Remeteszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének

7/2017. (VI. 14.) önkormányzati rendelete

Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról

egységes szerkezetben a 8/2022. (V.31.) és a 6/2024. (VI.3.) önkormányzati rendeletek módosításaival

Remeteszőlős 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 Remeteszőlős 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. sor*számú 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 szabályzattal 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.

3. Védelmek és korlátozások

3. §

(1) A szabályozási tervlapon rögzített védelmek és korlátozások tájékoztató jellegűek. A mindenkori 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.

5/A.[1] Magánút (saját használatú út) létesítésének szabályai

5/A. §

(1) Telektömb feltárás magánúttal történő kialakításának szabályai:
a) magánút kizárólag kiszolgáló út, gyalogút vagy lovas út szerepkörrel alakítható ki,
b) építési telket kiszolgáló magánút a közterületre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően építhető.

(2) Magánút létesítésének feltételei:
a) A magánútnak közvetlenül csatlakoznia kell közterülethez,
b) Egynél több építési telek feltárására szolgáló magánút kialakítása esetén azt közforgalom elől el nem zárt magánútként kell kialakítani és fenntartani.

---

1 Beiktatta a 8/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2022. június 30-tól.

(3) Országos védett természeti területen kialakított magánutat közforgalom elől elzártan kell kialakítani és fenntartani az alábbi feltételek teljesítése mellett:

a) a magánút kialakítása nem veszélyeztetheti vagy károsíthatja az országos jelentőségű fokozottan védett természeti területen a védett természeti értékeket,

b) a területen fokozottan védett természeti terület élővilágát zavaró létesítmények vagy világító reklámberendezés nem telepíthető,

c) a magánút körbekerítése nem megengedett, a közforgalom kizárását forgalomtechnikai berendezésekkel (táblázás) kell biztosítani.

(4) Magánút rendeltetésű telek minimális szélessége:

a) Lakóterület feltárását biztosító kiszolgáló út esetén a szabályozási tervlapon jelöltek szerint. Jelölés hiányában legalább 10,0 méter, gazdasági terület feltárását biztosító kiszolgáló út esetén: legalább 15,0 méter.

b) Mezőgazdasági út esetén: legalább 6,0 méter.

c) Gyalogút vagy lovas út esetén: 3,0 méter."

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 (játszótér, 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 településesztétikai 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.

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 ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.

(3) A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasznosításról. 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.

a) állattartó építmény a vízfolyások legalább 200 m-es körzetén belül nem létesíthető;

b) 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. §

(1) 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.

(2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység a közigazgatási területen nem folytatható.

16. Zaj- és rezgésvédelem

16. §

(1) 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.

(2) Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor biztosítani kell, az előírt belsőtéri zajterhelési határértékek teljesülését a zajtól védendő helyiség megfelelő tájolásával, vagy passzív akusztikai védelem alkalmazásával.

17. Hulladékkezelés

17. §

(1) Lakó- és vegyes területek övezeteiben veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló létesítményekben folytathatók (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogászat, javítószolgáltatások stb.).

(2) A közigazgatási területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

V. Fejezet
KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ELŐÍRÁSAI

18. Általános előírások

18. §

(1) A meglévő és a tervezett közüzemű:
a) vízellátás,
b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
d) elektronikus hírközlés
hálózatai 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 szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(2) 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
a) [2]
b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
c) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre

(4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
b) a meglevő közművek szükséges felújításáról,
c) a csapadékvizek elvezetéséről,
d) közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
e) 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) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglevő (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:
a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

---

2 Hatályon kívül helyezte a 8/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet 10.§-a. Hatályos 2022. június 30-tól.

(2) A beépítésre nem szánt területek vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.

(3) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
b) a hálózatot körvezetékes rendszerként kell építeni.

(4) Ha a közhálózatról a tüzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tüzivíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tüzivíz 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:
a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel
b) előzetes megállapítás nélkül:
ba) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m
bb) bűzzár 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 vízelvezetést 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 csapadékcsatorna, akár nyílt árkos a közcsatorna hálózat) kivezetni.

(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy
a) a kocsibehajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)

c) az áteresz víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
d) a vízszállítás akadálymentes legyen.

22. Villamosenergia ellátás

22. §[3]

23. Földgázellátás

23. §[4]

24. Megújuló energiatermelő létesítmények

24. §

(1)[5]

(2) Háztartási méretű kiserőmű kapacitását (50 kVA) meghaladó közcélú erőmű telepítése, csak arra kijelölt különleges energiatermelő övezetben helyezhető el.

25. Elektronikus hírközlés

25. §[6]

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 hátsókertek 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)[7] Eltérő rendelkezés hiányában építési telken kiszolgáló épületek, melléképítmények, gépészeti berendezések és közműpótló műtárgyak kizárólag építési helyen belül helyezhetők el.

(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.

---

3 Hatályon kívül helyezte a 8/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet 10.§-a. Hatályos 2022. június 30-tól.
4 Hatályon kívül helyezte a 8/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet 10.§-a. Hatályos 2022. június 30-tól.
5 Hatályon kívül helyezte a 8/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet 10.§-a. Hatályos 2022. június 30-tól.
6 Hatályon kívül helyezte a 8/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet 10.§-a. Hatályos 2022. június 30-tól.
7 Módosította a 6/2024. (VI. 3.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2024. június 6-tól.

(6)[8] 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)[9] 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.

(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. §[10]

Kerítés magassága

a) az Lke és Vt építési övezetekben legfeljebb 1,8 méter,

b) a 11104 jelű országos mellékúttal határos építési telkek főút felöli oldalán legfeljebb 2,0 méter.

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.

---

8 Módosította a 6/2024. (VI. 3.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2024. június 6-tól.

9 Módosította a 6/2024. (VI. 3.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2024. június 6-tól.

10 Módosította a 8/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2022. június 30-tól.

(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)[11] 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 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) rézsűt növényzettel kell betelepíteni a talajerózió megakadályozása céljából,
d) rézsű állékonyságát a telek területén kell biztosítani.

29. Tetőfelépítmény

29. §[12]

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.

---

11 Módosította a 8/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2022. június 30-ától.
12 Hatályon kívül helyezte a 8/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet 10.§-a. Hatályos 2022. június 30-tól.

(2) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen az (1) bekezdés szerinti építmények, köztárgyak, illetve berendezések, korlátok a gyalogossáv és az úttest felöli 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, ponyva
nem 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)[13] A kertvárosias lakóterület (a továbbiakban: Lke) építési övezeteiben **elhelyezhető** rendeltetések:
a) lakó,
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló, bruttó 200 m^2 kereskedelmi, szolgáltató,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) szállás jellegű,
e) ahol az építési övezeti előírások megengedik: kézműipari.

(3) A **Lke** építési övezeteiben **nem helyezhetők el** a (2) bekezdésben nem szereplő rendeltetésű épületek, továbbá:
a) üzemanyagtöltő,
b) önálló parkoló,

13 Módosította a 8/2022. (V.31.) önkormányzat rendelet 4.§-a. Hatályos 2022. június 30-tól.

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 rendeletetésű építmény,
f) lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény,
g) árnyékszék.

(4)[14] A **Lke** építési övezetekben **elhelyezhető kiszolgáló épületek:**
a) gépjárműtároló,
b) barkácsműhely,
c) műterem,
d) vendégház,
e) nyári konyha,
f) télikert,
g) kerti szauna.

(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)[15] 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.

(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.

---

14 Módosította a 6/2024. (VI. 3.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2024. június 6-tól.
15 Módosította a 6/2024. (VI. 3.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos 2024. június 6-tól.

(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

	a	*b*	*c*	*d*	*e*	*f*	*g*	*h*
1	*Építési övezet jele*	*A kialakítandó telek*		*Az építési övezetben*				
2		*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 épülettömegben elhelyezhető épület beépített alapterülete nem haladhatja meg:
a) az Lke-1 jelű építési övezetben a 200 m^2-t,
b) az Lke-2 jelű építési övezetben a 400 m^2-t.

(3)[16] Az Lke-1 jelű építési övezetben, a szabályozási tervlapon „szöveges szabályozási elem" jelöléssel érintett ingatlanokon kézműipari rendeltetésű építmény elhelyezése az alábbi feltételekkel megengedett:
a) kizárólag a 11104 jelű országos mellékút telekhatárától mért 15,0 méteres távolságon belül,
b) az építési telek előkerti mérete a 26. §(6) bekezdéstől eltérően 3,0 méter.

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)[17] 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.

(3) A **Vt** építési övezetekben **több épület is elhelyezhető.**

(4) A **Vt** építési övezetekben önállóan vagy vegyesen is megengedett lakó rendeltetés elhelyezése.

---

16 Beiktatta a 8/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet 5.§-a. Hatályos 2022. június 30-tól.
17 Módosította a 6/2024. (VI. 3.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályos 2024. június 6-tól.

(5)[18] 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.

(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:**

a) üzemanyagtöltő, autómosó,

b) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,

c) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,

d) zajos, bűzös telepengedély bejelentés vagy telepengedély köteles rendeletetésű építmény,

e) haszon állattartás céljára szolgáló építmény,

f) lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.

g) 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:

a) kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó rendeltetés legfeljebb bruttó 200 m2 szintterületen,

b) 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:

a) kulturális, közösségi szórakoztató,

b) szolgálati lakó

rendeltetés elhelyezése megengedett.

(10) A **Vt** építési övezeteiben lévő építési telken **nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:**

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) állat ól, állatkifutó,

c) trágyatároló, komposztáló,

d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

e) 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. §

18 Módosította a 6/2024. (VI. 3.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése. Hatályos 2024. június 6-tól.

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

1. számú táblázat

	a	*b*	*c*	*d*	*e*	*f*	*g*	*h*
1	*Építési övezet jele*	*A kialakítandó telek*		*Az építési övezetben*				
2		*legkisebb területe*	*Kialakítható legkisebb telekszélesség*	*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	Vt-1	2000	-	SZ	20	5,0 *	50	-
5	Vt-2	1500	-	SZ	50	6,0	30	-

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

(2) Az egy épülettömegben elhelyezhető épület beépített alapterülete nem haladhatja meg:

a) a Vt-1 jelű építési övezetben a 400 m^2-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)[19] **Különleges** építési övezetekben **elhelyezhető kiszolgáló épületek:**

a) gépjárműtároló,

b) a főépületet szolgáló egyéb tárolóépület,

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.

---

19 Módosította a 6/2024. (VI. 3.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2024. június 6-tól.

(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.

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	*Építési övezet jele*	*A kialakítandó telek*		*Az építési övezetben*				
2		*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)[20] 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.

(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. §[21]

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. §

20 Módosította a 6/2024. (VI. 3.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2024. június 6-tól.
21 Hatályon kívül helyezte a 8/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet 10.§-a. Hatályos 2022. június 30-tól.

(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

	a	b	c	d	e	f	g	h
1	*övezet jele*	*A kialakítható telek*		*Az övezetben*				
2		*legkisebb területe*	*kialakítható legkisebb telekszélessége*	*beépítési mód*	*beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke*	*zöldfelület legkisebb mértéke*	*szinterületi mutató maximuma*
3		*(m^2)*	*(m)*	*rövidítés*	*(%)*	*(m)*	*(%)*	*(m^2/m^2)*
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 (játszótér, 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 fafajok telepítendők, 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

	a	b	c	d	e	f	g	h
1	*Övezet jele*	*A kialakítható telek*		*Az övezetben a*				
2		*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)*	*(m2)*	*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)[22] Az övezetben a (3) bekezdésben sorolt építmények legfeljebb bruttó 100 m^2 alapterületen létesíthetők.

(6)[23] Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 1,8 méter magas 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.

(4) A mezőgazdasági területek övezeteiben birtokközpont nem alakítható ki.

(5) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert 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 termesztés, 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	*Övezet jele*	*A kialakítható telek*	*Az övezetben a*					
2		*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*

22 Módosította a 8/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet 6.§-a. Hatályos 2022. június 30-tól.
23 Módosította a 8/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 2022. június 30-tól.

(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	*Övezet jele*	*A kialakítható telek*		*Az övezetben a*				
2		*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:
a) lakóépület,
b) a nyilvános illemhely,
c) 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:
a) Ördögárok-patak medrei és parti sávjai,
b) árkok 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.

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

48. §

(1) A Kb-Rek-1 jelű 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	*Övezet jele*	*A kialakítható telek*		*Az övezetben a*				
2		*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:
a) sport, testedzés és szabadidő eltöltés építményei,
b) sportpályák és ahhoz kapcsolódó egyéb létesítmények (lelátók),
c) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.
d) a terület fenntartásához szükséges egyéb építmények.

(4)[24]

(5) A Kb-rek-1 jelű övezetben az elő-, oldal- és hátsókert mértéke egyaránt 5,0 méter.

(6)[25] A Kb-rek-1 jelű övezetben az Ördög-árok vízfolyással határos telekhatáron 5,0 méter széles zöldfelületet kell biztosítani.

(7)[26]

24 Hatályon kívül helyezte a 8/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet 10.§-a. Hatályos 2022. június 30-tól.
25 Módosította a 8/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet 7.§-a. Hatályos 2022. június 30-tól.
26 Hatályon kívül helyezte a 8/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet 10.§-a. Hatályos 2022. június 30-tól.

(8)[27]

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 vesztik.

Remeteszőlős, 2017. június 14.

Szathmáry Gergely
polgármester sk.

dr. Kovács Dénes
jegyző sk.

A rendelet kihirdetve: 2017. június 14.

dr. Kovács Dénes
jegyző sk.

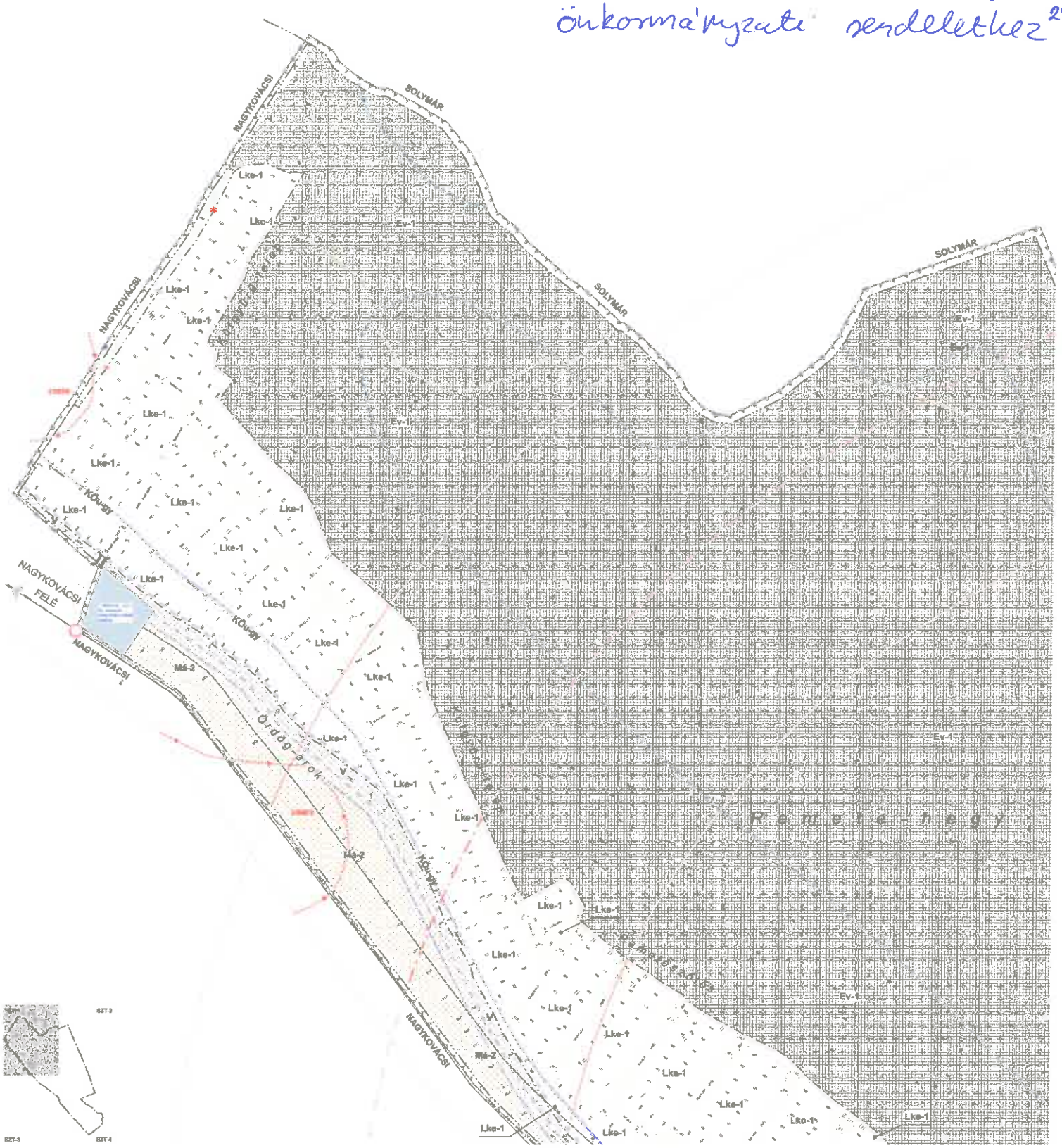
REMETESZŐLŐS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Egységes szerkezetbe foglalva: 2024. június 3.

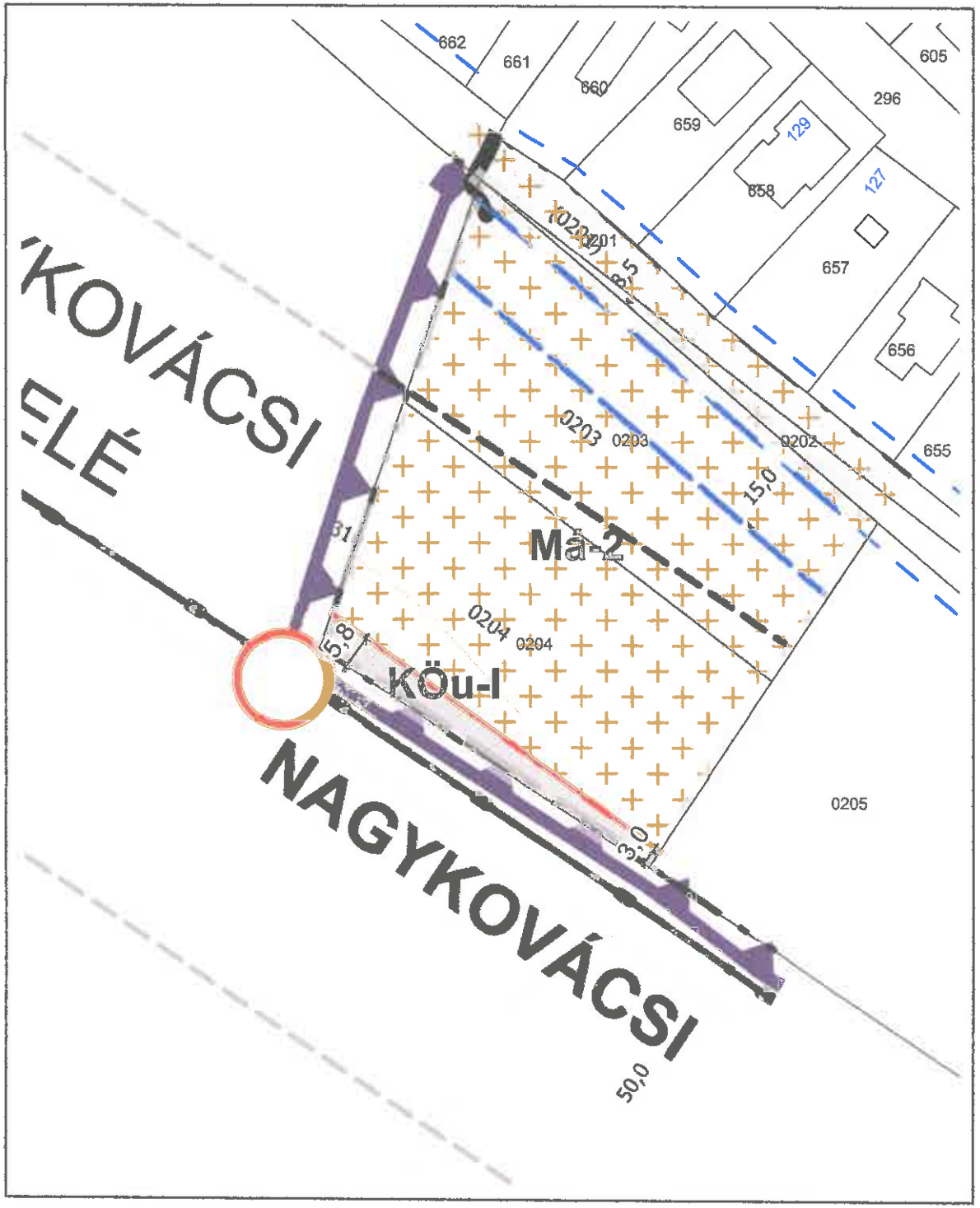
dr. Verhóczki Zita
jegyző

27 Hatályon kívül helyezte a 8/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet 10.§-a. Hatályos 2022. június 30-tól.

1. melléklet a 7/2017. (VI.14.) önkormányzati rendelethez[28]



28. Módosította a 6/2024. (VI. 3.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése. Hatályos 2024. június 6-tól



JELMAGYARÁZAT

SZT M2 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával

SIN EMILIA 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

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Tervezett belterületi határvonal
- Szabályozási vonal
- Építési övezet és övezet határa
- Ev-1 — Építési övezet és övezet jele
- Megszüntetési jel
- Szabályozási elemekre vonatkozó mérések
- Kórházmúlat 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 (Duna Ipoly Nemzeti Park)
- Helyben védett természeti terület
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- Kanett terület határa
- Árvíz-árok védőtávolsága - külterületen (15,0 m / 50,0 m)
- LD804 — Fokozottan tájvédelmi rendeltetésű terület határa, azonosítója
- Közúti védőtávolság határa meglévő/tervezett

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Alapterületi elemek

- Közigazgatási határ
- Meglévő belterületi határ
- Talajtakaró és helyrajzi szám
- Szintvonalak
- Földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő beszerzett épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő bontott épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő jelenlegi terület

Közlekedés

- Meglévő főút közlekedési célú tengelyvonala - Közigazgatási határon belül/kívül
- Meglévő/tervezett főút közúti közlekedési célú vonal - közigazgatási határon kívül
- Meglévő hídszerkezet
- Meglévő/tervezett gyalogút

Tájékozódást segítő elemek

- Vízgazdálkodási övezet területén
- Települési gyűjtőút övezete
- Közvilágító és egyéb utak területén
- Nem közlekedési célú közterület - zöldterület

Építészeti előírások

- Egyedi előírás: 1) - Hatósági szabvány, 2) - Műtárgy, 3) - Barlang fejezet

Közmű

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

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

SZT-2

SZENTENDRÉLIGET KÖZSÉG FÁJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ÉTÉKÍTÉSE

SZENTENDRÉLIGET KÖZSÉG Településszerkezeti terv, Településszerkezeti szabályozási terv, Helyi építési szabályzat módosításának 1. sz. mellékletét képező szabályozási terv

9405

2019. június hó

JELMAGYARÁZAT

Tervezett belterületi határvonal

Szabályozási vonal

Építési övezet és övezet határa

Építési övezet és övezet jele

Megszüntető jel

Szabályozási elemekre vonatkozó méretek

Különszintűséget céljára átadandó terület

Telek, ha nem építhető területből

Országos ökológiai hálózat - Magterület

Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó

NATURA 2000 terület

Országosan védett természeti terület (Budai tájvédelmi körzet)

Fokozottan védett természeti terület

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

Karszt terület határa

Önálló árok védőtávolsága - külterületen (15,0 m / 50,0 m)

Fejlesztéssel nem érintett régészeti lelőhely határa, azonosítója

10804

Külső védőtávolság határa megállapításra

Alapinfrastruktúra elemek

Közigazgatási határ

Megnyitó belterületi határ

Telekhatár és helyrajzi szám

Szintvonalak

Földfelszínt alapvetően szerepét betöltő épület

Földfelszínt alapvetően nem szerepét betöltő épület

Földfelszínt alapvetően szerepét betöltő épület

Közlekedés

Meglévő főbb közlekedési utak tengelyvonala - közigazgatási határon belül/kívül

Meglévő/tervezett főbb közúti csomópont - közigazgatási határon kívül

Meglévő hídszerkezet

Meglévő/tervezett gyalogút

Tájékozottsági elemek

Vízgazdálkodási övezet határa

Településközi gyűjtőút övezete

Közlekedési és egyéb célú terület

Nem közlekedési célú közterület - zöldfelület

Értékvédelem

Egyedi tájértékek: 1) - Határőr szobor, 2) - 6/9fülke, 3) - Barlang bejárat

Vízmű

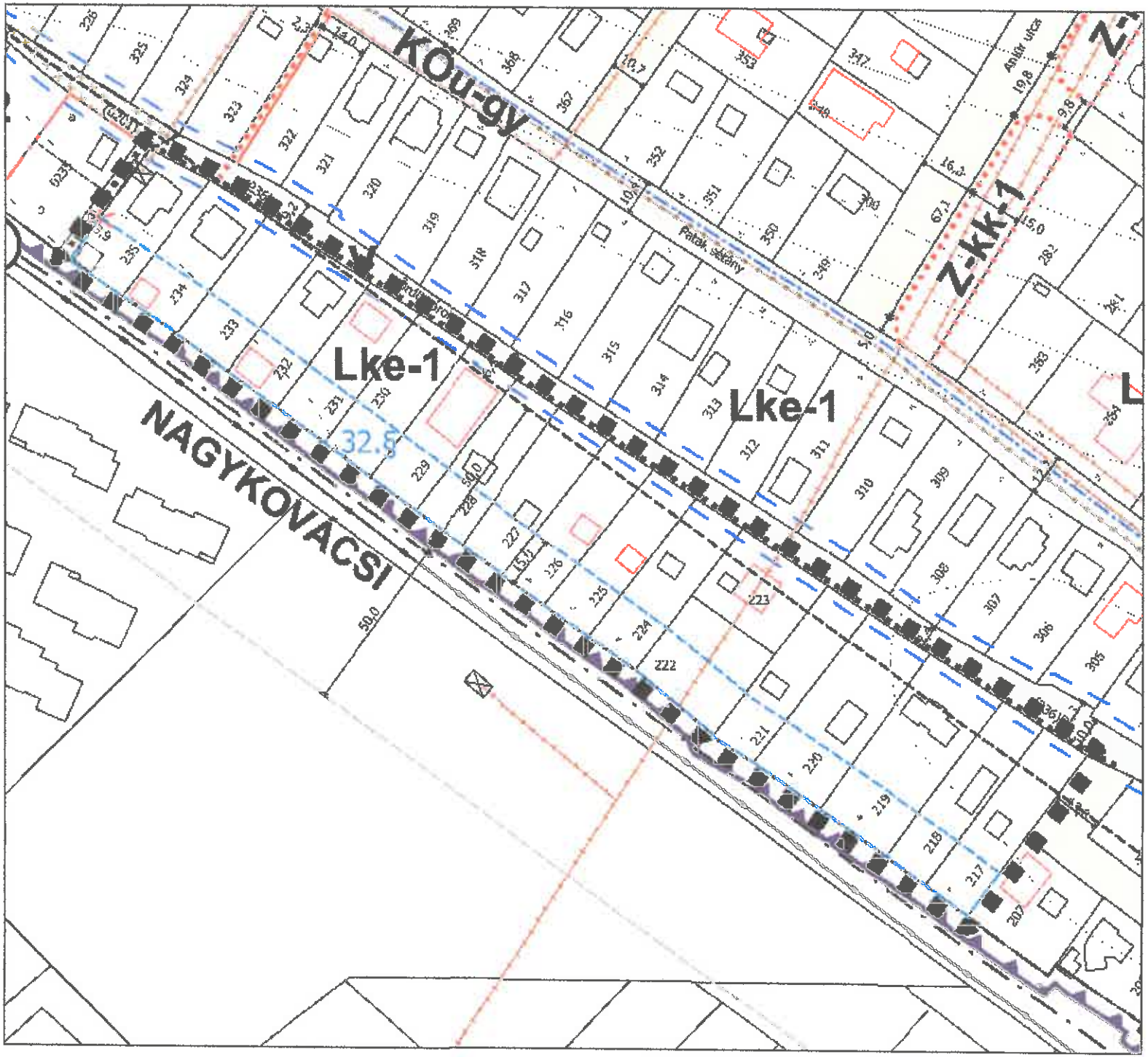
Szennyvíztelep

Nagy-vízkitermelésű létesítmények - közigazgatási határon kívül

Örökség-érték területének sávja (területszámától eltér: 3-5 m)

KASIB

Bérmérő Mérnöki Iroda Kft.



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 határa

Megszüntető jel

32.§ — Szélesítés szabályozási elem

MÁS JOGSZABÁLLYAL MEGÁLLAPÍTOTT ELEMEK

Tájrendi szempontú védelem kiemelt területe

Közút szélesítésre szánt területrészek

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Alaptérképi elemek

Meglévő telekhatár

Elválasztó építmények határa

Szintvonalak

Közművek elsődleges övezeti határa

Közművek alapján kijelölt szennyvíz-, ásvány-, gázvezeték, nyomvonal

Közlekedés

Meglévő közlekedési építmény

Közmű

Elosztóvezeték (22 kV) és transzformátor

Önkormányzat területi hatálya (határvonal mért adatai)

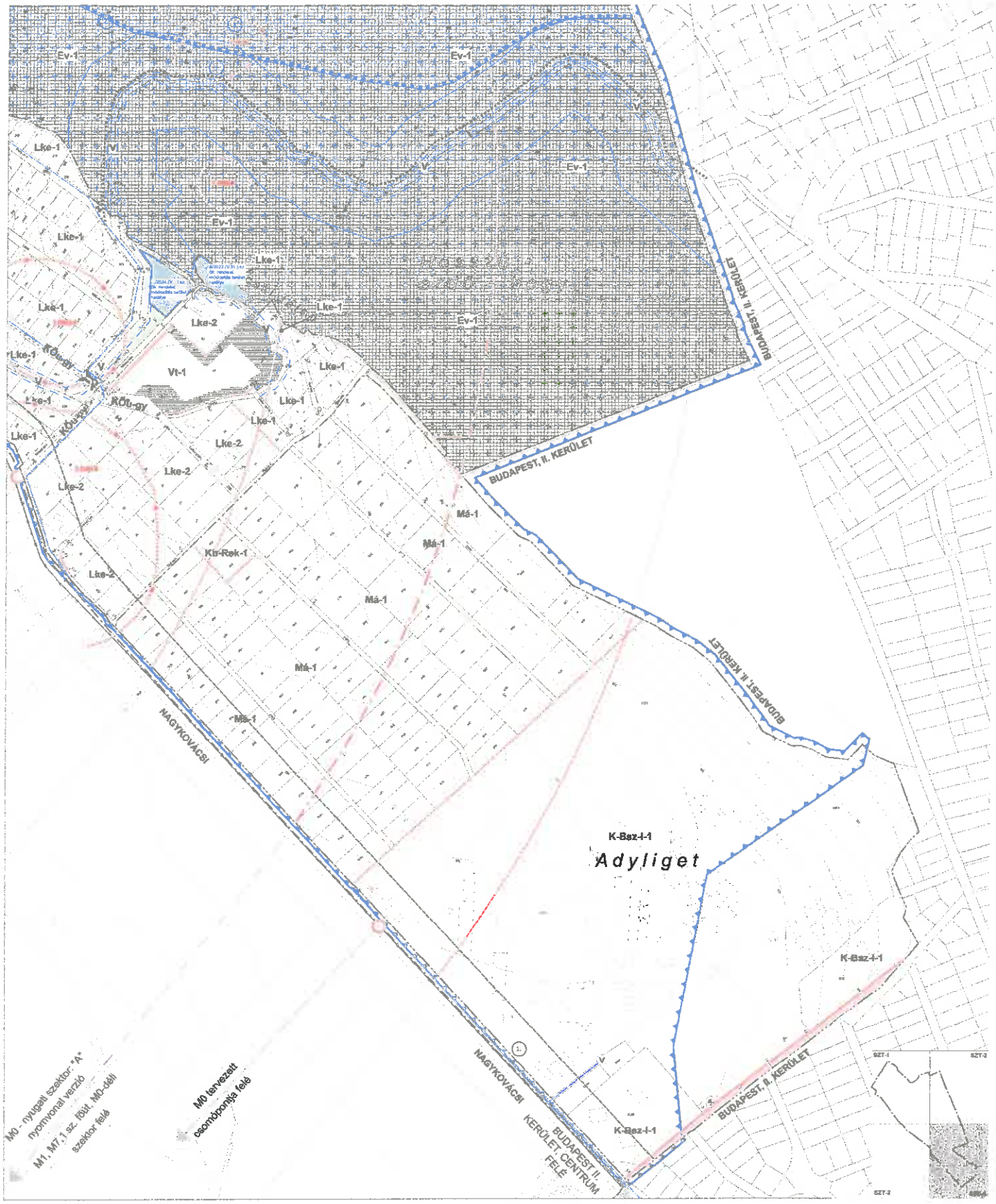
Tájékoztató elemek

Műemlékileg védett épület határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával

2022. február

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



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Tervezett beépítésű/ü határvonal
- Szabályozási vonal
- Építési övezet és övezet határa
- Lke-1 Építési övezet és övezet jele
- Megszüntető jel
- Szabályozási elemekre vonatkozó előírások
- Közlekedési célú építmények elhelyezésére szolgáló terület
- Telek be nem építhető területe

HÁGI EGYEZMÉNY ALAPJÁN 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
- Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- Kunhalom
- Árvíz-árok vízkivételpont
- 10804 Nyilvántartott régészeti lelőhely határa, azonosítója
- Külső védőtávolság határa megtervezett

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Alapértékek elemek

- Közigazgatási határ
- Megtervezett beépítésű határ
- Telekhatár és helyrajzi szám
- Szintvonalak
- Földhivatali alapértékben szereplő építmény épület
- Földhivatali alapértékben szereplő bontott épület
- Földhivatali alapértékben nem szereplő jelenleg épület

Közlekedés

- Megtervezett főút közlekedési utak tengelyvonala - közigazgatási határon belül/kívül
- Megtervezett főút közlekedési csomópont - közigazgatási határon kívül
- Megtervezett hídszerkezet
- Megtervezett gyalogút

Tájékoztató elemek

- Vízgazdálkodási övezet területe
- Települési gyűjtőút övezete
- Kiszolgáló és egyéb utak területe
- Nem közlekedési célú közműterület - zöldterület

Műszaki

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

Értékvédelem

- 1. Egyedi tájértékek: 1) - Határőr szobor, 2) - Kőtükör, 3) - Barlang bejárat

KASIB

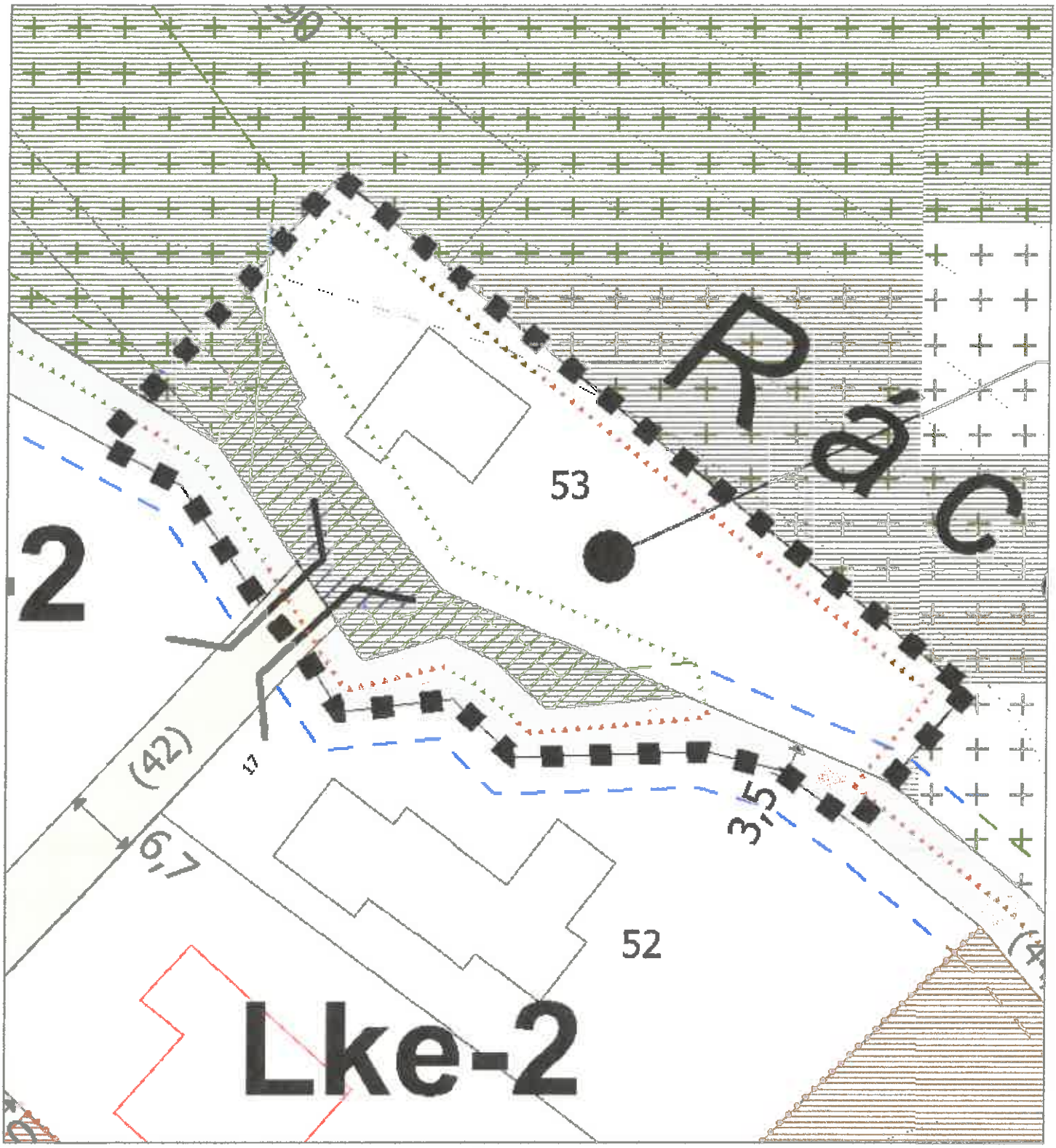
Mérnöki Irodaház Iroda Kft.

Budapest, 1149 Angol utca 34. fsz. 1.
Tel: 469-0101 Fax: 469-0102

BESZERZŐDÉS KÖZÉPÜ TÁ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK KÉSZÍTÉSE.

M 1:2.000

2017 június hó



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

REMETESZŐLŐS KÖZSÉG TSZT ÉS HÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSA

SZT-1M SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
M 1:500

2022. május

Készült az Építési törvényben előírtakkal összhangban

KÁSHB mérnöki menedzser iroda

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szabályozási vonal
- Építési övezet és övezet határa
- Lke-2 — Építési övezet és övezet jele

MÁS JOGSZABÁLLYAL MEGÁLLAPÍTOTT ELEMEK

- Országos ökológiai hálózat magterülete
- NATURA 2000 területtel
- Országosan védett természeti terület (Aszófői tájvédelmi körzet)
- Országosan védett természeti terület
- Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- Országos védőtávolsága (vízilétesítmény: 3,0 m / 50,0 m)

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

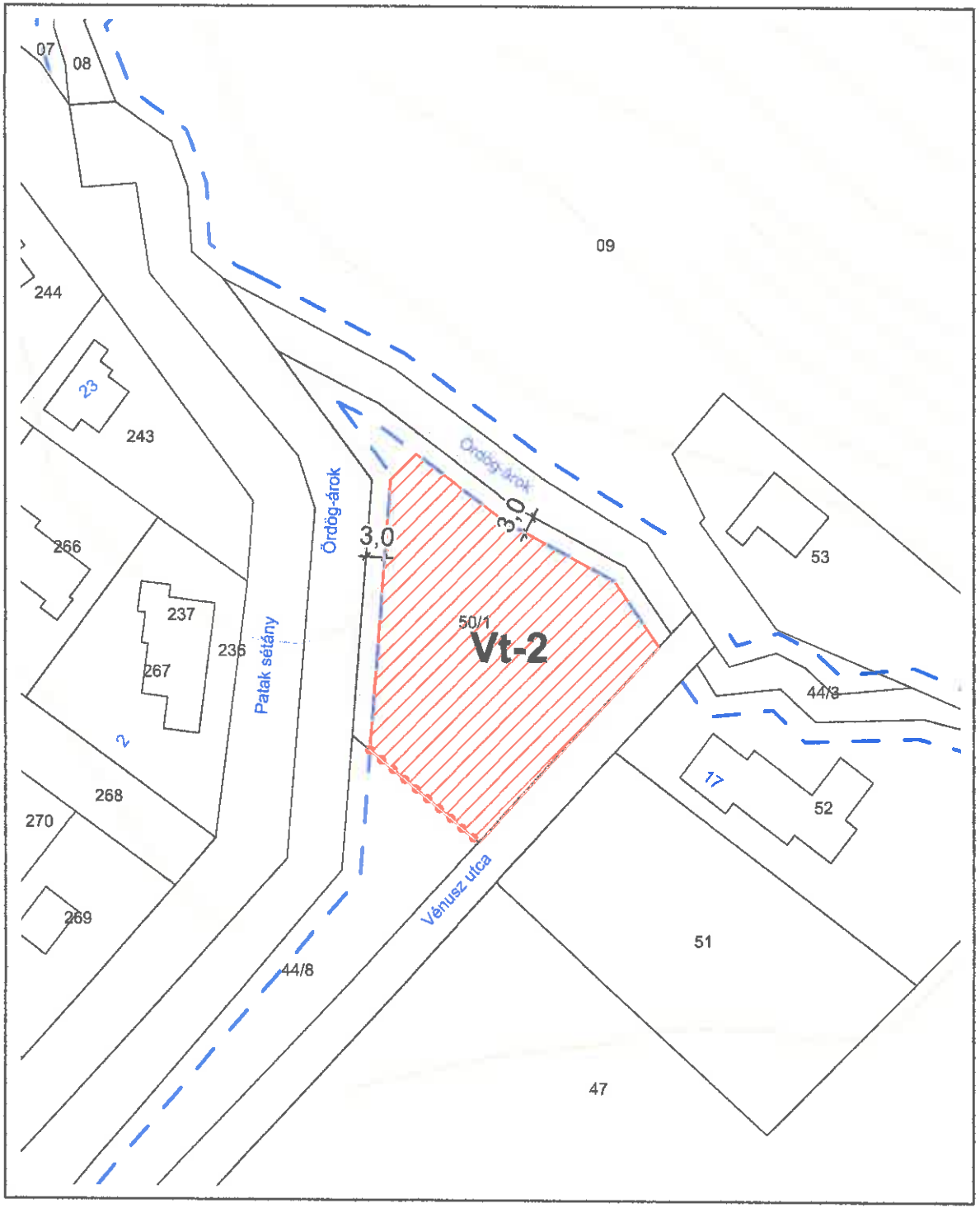
Közlekedés
- Meglévő hídszerkezet

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

Alaptérképi elemek
- Meglévő belterület határa
- Telekhatár és helyrajzi szám
- Szintvonalak
- Műtárgy, alaptérképen szereplő épület

Közmű
- Árok-árok hanttartási 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[29]

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,

29 Módosította a 6/2024. (VI. 3.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályos 2024. június 6-tól.

		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

1. függelék

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

	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

Elővásárlási jog bejegyzésre javasolt ingatlanok listája

0104 hrsz, 0105 hrsz, 0106 hrsz, 0107 hrsz, 0108 hrsz, 0109 hrsz, 0110 hrsz47 hrsz, 233 hrsz