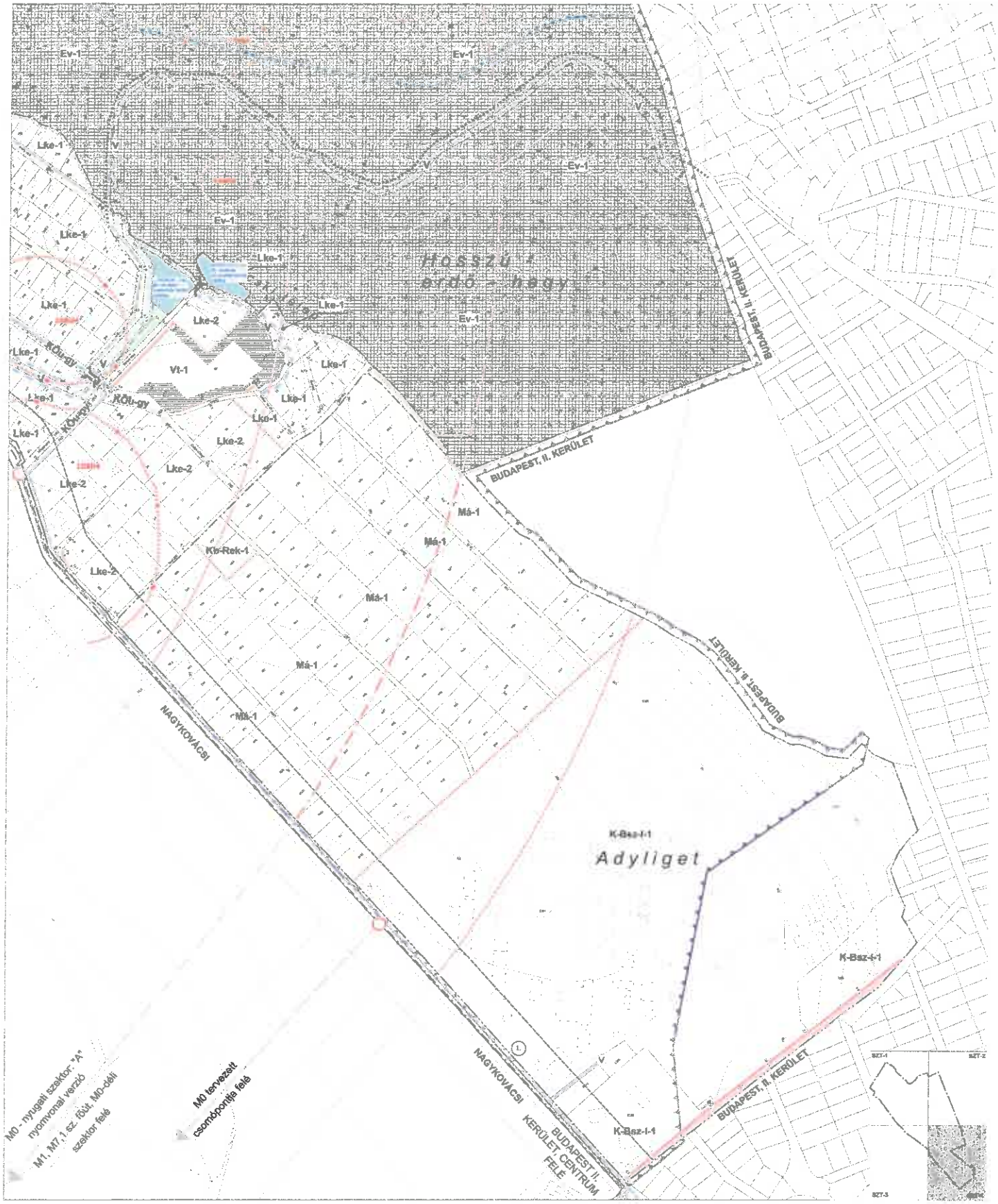
Tájékoztató elemek

Készült az állami alapadatok felhasználásával

2022. február

KASIB

8/2022.(V.31.) sz. ök. rendelettel elfogadott



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Tervezett beépítésre szánt határvonal
- Szabályozási vonal
- Építési övezet és övezet határa
- Lke-1 — Építési övezet és övezet jele
- Megszüntető jel
- Szabályozási elemekre vonatkozó mértékek
- Különleges céljára átadandó terület
- Telek be nem építhető területe

MÁS JOGSZABÁLLYAL MEGÁLLAPÍTOTT ELEMEK

- Országos ökológiai hálózat - Magterület
- Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
- NATURA 2000 terület
- Országosan védett természeti terület (Budai tájvédelmi körzet)
- Fokozottan védett természeti terület
- Településkép szempontjából kiemelten kezelendő terület
- Karszt terület határa
- Árokvédőtávolsága - külterületben (15,0 m / 50,0 m)
- 10804 — Nyilvántartott régészeti lelőhely határa, azonosítója
- Közúti védőtávolság határa meglévő/tervezett

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ
- Meglévő beépítési határ
- Telekhatár és helyrajzi szám
- Sérülvonalak
- Földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő (új épület (gyorsértelmű nem bontott)
- Földhivatali alaptérképen szereplő bontott épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő létesítmény területe

Közlekedés

- Meglévő főbb közlekedési utak tengelyvonala - közigazgatási határon belül/kívül
- Meglévő/tervezett főbb közúti kötöttpálya csomópont - közigazgatási határon kívül
- Meglévő hídszerkezet
- Meglévő/tervezett gyalogút

Tájékozódást segítő elemek

- Vízgazdálkodási övezet területe
- Településközpont övezete
- Kiszolgáló és egyéb utak területe
- Nem közforgalmú, zöldterület - zöldfelület

Érdekességek

- Egyedi tájérték: 1) - Hasadék szobor, 2) - Kőfülke, 3) - Barlang bejárat

Közmű

- Ivóvíz-gerincvezeték
- Szennyvíz-gerincvezeték - gravitációs
- Szennyvíz-gerincvezeték - nyomott
- Elektromos légvezeték (20 kV) és transzformátor
- Vízmű
- Szennyvízátemelő
- Nagy-középnyomású gázvezeték - közigazgatási határon kívül
- Árokvédőtávolsága (belterületen mért 3-3 m)

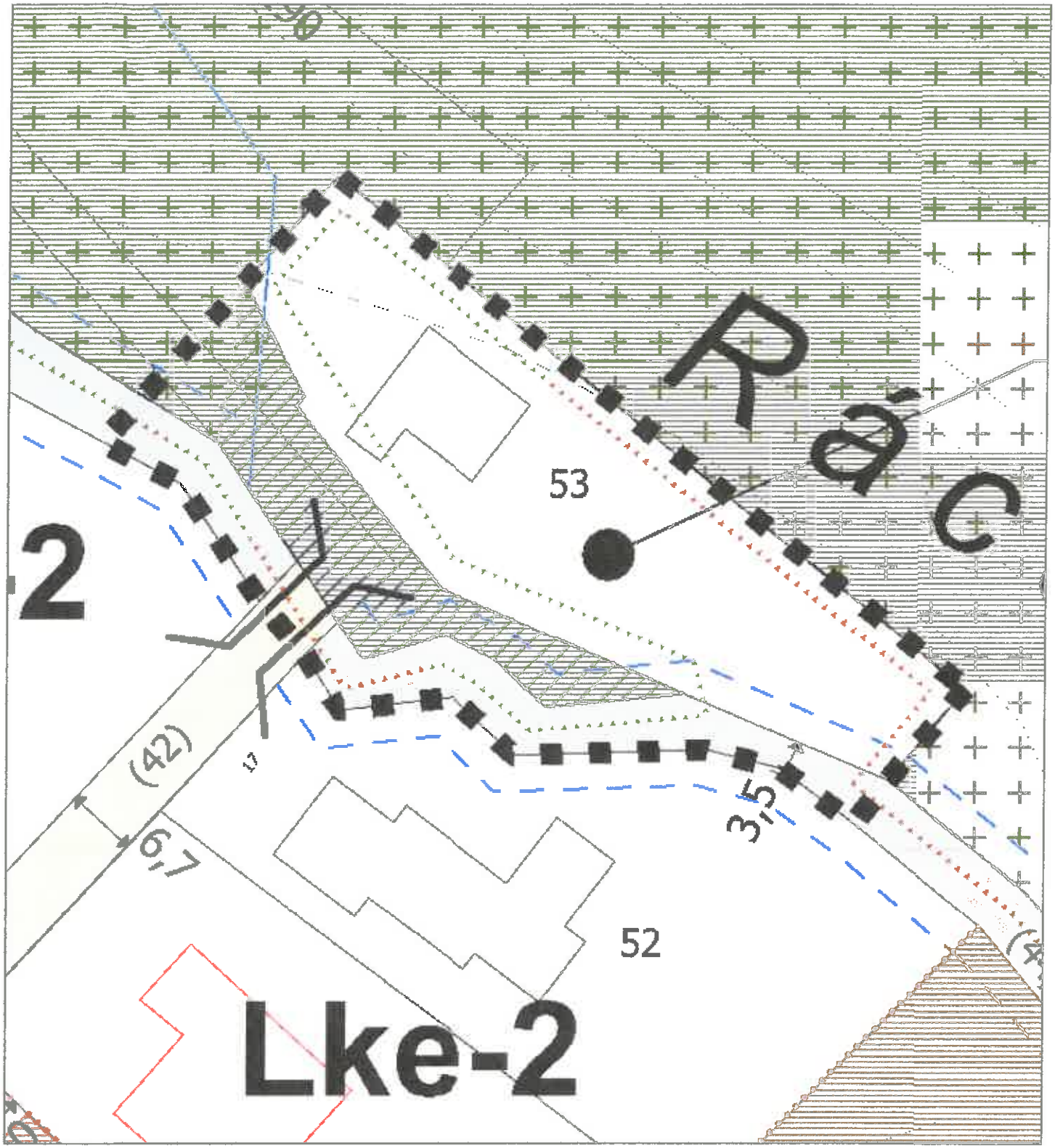
KASIB

Mérnöki Manager Iroda kft.

SZT-1 SZT-2 SZT-3 SZT-4

BEMETSZŐLŐS KÖZSÉG ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK KÉSZÍTÉSE

2017



1. melléklet a .../2022.(...) önkormányzati rendelethez

REMETESZŐLŐS KÖZSÉG TSZT ÉS HÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSA

SZT-1M SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
M 1:500

2022. május

Készült az állami főépítészi eljárásról

KASIB

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szabályozás vonal
- Építési övezet és övezet határa
- Lke-1 — Építési övezet és övezet jele

MÁS JOGSZABÁLLYAL MEGÁLLAPÍTOTT ELEMEK

- Országos ökológiai hálózat magterület
- NATURA 2000 terület
- Országgyűlés védett természeti terület (Bortói tájvédelmi körzet)
- Fokozottan védett természeti terület
- Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- Országos védőtávolsága (külterület: 50 m / 50 m)

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

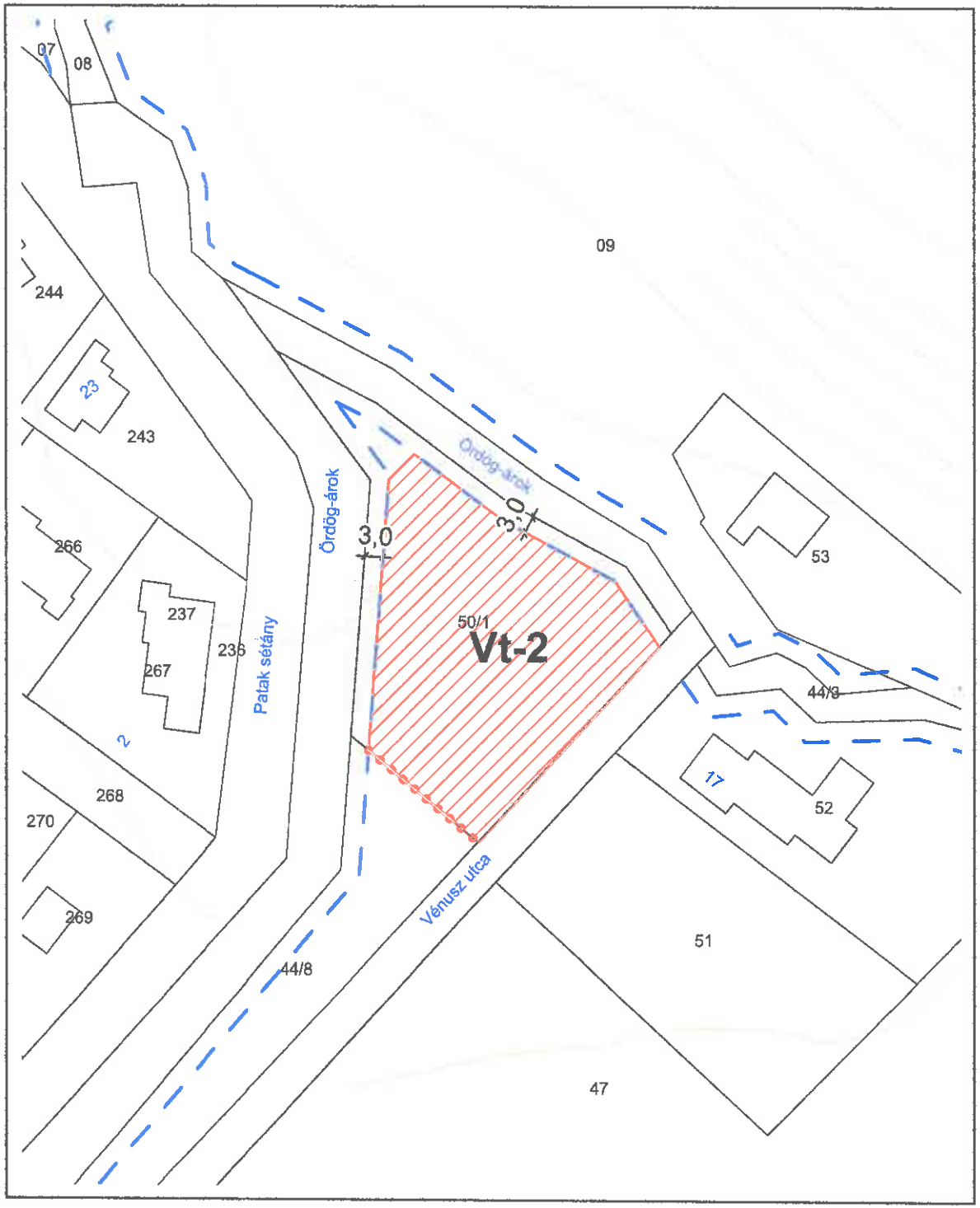
Közlekedés
- Vegyes hídszerkezet

Tájékoztató elemek
- Vízgazdálkodási övezet területe
- Településrendi egységek övezete
- Kiszolgáló és egyéb utak területe
- Magánút területe
- Javasolt telekhatár
- Módosítással érintett terület határa

Alaptérképi elemek
- Vegyes beépítésű terület határa
- Telekhatár és helyrajzi szám
- Építmények
- Felszíni vízfolyás mederparttal szerepelő árnyék

Közmű
- Ároggárok fenntartási sávja (telekhatártól mért 3-3 m)

8/2022.(V.31.) sz. ök. rendelettel elfogadott



JELMAGYARÁZAT

SZT M1 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával

SIN EMÍLIA EV.		.../2024.(.....)
1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620	módosító önk. rendelet
Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása		SZT M1 jelű
Szabályozási terv javaslat		1. melléklete
Vezető településtervező		
Sin Emília	TT/1 01-4657	2024. március hó

„2. melléklet

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 épületszerkezetileg 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	kiszolgáló épület	Az építési övezetben megengedett főépítmény rendeltetésének használatát, működtetését kiszolgáló funkciójú épület, amely csak a főépítmény megléte esetén létesül annak építésével együtt vagy utólag: a) gépjárműtároló - mely kialakítása szerint lehet: támfalgarázs, fedett-nyitott gépkocsi tároló, zárt gépkocsitároló (garázs), b) gazdasági tevékenységet szolgáló tároló, c) mezőgazdasági tevékenységet szolgáló tároló, d) tüzelőanyag tároló, szerszámkamra tároló, e) kazánház, f) barkácsműhely, g) műterem, h) vendégház, i) nyári konyha, j) télikert, k) kerti szauna, l) a főépületet szolgáló egyéb tárolóépület, m) porta. Az építési telkek/telkek beépítettségének számításakor a kiszolgáló épületek beépítettségét is figyelembe kell venni.

7	-	
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 padlószinti 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	-	
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.
14	kézműipari rendeltetés	Olyan termelő- vagy szolgáltatóipari kiegészítő rendeltetés, amelyben a fő rendeltetést hordozó helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 150 m^2-t, és működése során kielégíti a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket

”