

BUDAKALÁSZ

BUDAKALÁSZ

a 8/2016.(IV.29.) sz. Ök. rendelettel jóváhagyott

BUDAKALÁSZ VÁROS HÉSZ

egységes szerkezetben a

*19/2016.(VII.19.) számú, a 29/2017. (VII.25.) számú,
az 5/2018. (III.31.) számú, a 9/2018.(VI.1.) számú és a
9/2019. (IV.26) számú rendeletekkel*

Jóváhagyott dokumentáció



2019. május

BUDAKALÁSZ VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
8/2016.(IV.29.) Önkormányzati rendelete
Budakalász Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

I. FEJEZET.....	3
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK.....	3
A rendelet hatálya.....	3
Fogalomértelmezés	4
A Szabályozási Terv és előírásainak alkalmazása.....	5
A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító egyes sajátos jogintézmények	6
II. FEJEZET.....	7
A TERMÉSZET ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ, ÉPÍTÉSSEL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK.....	7
A védendő természeti értékekre és a környezet védelmére vonatkozó általános rendelkezések.....	7
III. FEJEZET.....	8
A veszélyeztetett területek ÉPÍTÉSSEL ÖSSZEFÜGGŐ KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEI	8
Árvízzel és belvízzel veszélyeztetett területek és a védelmük érdekében szükséges korlátozások	8
IV. FEJEZET.....	10
KÖZTERÜLETEK ALAKÍTÁSÁRA és a MAGÁNUTAKRA VONATKOZÓ SAJÁTOS RENDELKEZÉSEK	10
A közterületekre vonatkozó általános rendelkezések.....	10
Az építési telek megközelítésére szolgáló magánutakra vonatkozó rendelkezések	12
V. FEJEZET.....	14
A TELKEK KIALAKÍTÁSÁNAK, MEGKÖZELÍTÉSÉNEK ÉS KÖZMŰVESÍTETTSÉGÉNEK RENDELKEZÉSEI.....	14
A telekalakításra vonatkozó rendelkezések.....	14
Közművesítés mértékének általános előírásai.....	15
VI. FEJEZET.....	18
AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	18
A beépítésre szánt területek beépíthetőségére vonatkozó rendelkezések.....	18
Az épületek elhelyezése	19
Az épület magasságára vonatkozó rendelkezések	21
Építés lejtős terepen	22
Gépjárművek elhelyezése.....	23
A kerti víz- és fürdőmedencére vonatkozó előírások	24
A terepszint alatti beépítésre, a terepszint alatti építményekre és a pinceszintekre vonatkozó rendelkezések.....	24
A kerítésekre vonatkozó rendelkezések	25
A kötelező zöldfelületi minimum előírásai	26
VII. FEJEZET.....	27
A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA ÉS VÉDELME.....	27
Cégek, cégtáblák, cégfeliratok, előírásai	27
A kirakatportálokra és kirakatszekrényekre, valamint a homlokzatokon elhelyezhető egyéb technikai- és tájékoztató berendezésekre vonatkozó rendelkezések	27
Az Ófalu helyi területi védelem alatt álló területre vonatkozó különleges előírások	27

VIII. FEJEZET	29
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEIRE VONATKOZÓ RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK.....	29
KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI.....	31
- Lk ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK -	31
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI.....	33
- Lke ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK – KÖZÖS SZABÁLYAI.....	33
Lke-SZ-4, Lke-SZ-5, Lke-SZ-6 SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓDÚ, KÖZEPES INTENZITÁSÚ KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK (25 %).....	36
FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	41
- Lf ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK -	41
- Vt ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK -	44
KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	54
- Gksz ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK – RENDELTETÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	54
ÜDÜLŐTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	59
- Ü – ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK - Általános előírások a Duna-parti üdülőterületekre vonatkozóan	59
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	64
- K ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RENDELTETÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -	64
IX. FEJEZET.....	74
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI	74
ZÖLDTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI Zkp, Zkp-O, Zkp-Lu, Zkp-K KÖZPARK ÖVEZETEK	76
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI - Msz, Mgy, Mk - ÖVEZETEK	78
Ee, Ev, Ev-V AZ ERDŐTERÜLET ÖVEZETEI	84
V-P-1, V-P-2, V-T, V-D, V-Á VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETEI	85
Kb-B, Kb-Sp-Lu, Kb-Sz KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI.....	87
Záró rendelkezések	89

MELLÉKLETEK

1. melléklet	Budakalász közigazgatási területére vonatkozó 1:2000 léptékű Szabályozási Terve ¹	-
2. melléklet	Erózióveszélyes, meredek csúszásveszélyes lejtők és omlásveszélyes partfalak elvi szabályozási metszete	116
3. melléklet	Teleknyúlvány, magánút kialakítás geometriai szabályai	117
4. melléklet	A személygépkocsi elhelyezés biztosítására vonatkozó előírt mennyiség rendeltetési egységenként és a kerékpár elhelyezés	118
5. melléklet	Az építési övezetek, övezetek paraméterei ²	128
6. melléklet	Ábrák ³	144

FÜGGELÉKEK

1. függelék	BUDAKALÁSZ ÖVEZETI TERVE – LÁSD TÉRKÉPI FÜGGELÉK	118
2. függelék	A felszín alatti vízbázisok védőövezeteire vonatkozó korlátozások (Kivonat a 123/1997. (VII. 18.) Korm. Rendeletből – a 123/1997.(VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete)	120
3. függelék	1:100 méretarányú javasolt mintakeresztelvények	
4. függelék	⁴	122

¹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

² Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

³ Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

⁴ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
8/2016.(IV.29.) Önkormányzati rendelete
Budakalász Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

*(Egységes szerkezetben a 19/2016.(VII.19.) számú, a 29/2017. (VII.25.) számú, az 5/2018 (III.31.)
9/2018.(VI.1.) számú és 9/2019.(IV.26.) számú rendeletekkel)*

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 13.§ (1) bekezdésének felhatalmazása alapján a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A jelen Rendelet hatálya Budakalász város teljes közigazgatási területére terjed ki. Előírásait – a benne foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel – együtt kell alkalmazni a 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelettel (továbbiakban OTÉK), továbbá az épített és a természeti környezetre vonatkozó egyéb helyi rendeletekkel.
- (2) ⁵A rendelet hatálya alá tartozó területeken:
- a) területet használni, és építmény elhelyezésére felhasználni,
 - b) telket alakítani,
 - c) építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni,
 - d) építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, valamint
 - e) meglévő épület:
 - ea) átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, lebontása, elmozdítása érdekében építési tevékenységet végezni, vagy
 - eb) rendeltetését megváltoztatni
- az OTÉK⁶ előírásai, a vonatkozó hatályos országos jogszabályok, a településkép védelméről szóló 43/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet és az e rendeletben foglaltak betartásával együtt szabad.
- (3) ⁷Jelen építési szabályzat mellékletei:
- | | |
|--------------|--|
| 1. melléklet | Budakalász közigazgatási területére vonatkozó 1:2000 léptékű Szabályozási Terve |
| 2. melléklet | Erózióveszélyes, meredek csúszásveszélyes lejtők és omlásveszélyes partfalak elvi szabályozási metszete |
| 3. melléklet | Teleknyúlvány, magánút kialakítás geometriai szabályai |
| 4. melléklet | A személygépkocsi elhelyezés biztosítására vonatkozó előírt mennyiség rendeltetési egységenként és a telken belüli kerékpár elhelyezés |
| 5. melléklet | Az építési övezetek és övezetek paraméterei |
| 6. melléklet | Ábrák |

⁵ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁶ Az OTÉK-nál (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) megengedőbb értékek alkalmazásához a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály PE/AF/15-4/2016 ügyiratszámú 86/69/2015. hivatkozási számú végleges szakmai véleményében hozzájárult.

⁷ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

Fogalomértelmezés

2.§

- (1) **Beépítési koncepció:** a telek vagy együttesen több telek egy beruházásban, vagy egymással szoros összefüggésben megállapított beépítésének olyan javaslata, mely a helyszínrajzi elrendezésen túl, a javaslatot koncepcionális összefüggésben tervezi és dolgozza ki.
- (2) ⁸
- (3) **Csurgótávolság:** az építési helyen belül meghatározott, a tetővizeknek a saját telekre való vezetése érdekében az oldalhatáros beépítési módú építési helyen belül az épület a telekhatár közötti, legalább 1,0 méteres távolság,
- (4) ⁹
- (5) **Építményhez igazított szabályozási vonal:** melynek helyét a szabályozási terv meglévő építmény (épület, támfal, kerítés) vonalára illesztve állapítja meg, a szabályozási szélesség méretét ettől a vonaltól kell számítani.
- (6) **Épület elhelyezésre kijelölt hely:** a beépítésre nem szánt terület telkén az épület elhelyezésére szolgáló terület, melyet a határvonalainak a telekhatároktól való távolsága határoz meg.
- (7) **Épülethézag:** Zártsorú beépítési módú területen az utcafronti épületszárny mélységében kialakuló, terepszint felett nem beépített – az épületek zárt sorát megszakító – telekrész, hézag.
- (8) **Extenzív zöldtető:** Födémén épített, 8–20 cm termőréteggel borított, tág tűrésű növényfajokkal, szárazságtűrő növényekkel beültetett vagy vegetációs paplannal kialakított, kevés gondozást igénylő, alacsony fenntartási igényű és önfenntartó fejlődésre képes egyszintes (gyepszint) zöldfelület. (Az extenzív zöldtetővel olyan természet közeli vegetáció kialakítása lehetséges, mely kevés gondozást igényel és nem jelent nagy terhelést a tető, illetve zárófödém számára).
- (9) **Fejlesztési terület:** A TSZT-ben fejlesztési területként rögzített, beépítésre szánt területbe sorolt és a Szabályozási Terven a TSZT területfelhasználásának megfelelő építési övezetbe sorolt, újonnan beépülő terület, vagy amelyen a beépülés már megkezdődött.
- (10) **Fő (rendeltetésű) épület:** az a főépítménynek számító épület, mely a telek jellemző rendeltetésének befogadására szolgál.
- (11) **Homlokzat F/L magassági értéke:** a beépítési magasság számításánál alkalmazott számítás szerint számított egy adott homlokzat felületének (F) és a homlokzat felület vízszintesen mért hosszának (L) hányadosa. Ahol az F értékbe nem kell beszámítani:
 - a) a legfeljebb 6 méter magasságú oromfal,
 - b) homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,
 - c) homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészek,
 - d) kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények felületét.
- (12) **Intenzív zöldtető:** Födémén mesterségesen épített, legalább 40 cm termőréteggel borított, funkciójában, kialakításában, fenntartásában a természetes talajon épített kertekhez hasonlítható, gyepszinten zárt, cserje és/vagy lombkoronaszinttel is rendelkező, nagy ráfordítást igénylő, állandó kertészeti gondozást igénylő, öntözött zöldfelület. (Megfelelő kivitelezés esetén szabad felületként használható, a hagyományos kertetől alig különbözik).
- (13) **Közhasználatú terület:** nem közterületi ingatlanok – az Étv. 54.§ (7) bekezdés szerint – a **közhasználat céljára átadott** területrésze. A közhasználatú terület kialakítására és használatára a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni az erről szóló, a tulajdonos és az

⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

önkormányzat közötti településrendezési szerződésben foglaltak keretei között. A közhasználatú terület akkor jön létre, ha a közhasználatú átadást, mint a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzik.

- (14) **Oldalsó távolság:** az építési helyen belül meghatározott, a épület és az udvar felé eső oldalsó telekhatár közötti legkisebb távolság
- (15) **Oromfalas épület magassági kedvezménye:** az épületmagasság számításánál akkor alkalmazható, ha a fő rendeltetésű épület legalább két oromfallal létesül, amelyek külön-külön:
- a) legalább 5,0 méter szélesek,
 - b) legalább 38 fokos hajlásszögűek,
 - c) legalább 2,0 méter magasak.
- Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értéke a két oromfal összfelületének (F) és azok vízszintes összhosszának (L) hányadosával (F/L értékével) – növelhető.
- (16) **Távlati fejlesztési terület:** A TSZT-ben fejlesztési területként rögzített és beépítésre szánt területbe sorolt, a Szabályozási Terven fejlesztésre szánt területként jelölt, de beépítésre nem szánt területfelhasználási kategória szerinti övezetbe sorolt földrészlet.
- (17) **Távlatban felülvizsgálandó szabályozási vonal:** a szabályozási vonal felülvizsgálatáig az érintett földrészleten a terület mezőgazdasági övezetbe sorolása szerinti hasznosítással megegyező mezőgazdasági tevékenységet szolgáló építmény, épület létesíthető.
- (18) **Mellék(rendeltetésű) épület:** az övezetben meghatározott fő (rendeltetésű) épületet kiegészítő rendeltetés befogadására szolgáló önálló épület, amely nem tartozik a melléképítmények körébe: szauna, télikert, garázs-, műhely-, barkácsműhely-, mosókonyha-, nyári konyha-, műterem-, továbbá tárolóépület.
- (19) **Közterület számára fenntartott sáv:** a közterület számára fenntartott olyan sáv, mely a minimális szélesség megtartásával áthelyezhető az adott szabályok szerint és helyén közterület alakítható ki, melynek során a két határoló vonalát úgy kell tekinteni, mintha az szabályozási vonal lenne.
- (20) **Szintterületi mutató:** a telken létesített összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
- (21) **Tetőkert:** Födémén mesterségesen épített, megfelelő vízelvezetéssel és a természetes talajon épített kertekhez hasonló funkciókkal, téralakítással rendelkező, rendszeres fenntartást igényelő, intenzív, félintenzív és/vagy extenzív zöldfelületekkel tagolt, legalább 25%-os lombkorona borítottságú külső tartózkodótér, melynek részeként terasz, burkolt közlekedősáv, sport-, játszó-, és vízfelület is kialakítható.
- (22) **Zöldtető:** Olyan csapadékvíz ellen szigetelt, mesterségesen növényzettel telepített zárófödém, mely a létrehozott vízelvezetés, vízháztartás, vízszigetelés szempontjából megfelelő rétegrenddel megépített sík, teraszos vagy maximum 45 fokos hajlásszögű.

A Szabályozási Terv és előírásainak alkalmazása

3.§

- (1) A Szabályozási Terven ábrázolt (a továbbiakban: SZT) és a jelmagyarázatában csoportosított elemeket a következők szerint kell figyelembe venni:
- a) A *kötelező szabályozási elemeket* be kell tartani, azoktól eltérni csak akkor szabad, ha a rendelet arra külön feltételhez kötött rendelkezést tartalmaz, módosításuk csak a rendelet módosításával lehetséges.
A *kötelező szabályozási* elem:
 - aa) a szabályozási célját, helyét, geometriáját, irányát tekintve kötelező, vagy
 - ab) a szabályozási célját tekintve kötelező, de az helyét, geometriáját, vagy irányát tekintve irányadó, és alkalmazásának módját a szabályozási tervlap, vagy külön előírás rögzíti,

- ac) az önkormányzattal való, már létrejött megállapodáshoz kötött (nem közterületi ingatlanok a közhasználat céljára átadott területrésze esetén).
 - b) A javasolt szabályozási elemek figyelembevétele nem kötelező.
 - c) a más jogszabályban meghatározott, kötelezően alkalmazandó elemeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően be kell tartani.
- (2) A Szabályozási Terven feltüntetett védőtávolságot érintő építési tevékenység esetén a védőtávolság kezdő- és végpontját geodéziai méréssel pontosítani kell:
- a) a vízfolyásokra és vízfelületekre vonatkozóan a mederélnek,
 - b) az árvízvédelmi töltés lábának,
 - c) az utak tengelyének,
 - d) meredek csúszásveszélyes lejtők és omlásveszélyes partfalak rézsűelei (körömvonal, és talpvonal) pontos helyének megállapítása érdekében.

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító egyes sajátos jogintézmények

4.§

- (1) A Szabályozási Terv rögzíti az önkormányzat városrendezési, településfejlesztési céljainak megfelelően a kisajátítással érintett egyes területek lehatárolását.
- (2) A *kisajátítási* eljárás kezdeményezése különösen az alábbi területekre vonatkozhat:
- a) a kizárólagosan *tömegközlekedés és utasforgalmi funkció céljára* kijelölt, Lenfonó HÉV megálló területe,
 - b) a kizárólagosan *oktatási intézmény* számára fenntartott területre, amennyiben a meglévő intézmény zavartalan működtetésének biztosítása, vagy bővítése miatt az szükségessé válik,
 - c) közterület biztosítása érdekében a szabályozási vonallal érintett telkekre, telekrészekre.
- (3) *Településrendezési szerződésben kell a közhasználatú területre* vonatkozó megállapításokat meghatározni. *Közhasználatú terület* lehet:
- a) a szabályozási terven *kötelező szabályozási elemként* jelölt, nem közterületi ingatlanok olyan területrésze, melynek közhasználat céljára történő átadásáról az önkormányzat és a tulajdonos megelőzően szerződést kötöttek;
 - b) a szabályozási terven *javasolt szabályozási elemként* jelölt, nem közterületi ingatlanok olyan területrésze, melynek közhasználat céljára történő átadásáról az önkormányzat és a tulajdonos szerződést köthetnek.

A közhasználatú területet jellemzően zöldfelületként, gyalogosfelületként, köztérként kell kialakítani a megállapodásban, vagy a szabályozási terven rögzített célnak megfelelően.

10

5.§

- (1) A 10 %-nál meredekebb terep esetén, illetve a terület morfológiai viszonyai miatt *geodéziai felmérés* készítése szükséges az új épület-elhelyezés meghatározásához, meglévő épület bővítéséhez, támfal építéshez valamint a jelentősebb a tereprendezéshez és a kertépítészeti tervhez, melyet az építető csak saját felelősségére hagyhat el.
- (2) ¹¹
- (3) A 8.§ szerinti csúszásveszéllyel érintett területeken az épület terveit *geotechnikai jelentésre* alapozva kell elkészíteni.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

II. FEJEZET

A TERMÉSZET ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ, ÉPÍTÉSSEL ÖSSZEFÜGGŐ RENDLEKEZÉSEK

A védendő természeti értékekre és a környezet védelmére vonatkozó általános rendelkezések

6.§

- (1) A természeti értékek és a környezet védelme tekintetében szabályozó országos és helyi előírások¹² mellett bármely építéssel összefüggésben az alábbi rendelkezéseket is figyelembe kell venni.
- (2) A **természetvédelemmel** (országos és helyi) érintett területeken az azokra hatással lévő műszaki beavatkozásokat úgy kell elvégezni, hogy:
 - a) az érintett területek értékeit a legkevésbé károsítsa,
 - b) az élőhelyek fenntartásának esélyeit ne rontsa,
 - c) a biológiai diverzitás fenntartásához szükséges ökológiai folyosókat lehetőség szerint ne vágja el,
 - d) a műszaki létesítménnyel elvágtott területek közötti kapcsolat mesterséges ökológiai folyosó létesítésével biztosítható legyen.
- (3) A természeti értékekre a természet védelmét biztosító magasabb szintű jogszabályokon kívül az alábbiakat is be kell tartani:
 - a) A *jelentős tájértékű ártéri erdőt* veszélyeztető vízügyi- és közlekedésfejlesztés nem végezhető, ennek érdekében partfeltöltési munkát megvalósítani csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával, és csak különösen indokolt esetben szabad.
 - b) A Duna-partján a *part menti fás ligetek, galériaerdők* megóvása érdekében a partrendezés során a partvédelmet – amennyiben az lehetséges – biológiai és kertészeti eszközökkel kell megvalósítani.
- (4) **Helyi Jelentőségű Természetvédelmi Területen (HTT):**
 - a) bármilyen építési munkát folytatni tilos, kivéve a közlekedési- és közmű célú vonalas létesítményeket, valamint az azok használatával kapcsolatban építendő pihenő- és várakozóhelyeket;
 - b) a helyi jelentőségű természetvédelmi területeken folyó építés és egyéb területfelhasználás csak az elfogadott kezelési tervben előírtak betartásával történhet
- (5) A **vízbázisok védőterületén** belüli bármilyen építéssel összefüggő beavatkozást és használatot csak a vízbázis kijelölését elrendelő határozatnak (lásd **2.sz. függelék**) megfelelően, továbbá jelen rendelet együttes betartásával szabad folytatni, melynek során különös figyelemmel kell lenni az alábbiakra:
 - a) olyan földmunkával járó beavatkozás, építési tevékenység, vagy területhasználat, mely a vízbázisok védőterületét a talaj szennyeződése szempontjából veszélyeztetné, nem folytatható;
 - b) szennyeződések vagy a vízbázist érintő veszélyeztető folyamatot a tulajdonosnak meg kell szüntetnie.
- (6) A talaj- és talajvíz védelme érdekében a **vízminőség biztosítását szolgáló magasabb szintű jogszabályok** betartása mellett különösen az alábbi rendelkezések betartása szükséges:
 - a) Épület megvalósítása érdekében a telken belüli vízelvezetést úgy kell megoldani, hogy az a szomszédos telek vízgazdálkodását ne befolyásolja kedvezőtlenül.
- (7) ¹³A mélyfúrású kutak védőtávolsága:
 - a) azon mélyfúrású kutak esetén, amelyek körül nincs hidrogeológiai védőterület kijelölve 10 m-es,
 - b) 100 m talpmélységig fúrt kutak körül 100 m-essugarú kört belső védőterületnek kell tekinteni és arra a területre a vízbázisok védelmére vonatkozó jogszabályok szerinti a belső védőterületre előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.

¹² 20/2014. (XII.19.) rendelet a helyi környezet és természet védelméről

¹³ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

- (8) **Zaj- és rezgésvédelem** érdekében szükség esetén zajvédő fal, véderdősáv, vagy zajvédő terepalakulat (domb, sánc) létesítendő. A zajvédelmi létesítményt a zaj- és rezgésterhelést okozó telken kell megvalósítani.
- (9) A Szabályozási Terven rögzített zajvédelmi védőlétesítményt legkésőbb a védett tevékenység megkezdése, vagy az épület használatbavétele időpontjáig meg kell valósítani.

III. FEJEZET

A VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK ÉPÍTÉSSEL ÖSSZEFÜGGŐ KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEI

Árvízrel és belvízzel veszélyeztetett területek és a védelmük érdekében szükséges korlátozások

7.§

- (1) Az ár- és belvízzel veszélyeztetett területeken a **nagyvízi meder teljes területén** – a Szabályozási Terven jelölt a nagyvízi mederél és a Duna között – az árvízveszélyre való tekintettel:
- bármilyen építéssel kapcsolatos tevékenység, területhasználat kizárólag az árvíz biztonságos levonulásának akadályozása nélkül történhet, a hatályos környezet- és természetvédelmi, valamint árvízvédelemmel kapcsolatos jogszabályok és a jelen rendeletben foglalt előírások együttes betartásával;
 - minden tulajdonos, használó, építető kizárólag saját felelősségére és veszélyére hasznosíthat területet, vagy folytathat építési tevékenységet, azzal más tulajdont nem veszélyeztethet, illetve annak használatát nem korlátozhatja.
- (2) Az árvízvédelmi létesítményekkel kapcsolatos magasabb szintű jogszabály eltérő rendelkezése hiányában tilos az árvízvédelmi **gát/töltés lábától számított 10 m-es sávon** belül – mindkét irányban –
- bármilyen építési tevékenységet folytatni – a meglévő út átépítése kivételével –,
 - közműfektetést végezni,
 - fásszerű növényt (fa, cserje, bokor) ültetni.
- Az árvízvédelmi létesítmény lábától számított 10 m-es sávot gyepes területként kell kialakítani, kivéve az útépítés céljára szolgáló területet.
- (3) A **nagyvízi meder teljes területén** (hullámtéren belül az árvízvédelmi gát/töltés és a Duna között továbbá a Luppa-szigeten) mindennemű, a terep megváltoztatásával járó vagy építéssel kapcsolatos tevékenységet az árvíz biztonságos levezetésének kell alárendelni. Ezen az ártéren és hullámtéren:
- csak a nagyvízi mederre vonatkozó hatályos jogszabályok, valamint – amennyiben létezik –, a mederszabályozási terv, és az övezeti előírások együttes betartásával lehet területet felhasználni, építési munkát végezni;
 - kialakult állapotként csak az olyan eltérő területhasznosítás tartható fenn, illetve valósítható meg, melynek kijelölése és engedélyezése már jelen rendelet hatálybalépése előtt, a szakhatósággal egyeztetetten megtörtént, illetőleg ha szükséges, akkor jogerős vízjogi engedéllyel rendelkezik;
 - a területen feltöltést kizárólag mentési útvonal kialakítása érdekében és vízjogi létesítési engedély alapján szabad létesíteni. A feltöltés nem tartalmazhat a környezetre káros anyagot, és kialakításánál az értékes növényállományt figyelembe kell venni.
- (4) A **nagyvízi meder területén fekvő telken** (a hullámtéren az árvízvédelmi gát és a Duna között, továbbá a Luppa-szigeten):
- feltöltés vízügyi okból nem megengedett, az ingatlanok felszínét úgy kell kialakítani, hogy azokról az árvíz le tudjon folyni és belvíz ne keletkezzék;
 - új épület létesítése, illetőleg meglévő épület bővítése csak az illetékes vízügyi szakhatóság állásfoglalása alapján valósítható meg, a nagyvízi mederre és a vizek hasznosítására vonatkozó jogszabályi előírások betartásával;

- c) ¹⁴az árvíz akadály nélküli lefolyása és az építmények védelme érdekében új épület csak lábakon álló módon alakítható ki, úgy, hogy annak bűvótéri belmagassága legalább 1,70 m legyen, és biztosítani kell, hogy onnan az árvíz megszűntével a víz elvezethető legyen;
- d) ¹⁵a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek padlószintjének magassága – ha az építési övezet másként nem rendelkezik – legalább 1,0 m-rel a mértékadó **árvízszint** (a továbbiakban: **MÁSZ**) felett, a vízügyi szempontok figyelembevételével legyen megállapítva;
- e) épületet árvízbiztosan kell megépíteni: az állékonyság, a használati biztonság, az elektromos- és gépészeti berendezések, a menekítés és megközelíthetőség szempontjainak együttes figyelembevételével, mely műszaki feltételek teljesülését az építészeti-műszaki terv leírásában igazolni kell;
- f) pinceszint nem létesíthető;
- g) kerítést úgy kell kiépíteni, hogy az az árvíz levonulását ne akadályozza, ezért kerítéslábazat legfeljebb 15 cm lehet és az csak átfolyóval építhető.
- h) A szennyvizek elvezetése, kezelése, tárolása során:
- ha) a szennyvizek szikkasztása tilos;
 - hb) egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható;
 - hc) új, szennyvízelvezetést igénylő épület csak a közcsatornával ellátott telken helyezhető el;
 - hd) jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő épület szennyvízelvezetéséhez a közcsatornába történő bekötésig csak elöntés-biztos zártrendszerű szennyvíztároló létesíthető.

16

8.§

- (1) A szabályozási tervlapon jelölt „**A**” kategóriájú csúszásveszélyes területen épület nem létesíthető.
- (2) A szabályozási tervlapon jelölt „**B**” kategóriájú csúszásveszélyes területen:
- a) Új épület, vagy meglévő épület beépítést növelő bővítése csak geotechnikai jelentés alapján, az abban foglaltak szigorú betartásával létesíthető. A geotechnikai jelentés, vagy talajvizsgálati jelentés és geotechnikai vizsgálat (szakvélemény) ki kell, hogy terjedjen az üregvédelemre, pincefeltárássra, a talaj- és rétegvíz viszonyokra és azok műszaki megoldására, továbbá az adott építési tevékenységgel összefüggő és feltétlenül együtt kezelendő terület lehatárolására;
 - b) A későbbi veszélyhelyzet megelőzése érdekében az épület szennyvizeinek szennyvíz-csatornába való elvezetéséről gondoskodni kell
 - ba) új épület létesítésekor,
 - bb) meglévő épület esetén, amennyiben építések a közműpótló alkalmazása csak a közcsatorna kiépítéséig volt megengedett, és a szennyvízcsatorna időközben kiépítésre került,
 - bc) meglévő épület esetén, amennyiben az épület szennyvizeinek elvezetését a zártrendszerű szennyvíztároló helyett szennyvíz-szikkasztóval oldották meg, úgy azt zárt tárolóra ki kell váltani, vagy a bb) pont szerint kell megoldani.
 - c) Legfeljebb egy szint mélységű pinceépítmény létesíthető, csak szivárgó létesítésével és az ily módon összegyűjtött felszín alatti vizek megfelelő elvezetésével egyidejűleg.
- (3) A **nem stabilizált meredek csúszásveszélyes lejtők és omlásveszélyes partfalak**¹⁷ melletti védőterület (elsősorban a Budai út és Gerinc u. között) megállapításának geometriai szabályát a **2. sz. melléklet tünteti fel**. A védőterület számított értékei a következők:
- a) a geodéziai felméréssel megállapított koronavonaltól számítva a löszfal 'h' magasságának 2,7-szerese,

¹⁴ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁵ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁶ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁷ korábban löszfalaknak nevesített partfalak

- b) a geodéziai felméréssel megállapított a körömvonaltól számítva a löszfal 'h' magasságának 1,7-szerese.
- (4) A nem stabilizált meredek csúszásveszélyes lejtők és omlásveszélyes partfalak melletti (3) bekezdés szerinti védőterületen tilos:
- a) a terep megbontása,
 - b) a talajművelés,
 - c) övárók kialakítása, illetve
 - d) bárminemű új épület, vagy a terep megbontásával járó építmény elhelyezése, a szükséges támfalak és mérnöki építmények kivételével.
- (5) A meredek csúszásveszélyes lejtők és omlásveszélyes partfalak állékonyságjavítását, stabilizálását megfelelő mérnöki előkészítéssel, részletes geotechnikai terv alapján szabad csak megvalósítani. A stabilizálás során és megvalósítása után a (4) bekezdésben foglaltak a stabilizációt szolgáló terv szerint végezhetőek.
- (6) A Budai út, Kőbányai utca D-i telektömbje, Kálvária utca, Pataksor területeivel határos ingatlanok esetén
- a) a pinceomlás elkerülése érdekében bármilyen építési tevékenység végzése során a földbe vájt vagy kifalazott pincéket figyelembe kell venni, szükség esetén azokat e célból fel kell tární,
 - b) az a) pont szerinti pince helyzetét a geotechnikai jelentésben értékelni szükséges;
 - c) az építkezés megkezdése előtt az omlásveszély elkerülése érdekében a geotechnikai jelentésben meghatározott szükséges intézkedéseket végre kell hajtani.
- (7) Partfalak, vízmosások és suvadásos területek biztosítását
- a) elsődlegesen növényzettel kell megoldani, vagy
 - b) a mesterséges partfalvédelem kizárólag természetes kővel, esetleg beton hátfallal erősített terméskő fallal történhet, amennyiben a növényzettel való biztosítás nem lehetséges vagy
 - c) a vízmosások, suvadásos területek mesterséges megkötésére növényi eredetű építőanyagok (rőzseköteg, -fonat, farönk) használható.

IV. FEJEZET

KÖZTERÜLETEK ALAKÍTÁSÁRA ÉS A MAGÁNUTAKRA VONATKOZÓ SAJÁTOS RENDELKEZÉSEK

A közterületekre vonatkozó általános rendelkezések¹⁸

9.§

- (1) Közterület szabályozásával kapcsolatos rendelkezések
- a) közterület csak a Szabályozási Terv rendelkezése szerint szabályozható ki, szüntethető meg, szabályozási vonala is csak az alapján módosítható a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével;
 - b) ahol a Szabályozási Terv rendelkezése közterületrészt csatol a telekhez, és a tulajdonos a telekrészt nem kívánja pénzben megváltani, a telek nem számít rendezetlennek, ha az ily módon javasolt szabályozás nem kerül végrehajtásra.
- (2) *Ahol a szabályozási terv még nem rendezett fejlesztési területen közterületet szabályoz, ott a közterület kötelező kialakítása során a megadott közterületi szélesség megtartása mellett annak helyzete $\pm 2,0$ méteres eltéréssel is megállapítható, amennyiben a telektömb telkeinek rendezése azt indokolja.*¹⁹
- (3) Magánút kialakítása a (2) bekezdés szerinti területen:

¹⁸ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

¹⁹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

- a) magánút a szabályozási terven jelölt helyeken túl is kialakítható, legalább 10 m szélességgel, amennyiben az az érintett tömbök szabályos telekalakítását nem akadályozza, és amelynek vonalvezetése egyenes vagy törtvonalú egyaránt lehet;
- b) magánút kialakítása akkor megengedett, ha az érintett tulajdonosok településrendezési szerződés keretében a teljes közművesítést, útépítést, továbbá a felszíni vízvezetés és a zöldsáv megvalósítását és mindezek folyamatos fenntartását vállalják.
- (4) Új közúti közlekedési célú közterület kialakítása és kiépítése során biztosítani kell:
- a) *fasor telepítését*, amennyiben annak egyéb műszaki akadálya nincs:
- aa) 14,0 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén a kétoldali kialakítással,
- ab) 12,0 m-t elérő szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali kialakítással,
- b) a *felszíni vizek elvezetését* szükség esetén övárokkal, csapadékcساتornával, vagy folyókéával,
- c) a *közművezetékek helyét* úgy, hogy
- ca) az a) pont szerinti fasortelepítést ne akadályozza,
- cb) védőtávolságuk lehetőleg közterületen legyen biztosított – a távlati összes közművezeték figyelembevételével együtt – melytől eltérni csak a már meglévő hálózatok és az újonnan tervezett, kizárólagosan gravitációs hálózatok esetében szabad,
- d) új vezetékes elektronikus hírközlési hálózat földalatti elhelyezésének lehetőségét,
- e) a közvilágítás helyigényét,
- f) 12 m-nél keskenyebb közterület esetében a fasor, vagy egyéb zöldsáv helyét a terület morfológiája és a műszaki lehetőségek figyelembevételével kell meghatározni.
- (5) A legszűkebb helyeken mintakeresztelvény segítségével kell megállapítani a szükséges közművek fektetési helyét, egymástól való távolságát:
- a) a 8,0 m-nél keskenyebb közterület esetén, továbbá
- b) ahol az utcában lévő telkek legalább fele már beépült, de a közterület előírt szélessége nem biztosított az utca teljes hosszában (saroktól-sarokig).
- (6) Út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújítását és a még hiányzó közmű kiépítését is el kell végezni, kivéve, ha a rekonstrukció balesetveszély elhárítása miatt történik.

(7) ²⁰

(8) ²¹

22

10.§

- (1) **Közterületi pavilon** kizárólag:
- a) hírlap- vagy virágárúsítás,
- b) zenepavilon
- céljából, továbbá
- c) a határozott ideig, de legfeljebb 180 napig fennálló rendezvényeket szolgáló ideiglenes pavilonként létesíthető.
- (2) **Árusítás** céljából közterületen vagy előkertben létesítendő szerkezet elhelyezése:
- a) közterületi kitelepülés csak legalább 0,75 m-es szabad járőfelület egyidejű biztosítása mellett megengedett;
- b) a közterületi kitelepülés a külön jogszabályban meghatározottak betartása mellett csak:
- ba) zöldséges-bolt,
- bb) virágüzlet,
- bc) vendéglátóegység

²⁰ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²² Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

előtt megengedett; ²³

- c) az árubemutatásra szolgáló tartószerkezetek csak mobilak lehetnek, melyeket az árusítás vagy az üzleti nyitva tartás befejeztével a közterületről el kell távolítani;
- d) egyéb termékek bemutatása és árusítása a közterületen, vagy az azzal szomszédos 5,0 m-es teleksávban épületen kívül – piac és az f) pontban foglaltak kivételével – nem megengedett;
- e) ²⁴lakókocsiból való árusítás sem közterületen, sem telek előkertjében, vagy más területén nem megengedett – kivéve a legfeljebb 15 napig ideiglenesen elhelyezett lakókocsiból történő árusítást az alkalmi rendezvények kiszolgálása céljából.
- f) őstermelői árusítás a telek előkertjében idényjelleggel lehetséges, mely árusítás céljára árusító asztalt, pultot, árnyékoló szerkezetet legfeljebb 180 napig lehet fenntartani.

(3) ²⁵

(4) ²⁶

(5) ²⁷

- (6) A **helyi területi védelemmel** érintett terület (jellemzően Ófalu területe) közterületén KAT hiányában csak az alábbi építmények, utcabútorok, köztárgyak helyezhetők el a tervtanács állásfoglalása figyelembevételével:

- a) zenepavilon, hírlapárusító pavilon,
- b) hirdetőoszlop,
- c) pihenőpad, pihenőszék,
- d) utcai hulladékgyűjtő,
- e) vendéglátóegység terasza,
- f) kandeláber, falikar,
- g) műalkotás,
- h) ivókút,
- i) kerékpártároló,
- j) közlekedési építmény,
- k) közmű felszíni építménye,
- l) forgalomirányítás eszközei.

²⁸

Az építési telek megközelítésére szolgáló magánutakra vonatkozó rendelkezések

11.§

- (1) ²⁹**Lakóterületi és üdülőterületi** építési övezetbe sorolt építési telek magánútról gépjárművel történő megközelítéséhez közforgalom számára megnyitott magánút kialakítása szükséges, legalább az alábbi szélességgel, az (1a) bekezdésekben foglalt eltérések figyelembevételével:
- a) legfeljebb 4 telek kiszolgálása esetén minimum 6,0 m széles magánút,
 - b) 5–6 db telek kiszolgálása esetén legalább 8,0 m széles magánút,
 - c) 7–10 db telek kiszolgálása esetén legalább 10,0 m széles magánút,
 - d) 11 db, vagy azt meghaladó számú telek kiszolgálása esetén közút szükséges, melynek megállapítása során a kizárólag a magánútról megközelíthető telkek számát kell figyelembe venni.
- (1a) ³⁰**Lakóterületi és üdülőterületi** építési övezetbe sorolt területen a jelen rendelet hatálybalépése előtt már kialakult telek önálló magánúttá alakítható, ha szélessége legalább 6,0–8,0 méter közötti,

²³ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

²⁴ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

²⁵ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁶ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

³⁰ Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

melynek során erről a magánútról a feltárható telkek száma nem korlátozott. Az ilyen magánúttá váló telkek – a kedvezőbb telekalakítás érdekében – legfeljebb 6,0 méter szélességűre csökkenthető. 8,0 méternél szélesebb eredeti telekméret a magánút kialakítása érdekében tovább nem csökkenthető.

- (2) **Vt területen**, továbbá a Szabályozási Terven irányadó jelleggel javasolt közforgalom számára megnyitott magánút az (1) bekezdéstől eltérő méretben alakítható ki, a telkek számától függetlenül.
- (3) **Újjonnan beépítésre kerülő kereskedelmi–gazdasági (Gksz), valamint különleges (K) beépítésre szánt területfelhasználásba sorolt területen** az építési telkek feltárására és megközelítésére szolgáló, közforgalom számára megnyitott magánút szélessége legalább 12,0 m kell legyen, amelynek keresztmetszetén belül biztosítani kell a **9.§ (3)** bekezdésben foglaltakat.
- (4) A **(3)** bekezdés szerinti területeken közforgalom elől elzárt magánút az építési telkek egyedüli kiszolgálása céljából **nem** létesíthető. A *közúti közlekedésről szóló törvény* alapján a bárki által igénybe vehető létesítményhez vezető magánutakat a közforgalom elől el nem zárt magánútként kell megépíteni.
- (5) Magánúton a közművek és az utak kiépítését, valamint az utcafásítást legkésőbb az épület használatbavételéig biztosítani kell.
- (6) **A magánút kialakítására** vonatkozó további rendelkezések:
 - a) a magánút kialakítása a kiszorgálandó telkek megközelítésére az előírt szélességben meg kell történjen és útként az ingatlan–nyilvántartásba bejegyzésre kell kerüljön;
 - b) magánutat úgy kell kialakítani, hogy az a város közterületi és közút rendszerével közvetlen kapcsolatban álljon;
 - c) a magánutat közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani, ezért lezárni, elkeríteni nem szabad, azon a gépjárművek akadálytalan közlekedését biztosítani kell, különös tekintettel a megkülönböztetett gépjárművekre és a közfeladatot ellátó járművekre;
 - d) a magánút legalább egyirányú, zsákutca esetén a kétirányú gépkocsi közlekedésre alkalmas legyen;
 - e) az útpályája legyen szilárd burkolatú, vagy legalább zúzalékkal szilárdított földút;
 - f) a felszíni vízelvezetés és a közvilágítás a vonatkozó előírásoknak megfelelően legyen megoldott;
 - g) a magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan nem építhető be;
 - h) magánutat megszüntetni csak akkor szabad, ha az arról kiszorgált építési telkek más szabályos módon megközelíthetővé, illetőleg kiszorgálhatóvá válnak és közműellátásuk is biztosított;
 - i) a magánutat a tulajdonos, illetve a tulajdonostársak kötelesek kialakítani és fenntartani;
 - j) a magánút alatt létesülő, és az érintett ingatlanokat kiszorgáló közművezetékek kiépítéséről és karbantartásáról a magánút tulajdonosa(i) köteles(ek) gondoskodni;
 - k) a magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne;
 - l) ³¹ magánút által utólag feltárt, vagy magánúttá váló telkek melletti, már meglévő épülettel beépített telkek esetén az utólag a magánút miatt előkertté váló oldalkert mérete nem csökkenthető, de akkor is növelhető, ha az előírt előkerti méret kialakítása így sem lehetséges.

³¹ *Beiktatta: Budakalász Város Képviselő–testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

V. FEJEZET

A TELKEK KIALAKÍTÁSÁNAK, MEGKÖZELÍTÉSÉNEK ÉS KÖZMŰVESÍTETTSÉGÉNEK RENDELKEZÉSEI

A telekalakításra vonatkozó rendelkezések

12.§

- (1) A telek övezetben előírt kialakítható legkisebb területének és oldalméretének előírásait az alábbiakkal együtt kell alkalmazni:
- a) a Szabályozási Terven rögzített közterületi szabályozás során a visszamaradó telek valamely mérete, területe – kizárólag a szabályozás végrehajtása miatt – kisebb lehet az övezetben előírtnál, továbbá – már beépített telek esetén – a telekmérettől függő beépítési paramétere eltérhet az övezetben előírttól,
 - b) a telekalakítás legfeljebb 10%-kal kisebb telekterületet eredményezhet, amennyiben
 - ba) meglévő épület helye az eltérést indokolja, vagy
 - bb) jellemzően már beépült telektömbben lévő telek megosztásáról van szó,
 - bc) ³²a kedvezőbb telekstruktúra kialakítása érdekében a telkek keresztbeosztása történik új közterület, vagy új magánút kialakítása révén,
 - c) a b) pont szerinti esetben a telekszélesség, a telekmélység 15%-kal lehet kisebb (a lefelé kerekítés szabályai figyelembevételével), amennyiben az a szomszédok jogos érdekeit nem sérti,
 - d) már kialakított telek telekhatárának rendezése (telekszélesség, mélység változása) megengedett akkor is, ha az előírásokat ugyan nem elégíti ki, de azoknak jobban megfelelővé válik;
 - e) fekvő telek (ahol a telek hosszanti oldala azonos a közterületi határral) megosztása esetén, vagy új utcanyitással járó telekalakítás során a feltáró utcával, vagy magánúttal párhuzamosan elnyúló telek mélysége 20 m-ig csökkenthető;
 - f) ³³magánút telkének kialakításakor, vagy meglévő telek magánúttá alakításakor a telekterület és oldalméret övezeti előírásait nem kell alkalmazni, de a magánútra vonatkozó **11.§ (1)** bekezdés szerinti méretnek teljesülnie kell.
- (2) Rendezettnak számít a telek,
- a) ha szabályozási vonal nem érinti,
 - b) ha szabályozási vonal érinti és annak mentén a közterületi lejegyzés megtörtént, melyet az ingatlan-nyilvántartásban átvezettek,
 - c) ha szabályozási vonal a közterületből a telekhez való hozzájegyzést javasol.
- (3) Eltérő övezetbe tartozó telkek alakítására vonatkozó szabályok:
- a) két vagy több övezetbe tartozó telek előírt paramétereit az adott övezetbe eső telekrész területére vonatkozóan kell figyelembe venni,
 - b) két eltérő övezetbe eső telek megosztása esetén
 - ba) a kialakuló új telekhatár igazodjon az övezethatárhoz, vagy
 - bb) a szabályozási terv módosítása nélkül: az övezethatárt az új telekhatárra igazodónak kell tekinteni, amennyiben a telekmegosztása révén kialakuló új telek területe a legfeljebb $\pm 50\%$ -kal tér el az övezethatár által meghatározott telekrészek területétől.
 - c) övezethatárral egybeeső telekhatár változtatása esetén az övezethatárt az új telekhatárra igazodónak kell tekinteni, ha az új telekhatár két oldalán az eltérő övezetbe sorolt telkek méretei az övezeti előírásoknak megfelelnek és területük legfeljebb $\pm 50\%$ -al változik
 - d) ha az övezeti előírások a b) és c) pont tekintetében eltérően szabályoznak, akkor azt kell figyelembe venni.

³² Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

³³ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

(4) Nyúlványos telek:

- a) ³⁴csak akkor alakítható ki, ha az építési övezet, vagy a Szabályozási terv azt lehetővé teszi és a telek megközelítésére nincs más lehetőség, vagy jelen rendelet hatálybalépése előtt meglévő zárványtelek megközelítését szolgálja;
- b) egy teleknyúlványról csak egy telek szolgálható ki;
- c) új beépítésű, jelentősen átstrukturálódó területen maximum 4 db telek (2 db visszamaradó és 2 db nyúlványos telek) alakítható ki két, egymás melletti 3,0 – 3,0 m széles, egymástól el nem zárt teleknyúlvánnyal (**3. sz. melléklet**), melyek összevonhatók **11.§** szerinti magánúttá;
- d) a nyúlványos telek kialakítása után további nyúlványos telket eredményező telekalakítás nem valósítható meg;
- e) teleknyúlvány melletti visszamaradó (hosszanti fekvésű) telek minimális szélessége 14,0 m, hátsókerti mérete a nyúlványos telek felé min. 3,0 m.
- f) a nyúlványos telek közterület felé eső építési határvonala a **19. § (3)** bekezdés szerint határozandó meg.

Közművesítés mértékének általános előírásai

13.§

(1) **Beépítésre szánt területen** új főépítmény építése esetén:

- a) a telek teljes közműellátása kötelező azokon a területeken, ahol annak közüzemi feltételei biztosítottak, vagy az épület használatbavételéig biztosíthatók,
- b) a fűtési energia
 - ba) villamos-, vagy gázenergiával, vagy
 - bb) a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon is biztosítható.

Ahol az övezetben előírt közművesítettség mértéke nem biztosított az épület használatbavételéig, ott új épület nem létesíthető, meglévő épület közművet igénylő rendeltetésűvé nem változtatható meg, kivéve a **14.§-ban meghatározott területeket és a (3)–(5)** bekezdésben megengedett eltéréseket és feltételeket.

(2) **Beépítésre nem szánt területen** lakásrendeltetés, vagy kereskedelmi, vendéglátási, szállásférőhely-szolgáltató rendeltetés céljából új épület elhelyezése, ill. meglévő épület e célra történő funkcióváltása során a közművesítés mértéke legalább a következő:

- a) a közegészségügyi és járványügyi hatóság által (ÁNTSZ) által elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítása, és
- b) a villamos energia ellátás megoldhatósága, ami részben vagy egészben megújuló energiaforrással is biztosítható, valamint
- c) a jelen rendelet szennyvízelvezetésre és felszíni víz elvezetésre vonatkozó előírásainak teljesíthetősége.

(3) **Építési telken ivóvízbekötéssel** együtt a szennyvíz közüzemi elvezetését vagy elhelyezését is meg kell oldani. A **18.§-ban** meghatározott újonnan beépítésre szánt fejlesztési területeken új vízvezeték csak a szennyvízcsatorna egyidejű kiépítése és üzembe helyezése feltételével létesíthető.

(4) A közhálózati tűzvíz igény biztosítása hiányában helyi tűzvíz tározó létesítése szükséges.

(5) A közművesítésre kerülő területen

- a) telkenként kell a közterületi, vagy magánúti hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
- b) a magánúti hálózat egy bekötéssel kapcsolódik a közterületi hálózathoz.

(6) ³⁵

³⁴ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

³⁵ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

14.§

- (1) **Beépítésre szánt területen** zártrendszerű szennyvíztároló közműpótlóként kizárólag a közüzemi szennyvízelvezetés biztosításáig és csak az alábbi területeken létesíthető:
- Berdó dűlő beépítésre szánt **Lke-SZ-1, Lke-SZ-2, Lke-SZ-7 és Lke-O-1, Lf-O-2, Lke-SZ-7** építési övezetbe sorolt területén, továbbá
 - a Duna-part árvízvédelmi gáttól nyugatra eső **Üh** építési övezetbe sorolt üdülőterületén.
- (2) Az **(1) bekezdés** szerinti esetekben
- az érintett területen a közcsatorna kiépítése után az övezetben előírt közművesítettség mértékét azokon az ingatlanokon is biztosítani kell, melyeken a közműpótlót megépítették, ezért az épület szennyvízelvezetését úgy kell kialakítani, hogy a későbbi csatornára való rákötés műszakilag megoldható legyen;
 - a korábbi rendelkezések alapján létesíthető közműpótló esetén a teljes közművesítés biztosítása a közcsatorna kiépülése után – amennyiben jogszabály erről másként nem rendelkezik – nem kötelező, de a környezetvédelmi szempontok érvényesítése érdekében ajánlott.
- (3) Az **(1) bekezdés** szerinti közműpótlóként a zártrendszerű szennyvíztároló kizárólag a közcsatorna hálózat kiépítéséig alkalmazható és létesítése során:
- kizárólag vízzáró – létesítéskor vízszivárgás próbával ellenőrzött – szennyvízgyűjtő medencét szabad létesíteni;
 - a szennyvízgyűjtő medence szippantó kocsival történő megközelítési lehetőségét megfelelő útkapcsolattal biztosítani kell.
- (4) **Beépítésre nem szánt területen** új, szennyvízelvezetést igénylő épület elhelyezése során:
- a telek *közüzemi szennyvízelvezetését kell biztosítani*, ha a kiépített közcsatornahálózat az érintett ingatlantól legfeljebb 100 m távolságra van, kivéve, ha az ingatlanon a jelen rendelet hatálybalépése előtt a vízszivárgás próbával igazolt vízzáró gyűjtőmedencét megépítették.
 - amennyiben a *napi keletkező szennyvíz mennyisége*
 - a napi 3 m^3 -t *nem haladja meg*, és a közcsatorna hálózathoz való csatlakozás 100 m-en belül nem oldható meg, akkor a közcsatorna hálózat kiépítéséig a szennyvizet vízzáró szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni,
 - a napi 3 m^3 -t *meghaladja* és a közcsatorna hálózathoz való csatlakozás 200 m-en belül nem oldható meg, a keletkező szennyvizek tisztítására a helyben létesítendő korszerű és szakszerű szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható,
 - a napi 3 m^3 -t *meghaladja* és a közcsatorna hálózathoz való csatlakozás 200 m-en belül nem oldható meg, de helyi szennyvíztisztító kisberendezés nem létesíthető, akkor a tervezett építés csak a közcsatornára való csatlakozással valósítható meg.
- (5) A Szabályozási Terven feltüntetett szennyvízátemelők jelenlegi technológiai védőtávolságán belül új főrendeltetésű épületet elhelyezni csak az illetékes szakhatóság állásfoglalása alapján szabad.
- (6) A szabályozási terven jelölt szennyvízgyűjtő hálózatra telepített szennyvízátemelő védőtávolsága
- búzzáróan kivitelezett szennyvízátemelő műtárgy esetén 20 m,
 - szagtalanító nélküli műtárgy esetén 150 m,
- melytől eltérni egyedi technológiai beavatkozás esetén lehet.
- A beépítésre nem szánt területre eső védőtávolsággal érintett területen belül élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

³⁶ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

15.§

- (1) A telek, építési terület csapadékvíz elvezetési rendszerét az OTÉK előírásain túlmenően a következők szerint kell kialakítani
- a) a csapadékvíz telken belül akkor szivárogtatható el, ha ez a telek, a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti, kivéve ahol az építési övezet előírása ciszterna kiépítését határozza meg a meredek csúszásveszélyes lejtők és omlásveszélyes partfalak miatt;
 - b) a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető legyen a befogadóig, ha ez nem megoldható, akkor helyben létesítendő záportározóval kell a víz-visszatartást megoldani az illetékes szakhatóság előírásai alapján;
 - c) az épületek ereszcatornáit csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni akkor is, ha az épület a telekhatárra épült.
- (2) A nyílt árkos csapadékvízvezető hálózat esetén:
- a) a nyílt árok fenekét és legfeljebb 50 cm magasságig az oldalát szint-, medertartás és a karbantarthatóság érdekében burkolni kell, de ahol az műszakilag lehetséges – burkolatlan, gyepesített kialakítással is kialakíthatók;
 - b) az árok feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják;
 - c) az átereszt kialakítása során
 - ca) méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon és a vízszállítás akadálymentes legyen;
 - cb) telkenként legfeljebb a bejáratok számának megfelelő számú átereszt létesíthető (gépkocsi és gyalogos beközeledést is figyelembe véve!);
 - cc) az átereszt szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb, mely a gyalogos megközelítés érdekében legfeljebb 1,0 m-rel növelhető;
 - d) az árok telkenként a cc) pontban meghatározott méretnél hosszabb szakaszon történő lefedése, vagy zárt csatornás elvezetésűvé alakítása nem megengedett, sem parkolási, sem általános közlekedés fejlesztési cél érdekében, mely alól kivétel a településközpontban Közterület Alakítási Tervben meghatározott a közlekedésfejlesztési (behajtás, parkolás, gyalogos, vagy kerékpáros terület) célú lefedés.
- (3) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz és az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. 20 férőhely feletti egybefüggő parkoló esetén gyeprácsos parkoló létesítése tilos.

16.§³⁹

- (1)
- (2)
- (3)

³⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

³⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

³⁹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

VI. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

A beépítésre szánt területek beépíthetőségére vonatkozó rendelkezések

17.§

- (1) **40**Beépítésre szánt területen új épületet létesíteni – a (2) –(3) bekezdésben foglaltak kivételével akkor szabad, ha a telek már belterület, továbbá:
- a) az építési telek megközelítésére szolgáló közterület kialakítása vagy a magánút ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése megtörtént, és,
 - b) a közút vagy a magánút a közutak kiépítésére vonatkozó jogszabályok, ágazati szabványok és jelen rendelet előírásainak megfelelően már kiépült, vagy legalább zúzalékkal szilárdított földútként gépjárművel járhatóvá tett, és
 - c) az övezeti előírásoknak megfelelően
 - ca) a telek közművesített, vagy
 - cb) a telek teljes közműellátásának (a telek közműre való rákötésének) feltétele az épület használatbavételéig igazolhatóan biztosított, vagy
 - cc) közcsonna hiányában a zártrendszerű szennyvíztároló közműpótlóként való alkalmazása – a 14.§ (1) bekezdésében foglalt területek kivételével – nem tiltott.
- (2) Az érintett teleksoron, vagy utcában a korábbi szabályoknak megfelelően **már jellemzően beépített lakóterületbe sorolt** telek akkor is beépíthető, ha az **(1) bekezdés b) és c) pontjában foglaltak** nem teljesülnek teljeskörűen.
- (3) **A Berdó dűlő beépítésre szánt** és már korábban belterületbe vont területén (Lke–Sz–1, Lke–Sz–2, Lke–O–1, Lf–O–2, Lke–SZ–7 övezetek) – ahol a beépítés a közterületek teljes körű lejegyzése és a közművek kiépítése nélkül már megkezdődött –, a telek akkor is beépíthető, ha a megközelítése és a közművesítettsége az általános rendelkezéseknek nem teljesen megfelelő, de az adott telek esetében:
- a) a Szabályozási Terven jelölt tervezett szabályozási vonallal érintett telek előtti közterület ütemezett közterületi lejegyzés révén legalább 8,0 m széles, és
 - b) az általa létrejött közterületszakasz legalább egyirányú közlekedésre alkalmas burkolt, vagy legalább zúzalékkal szilárdított földút, melyről az adott telek közvetlenül megközelíthető, és
 - c) ha a közcsonna hiányában zárt szennyvíztároló létesítésével a keletkező szennyvizek elhelyezését a közcsonna kiépítéséig átmenetileg a telken megoldják, a későbbi csatornára való rákötés feltételének műszaki biztosítása mellett.

41

18.§

- (1) A **Luppa**-szigeti úttól északra és délre fekvő távlati fejlesztési területen a Szabályozási Terven jelölt zöldkapcsolati sávban biztosítani kell
- a) a gyalogos- és kerékpáros kapcsolatot, és
 - b) a zöldfelületi kapcsolatot.
- (2) A zöldfelületi kapcsolat biztosítható a közterületen, a közhasználatú területen és a telken kialakított zöldfelületi sávok együttes, átlagosan legalább 30 m-es szélességével.

⁴⁰ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

⁴¹ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

Az épületek elhelyezése

19.§

- (1) **Új épületet** elhelyezni:
- a) a Szabályozási Terven feltüntetett építési helyen belül, vagy
 - b) ha a Szabályozási Terven építési hely nincs feltüntetve, akkor az építési övezetben az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb mérete szerinti építési határvonalak által határolt építési helyen belül szabad.
 - c) A „kétutcás” telek építési helyét az oldalkerti és a két előkerti határvonalak határozzák meg.
 - d) Ahol a Szabályozási Terv az építési helynek csak valamelyik építési határvonalát rögzíti, ott a többi határvonalat a b) pont szerint kell figyelembe venni.
 - e) ⁴²Ahol a telekhatár egy szakasza közterülettel vagy magánúttal, és másik szakasza egy másik szomszédos telekkel is határos, ott előkertet csak a közterülettel vagy a magánúttal határos szakasza felől kell tartani, és ugyanazon telekhatár esetén a szomszédos telek felől oldalkertet kell biztosítani.
- (2) Az **előkertre** vonatkozó sajátos rendelkezések:
- a) általános esetben az előkert méretét az övezet előírása határozza meg, vagy a szabályozási terv rögzíti;
 - b) ahol az építési övezet előírása telekmélységtől függően kisebb előkertet is rögzít, ott azt kell figyelembe venni;
 - c) a szabályozási terv jelöli azokat a telkeket, ahol az építési övezetben előírt előkert mérete 5,0 méter, de a kialakult állapot szerint kisebb és változó méretű előkert a jellemző, mely telkek esetében a tényleges előkerti méretet a szomszédos telkek meglévő előkertjeihez illeszkedve kell megállapítani;
 - d) ahol a szabályozási terv külön nem jelöli, de a telek egyedi helyzete, és a szomszédos telkek beépítése azt indokolja, az illeszkedés figyelembevételével mérlegelhető az előkert méretének legfeljebb 3,0 méterig való csökkentése.
- (3) A **nyúlványos** telek közterület felé eső építési határvonala a visszamaradó telek felé legalább 5,0 m-re legyen.
- (4) Az **hátsókertre** vonatkozó sajátos rendelkezések:
- a) a hátsókert mérete általában nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző tényleges homlokzata F/L magassági értékénél, sem 6,0 méternél;
 - b) ahol az építési övezet előírása telekmélységtől függően kisebb hátsókertet is rögzít, ott azt kell figyelembe venni;
 - c) ahol a meglévő épület kialakult hátsókertje az a) és b) pont szerintiéknél is kisebb, ott a kialakult helyzethez igazodó hátsókerti méret is figyelembe vehető, amennyiben az nem korlátozza a telekhatárral szomszédos ingatlan beépíthetőségét;
 - d) ⁴³a hátsókertben elhelyezhető komposztáló a szomszédos telkek határától legalább 1,5 méterre legyen.
- (5) Az **oldalkertre** vonatkozó sajátos rendelkezések:
- a) általános esetben az oldalkert méretét az övezet előírása határozza meg, vagy a szabályozási terv rögzíti;
 - b) az építési övezet előírásaiban az oldalhatáros beépítés esetében a telek oldalhatárától való távolságot
 - ba) az övezetben előírt oldalkert mérete és
 - bb) az építési helyen belüli csurgótávolság határozza meg, mely a telekhatárral párhuzamos azon építési vonal távolsága a telekhatártól, amelynél közelebb az épület határfala nem helyezhető, kivéve ha a csurgótávolság értéke 0;

⁴² Beiktatta: [Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.\(IV.26\) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től](#)

⁴³ Beiktatta: [Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.\(IV.26\) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től](#)

- c) helyi védelem alatt álló oldalhatáros beépítésű területeken az oldalkert legkisebb mérete 4,0 m-ig csökkenthető, amennyiben:
- ca) azt a kedvezőbb településkép kialakítása,
 - cb) az érintett telkek szélességi mérete,
 - cc) a kialakult jellemző oldalkerti méretek indokolják;
- d) ⁴⁴oldalhatáron álló beépítési módú területeken 10–12 m telekszélesség között az oldalkert mérete legfeljebb 4,0 m-re csökkenthető, és az épületmagasság ez esetben nem lehet nagyobb 4,5 m-nél.
- (6) **Oldalhatáron álló** beépítési módú terület egyéb előírásai az épület elhelyezésére vonatkozóan:
- a) amennyiben a Szabályozási Terven nem került rögzítésre az építési hely, akkor az utcában jellemzően kialakult beépítési oldalnak megfelelően kell az épületet telepíteni;
 - b) ⁴⁵amennyiben a kialakult állapot azt indokolja az oldalhatár felőli építési határvonal azon telekhatár felől is meghatározható, melyen a szomszédos telken már meglévő épület áll, amennyiben így az épület-elhelyezés a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza, vagy eredetileg ott épület állt;
- (7) **Meglévő épület** bővítése, átalakítása, átépítése:
- a) meglévő épület vízszintes kiterjedése csak az építési helyen belül bővíthető az övezetben megállapított beépítési paraméterek figyelembevételével;
 - b) az övezetben előírt hátsókertben a már meglévő épületrész az oldalkertig akkor bővíthető, ha az épület hátsókert felé néző magassága a bővítés során kisebb, mint a hátsókerti telekhatártól való távolsága, és a bővítés a szomszédos telek beépítését, építési helyét nem korlátozza, de az épület a hátsó telekhatár felé nem bővíthető;
 - c) ha a meglévő épület a megengedett beépítési mértéket már túllépi, magassági bővítése a jelen rendelet keretei között megengedett;
 - d) meglévő épület építési helyen kívüli épületrésze
 - da) átalakítható, korszerűsíthető;
 - db) legfeljebb 40 cm magassággal növelhető a tetőhajlásszög megtartása mellett – amennyiben műszaki megerősítés (utólagos koszorú) szükséges;
 - dc) padlástere tetőtérként beépíthető;
 - dd) az előírt előkertbe benyúló épületrész magasítással járó bővítése megengedett;
 - de) az előírt hátsókertbe nyúló épületrész magasítással járó bővítése csak akkor megengedett, ha az nem korlátozza a szomszédos telek beépítését.⁴⁶
 - e) az építési helyen teljes területével kívül álló épületek tovább nem bővíthetők (sem vízszintes, sem függőleges irányban).
 - f)
- (8) **Új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni** csak akkor szabad, ha az nem jár meglévő fa kivágásával. Építés miatt fát kivágni csak akkor szabad, ha:
- a) ha a faegyed növény-egészségügyi állapota azt indokolja, vagy eleve szükségessé teszi,
 - b) ha a terepviszonyok vagy egyéb korlátozások miatt az épület elhelyezése csak a telek építési helyének egy adott területén lehetséges.
- (9) **Az övezeti előírástól eltérő beépítési mód** szerint beépített tel(k)ek szomszédságában, az épületet a meglévő építményektől az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolság figyelembevételével kell a beépítendő telek építési helyén belül elhelyezni. Amennyiben a szomszédos épületek a telekre meghatározott építési helyen belül az épület elhelyezését részben, vagy egészben nem teszik lehetővé, akkor a beépíthetőség érdekében az épület számára egyedi építési helyet kell meghatározni a telepítési távolságok megtartásával.

⁴⁴ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

⁴⁵ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁴⁶ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

(10) Az **építési vonal** figyelembevételének rendelkezései:

- a) Az építési vonal betartása kötelező, ha a Szabályozási Terv rögzíti, vagy ha az övezeti előírás azt kifejezetten meghatározza. Ha az övezet előírása és a Szabályozási Terv egymástól eltérően határoz meg építési vonalat, akkor a Szabályozási Terven rögzített építési vonalat kell figyelembe venni.
- b) Az előkert felőli építési vonalon csak a főrendeltetésű épület homlokvonala vagy az azzal összeépített mellékrendeltetésű épület homlokvonala állhat. Az mellékrendeltetésű önálló épületet utcai homlokzatával a fő rendeltetésű épület utcai homlokzatsíkjától hátrébb kell helyezni.
- c) Kétutcás telek esetén a jellemzően kialakult előkert határvonal szerinti oldalon kell az az épületet elhelyezni. Amennyiben az építési telek mérete és az övezet előírása lehetővé teszi második épület elhelyezését, az a másik utca szerinti építés vonalát kell követni.
- d) Saroktelek esetén az építési vonal a két előkert határvonal közül bármelyikén megválasztható.
- e) Az előkert felőli előírt építési vonal szempontjából elégséges, ha az épület legalább az építési vonal fele hosszán kerül elhelyezésre.

47

20.§

- (1) ⁴⁸Mellékrendeltetésű épület utcai homlokzati vonala a Szabályozási terven jelölt építési vonalnál, vagy a fő rendeltetésű épület előkert felé eső vonalánál hátrébb, a telekbelső felé kerüljön elhelyezésre, kivéve, ha a telek mérete, lejtése, a szomszédos telek meglévő épülete csak ettől eltérő elhelyezést tesz lehetővé, vagy az építési övezet előírása eltérő elhelyezést tesz lehetővé.
- (2) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül elhelyezhető valamennyi melléképítmény. Mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület csak akkor helyezhető el, ha
 - a) a telken a jelen rendelet hatálybalépése előtt épült meglévő főépülethez az épület jelentős átalakítása nélkül nem csatlakoztatható, vagy annak tömegén belül az nem alakítható ki;
 - b) új beépítés esetén a telek méretei nem teszik lehetővé a lakófunkciójú épületen belüli elhelyezést;
 - c) a hátsókertr szomszédos telek csatlakozó kertrészén már épületek állnak.A hátsókertrben nem létesíthető – utólag sem – a melléképítményen kívül épület a fejlesztésre kijelölt területeken, továbbá a Berdó, a Prekobdró és a Klenity II új lakóterületein.
- (3) Növényház (üvegház, fóliasátor):
 - a) hátsókertrben elhelyezhető,
 - b) oldalkertrben a telek utcai határvonalától 15,0 m-en belül nem helyezhető el,
 - c) a b) pont szerinti elhelyezésnél a telekhatártól legalább 1,5 m-es távolságot kell tartani.
- (4) Állattartás céljára szolgáló mellékrendeltetésű épületet, vagy melléképítményt csak az állat- és haszonállat tartást is szabályozó helyi önkormányzati rendelet⁴⁹ előírásainak együttes figyelembevételével szerint szabad létesíteni.
- (5) Beépítésre szánt területeken haszonállat tartására szolgáló épület nem létesíthető a szarvasmarha, ló, sertés és mindezek rokon fajai számára, valamint üzemi méretű baromfitenyésztés számára. Saját célú baromfitartásra mellékrendeltetésű épület létesítése megengedett.
- (6) ⁵⁰Komposztáló csak a hátsókertrben helyezhető el akkor is, ha a telken két épület áll.

Az épület magasságára vonatkozó rendelkezések

21.§

- (1) Az építési övezetben meghatározott beépítési magasságot az épületmagasság OTÉK-ban meghatározott rendelkezései szerint kell figyelembe venni.

⁴⁷ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

⁴⁸ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

⁴⁹ *20/2014. (XII.19.) rendelet szerint 40-41 §*

⁵⁰ *Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

- (2) Az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke az oromfalas épület magassági kedvezményének értékével akkor növelhető, ha az épület legalább két oromfallal rendelkezik.
- (3) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén a telekhatáron, vagy attól 1,0 m-re álló épületnek a telekhatár felé néző homlokzatának magassága 4,5 m-nél nem lehet nagyobb;
- (4) Mellékrendeltetésű épület legfeljebb 5,5 m vagy az övezetben külön meghatározott gerincmagasságú lehet.

Építés lejtős terepen

22.§

- (1) **A 15 %-nál meredekebb lejtésű telek** esetén
 - a) a tereprendezés geodéziai felmérésen alapuló tereprendezési terv alapján folytatható,
 - b) az épület körüli rendezett terep (járda) az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,5 m bevágással vagy töltéssel alakítható ki, a gépkocsibejáró legfeljebb 6,0 m szélességű sávjának kivételével.
- (2) **A támfalgarázs építésének szabályai:**
 - a) támfalgarázs ott létesíthető, ahol
 - aa) a telek közterület felé eső első 6,0 méteres sávjában az út tengelyre merőleges lejtése 20% vagy annál nagyobb,
 - ab) az előkert terepszintje 1,5 m-rel magasabb az utca szegélyénél;
 - b) a támfalgarázs a telken főépülettől független elhelyezéssel is építhető, és az előkerti sávban is létesíthető
 - c) a hagyományos utcakép védelme érdekében a *helyi területi védelemmel érintett területeken* támfalgarázs nem építhető;
 - d) a támfalgarázs magassági értékei:
 - da) utcai telekhatáron álló támfalgarázs és annak kapuzatát magába foglaló támfalkerítés maximum 3,0 m magasságú lehet,
 - db) a legfeljebb 3,0 m magasságú támfalszakasz felett csak áttört korlát, kerítés létesíthető,
 - dc) a magassági értékeket az út kiemelt szegélyéhez, járdához (rendezett terepszint) kell viszonyítani,
 - dd) kiemelt szegély nélküli útnál +15 cm magasság, azaz 3,15 m magasság megengedett.
 - e) a garázs támfalának utcai hossza a támfalgarázs által indokolt szélességű legyen, mely csak a terep megtámasztására szolgáló támfallal növelhető;
 - f) a szomszédos telek felé a telekcsatlakozásánál kialakuló támfal magassága – amennyiben a terep utcához viszonyított magassága nem indokolja – 1,0 m lehet. Felette lévő kerítés tömör (lábazati) szakaszával maximum 2,0 m lehet együttesen.
- (3) **Lejtős terepen** történő építkezés sajátos előírásai:
 - a) a terepszint alatti építmény csatlakozó terepszinttől való legnagyobb kiállása nem haladhatja meg az terepcsatlakozástól számított 1,5 m-t, kivéve, ha a lejtő irányú oldalon bejárati homlokzata van és ehhez tereplépcső, rámpa csatlakozik;
 - b) az épületek egybefüggő összes hossza – intézményépület kivételével – a 10 %-ot meghaladó lejtésű telken legfeljebb 20,0 m lehet.
- (4) **A telek természetes terepszintjének megváltoztatása:**
 - a) az eredeti terepszint
 - aa) vertikálisan felfelé legfeljebb 1,5 m-rel,
 - ab) lefelé legfeljebb 1,5 m-relváltoztatható meg, kivéve az előkert közterület felőli 10 m-es sávjában a biztonságos bejutást szolgáló szükséges tereprendezést, vagy támfalgarázs létesítését.
 - b) a tereprendezés során
 - ba) a kialakuló rézsűk lejtése nem lehet nagyobb 1:2-nél,
 - bb) a támfalak magassága nem lehet nagyobb 2,0 m-nél – a korlát, mellvéd nélkül,

- bc) a telken belüli rézsűk kialakításánál 1:2-es arányúnál (magasság: 1 – vízszintes vetület:2) meredekebb rézsűt nem lehet alkalmazni 3,0 m-nél hosszabb szakaszon.
- c) a tereprendezés során kialakult rézsűket megkötésükre alkalmas növényzettel kell betelepíteni az erózió megakadályozása céljából;
- d) a közterület felőli támfal létesítésének előírásait a **27.§** rögzíti;
- e) a Berdó területén a **8.§** szerinti csúszásveszélyes területekre vonatkozó rendelkezéseket is figyelembe kell venni.

Gépjárművek elhelyezése

23.§

- (1) A területek és az egyes rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához a szükséges gépjármű elhelyezés kötelezettségét, továbbá a telken belül elhelyezendő kerékpártárolók mennyiségét, melyet a **4. sz. mellékletben** rögzített mennyiségek a **(2)–(10) bekezdések** és az OTÉK-ban foglalt további szabályok együttes alkalmazásával kell megállapítani.
- (2) A **4. melléklet** rögzíti az abban foglalt személygépjármű várakozó és tárolóhelyek előírt mennyiségének a közterületen elhelyezhető arányát, amennyiben
 - a) a már kialakult telek, a meglévő rendeltetési egység nem alkalmas az új építés, a rendeltetésmódosítás vagy bővítés során gépjármű-elhelyezési kötelezettségként meghatározott férőhely biztosítására,
 - b) a telek és épület elhelyezkedése, továbbá a forgalomtechnikai lehetőségek a ki- és behajtást nem teszik legalább elégségesen biztonságossá, vagy az egyáltalán nem valósítható meg a forgalomtechnikai kialakítás miatt.
- (3) **Új funkcionális egységekhez és a meglévők bővítéséhez** tartozó gépkocsik elhelyezéséről
 - a) telken az épületek tömegén belül, vagy
 - b) az övezetek előírásaiban meghatározottak szerint kell gondoskodni.
- (4) A Kk, KÖu-3, és a KÖk övezetek területén az utazókat szolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkciójú rendeltetési egységekre – a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével – gépjármű-elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.
- (5) Amennyiben a **védett épület, vagy a kialakult telek területe**, és az azon már meglévő beépítés nem teszi lehetővé a telken a gépjármű utólagos elhelyezését akkor a rendeltetésszerű használatához szükséges gépjárműtárolás illetőleg a várakozóhelyek 100%-a közterületen biztosítható.
- (6) **Közterületi telekhatáron, illetve közterületre nyílóan** (kettőnél több gépkocsibehajtót igénylő) sor/teremgarázs sem önállóan, sem épületben nem helyezhető el a támfalgarázs kivételével.
- (7) **Zárt sorú beépítésnél** közterületi telekhatáron kialakított garázs, támfalgarázs kapuzata vagy kapubehajtójának összes hossza legfeljebb 6,0 m lehet.
- (8) **Parkolóház** a (Vt) vegyes, a (Gksz) gazdasági és a K különleges építési övezetek területén létesíthető.
- (9) **Személygépjármű várakozóhely** közterületen csak burkolt felületen, a szennyeződések megfelelő elvezetési lehetőségével jelölhető ki.
- (10) **Parkoló kialakítása** kizárólag fásítva, 4 parkolóférőhely szám felett 4 gépjármű-állásonként legalább egy db, legalább kétszer iskolázott őshonos, nagy lombkoronát növelő fa telepítésével történhet, kivéve azon közterületi parkolót, ahol a kialakult állapot műszakilag igazoltan (keresztmetszelvény, közmű és terepviszonyok) azt nem teszi lehetővé.
- (11) Amennyiben a jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő lakóépület miatt a személygépjármű tárolás másként a telken belül nem oldható meg, – a településképi szempontból védett terület (Ófalu) kivételével – megengedett az előkert egy szakaszán a lábon álló, legfeljebb egy darab, 20 m² vízszintes vetületű – a beépítés mértékébe be nem számító – kerti tetővel lefedett felszíni parkolóhely kialakítása:

- a) ha az a kerítéssel egybeépítetten kerül megvalósításra,
- b)⁵¹
- c)⁵²
- d)⁵³
- e) szerkezeti magassága a terepcsatlakozástól mérten nem haladja meg a 3,0 m-t.

A kerti víz- és fürdőmedencére vonatkozó előírások

24.§

- (1) Kerti víz- és fürdőmedence:
 - a) csak olyan telken létesíthető, ahol a medence szűrő-mosatószobából, illetőleg a lábmosóból származó szennyvizeinek közcsatornába való elvezetése biztosított, és ahhoz az üzemeltető hozzájárulását adta;
 - b) a medencevíz csapadékcsatornába juttatható, de nyílt árokba nem vezethető;
 - c) csapadékcsatornára való rákötés hiányában a medence vizeit is a közcsatornába kell elvezetni;
 - d) kerti víz és fürdőmedence nem helyezhető el az előkert előírt méretén belül, a telek oldalhatárától és a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (2) Lejtős terepen a kerti medence tereprendezésénél:
 - a) a medencéhez rendezett terep rézsűjének meredeksége nem lehet nagyobb 1:3-nál,
 - b) a rézsűláb eredeti terephez való csatlakozásának vonala legfeljebb 3 m-re közelítheti meg a szomszédos telek határát,
 - c) támfalas kialakítás esetén a támfal felső szintje a rendezett terep csatlakozásától legfeljebb 2,0 m lehet, az a) és b) pontban foglalt tereprézsűre vonatkozó rendelkezések együttes figyelembevételével.
- (3) Kerti fürdőmedence téliesítése, vagy időszakos lefedése
 - a) akkor nem számít be a beépítés mértékébe, ha annak tartószerkezetei a terepszint alatti építmények feltételeit kielégítik;
 - b) legfeljebb a csatlakozó terepszintnél 1,0 m-ig emelkedő mobil- vagy sátorszerkezettel fedhető.

A terepszint alatti beépítésre, a terepszint alatti építményekre és a pinceszintekre vonatkozó rendelkezések

25.§

- (1) A telek megengedett terepszint alatti beépítési mértéke a terepszint alatti beépítés bruttó területének és a telek területének hányadosa. A telek terepszint alatti beépítési mértékébe beszámítandó:
 - a) az épület alatti pinceszint,
 - b) az épületen túlnyúló pinceszint,
 - c) az épülettől független szerkezettel megépített terepszint alatti építmény szerkezeti falakkal együtt értelmezett összes beépített bruttó területe.
- (2) A szabadonálló beépítési módú építési övezetek esetében síknak tekinthető (legfeljebb 5%-os lejtésű terepen), az épülettel egybefüggően kialakított szerkezetű, vagy a pinceszinten kialakított, épületkontúrón túl kinyúló mélygarázs vagy pince feletti zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy annak a talajtakaró vastagságával együtt számított felső síkja ne haladja meg az eredeti terepszinthez képest az 1,0 m-t.
- (3) Az épület pinceszintje épületkontúrón túlnyúló részének terepszint fölé nyúló magassága akkor nem számítandó hozzá az épületmagasság mértékéhez **(6. melléklet 1. ábra)**,⁵⁴

⁵¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁵² Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁵³ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁵⁴ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

- a) ha az eredeti terepszint és a zárófödém szintkülönbsége nem haladja meg a 1,5 m-t, és a kinyúló pinceszint zárófödeme és a hozzárendezett terep rézsúvel kerül kialakításra, melynek rézsúhajlása 1:3 aránynál kisebb meredekségű, vagy
- b) ha a pinceszint nem nyúlik túl az épületkontúron, és az épületkörüli járdavonalhoz a rendezett terep rézsúhajlása legalább 1:4 aránynál kisebb meredekségű.

55

- (4) Terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki, közvetlenül a közterületről nem indítható, de az előkertben elhelyezhető.

A kerítésekre vonatkozó rendelkezések

26.§

- (1) 56
- (2) 57A kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.
- (3) A 14 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek menti útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 6–6 m-en belül – a látóháromszögbe eső szakaszon – a kerítéseket 0,8 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani. Ezen a szakaszon talajtakaró növényzet, vagy legfeljebb alacsony növésű (0,9 m) cserje ültethető.
- (4) 58
- (5) Árvízvel veszélyeztetett hullámtéren a 7.§ előírásait kell betartani.
- (6) **A telken belüli kerítés** – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik:
- a) magassága a telek határvonalain legfeljebb 1,8 m lehet,
- b) 59
- c) amennyiben a terepalakulat azt igényli, támfalkerítés létesítése megengedett,
- d) kerítéslábazat létesítése nem kötelező.

60

27.§

- (1) Amennyiben a terep eredeti lejtése szükségessé teszi támfal kialakítását, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcsők, támfalak magassága sehol sem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 2,0 m-t. A telken belül a magassági eltéréseket szükség esetén teraszos terep és támfal-kialakítással kell rendezni. Teraszos kialakításnál a támfalak közötti minimális távolság oldalirányban legalább 1,2 m legyen.
- (2) 61 Amennyiben a telek homlokvonala mentén a közterületi út bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 3,0 m-nél, akkor a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 2,0 m-nél, a további magassági különbséget teraszos terepidomokkal, vagy legfeljebb 1:4-es rézsúvel kell biztosítani. (**6. melléklet** 2. ábra)
- 62
- (3) Telek oldalhatáránál és hátsó határánál, attól 0,5 m-re, a szükség szerint kialakítandó támfalak az (1) bekezdésben foglaltakkal azonos méretben létesíthetők.

⁵⁵ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

⁵⁶ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁵⁷ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁵⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁵⁹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁶⁰ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

⁶¹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

⁶² Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

- (4) Támfalak létesítése esetén a vízvezetést megfelelő eszközökkel biztosítani kell (támfal tetején folyóka), melyet a felszíni víz elvezetésére alkalmas árokba, vagy ciszternába be kell kötni saját ingatlanon belül.
- (5) Támfal létesítése esetén, annak mellvédjeként kialakított magassági meghosszabbításra szolgáló tömör kerítés legfeljebb 1,1 m-rel lehet magasabb a támfal felső terepcsatlakozásának szintjénél.
- (6) Támfalgarázsra vonatkozóan a **22.§ (2)** bekezdés előírásait kell betartani.
- (7) A Berdó területén a **8.§** előírásait is figyelembe kell venni.

63

28.§

- (1) Hulladékgyűjtő sziget – szelektív hulladék gyűjtés céljából:
 - a) az e célra kijelölt közterületen, vagy kereskedelmi, illetve raktározási létesítmény telkén helyezhető el;
 - b) hulladékgyűjtő szigetet csúszásmentes, könnyen tisztítható és egyenletes felületű burkolattal kell tervezni;
 - c) a területnek gyalogosan és szállítójárművel egyaránt jól megközelíthetőnek kell lennie;
 - d) nem helyezhető el:
 - da) a helyi védettséget élvező építészeti örökség építményeitől számított 25 m-es távolságon belül,
 - db) közkertben és közparkban,
 - dc) közlekedési zöldfelületen,
 - dd) felszíni vizek partvonalától számított 100 m-es távolságon belül.
- (2) A rendelet hatálybalépése előtt már működő hulladékgyűjtő szigetre, annak felújítására a felsoroltak nem vonatkoznak.

A kötelező zöldfelületi minimum előírásai

29.§

- (1) A telek legkisebb kötelező zöldfelületi mértékét az övezeti előírások rögzítik.
- (2) A zöldfelület mértékének számítása során nem számítható be:
 - a) a műanyag- vagy beton-gyeprácsos zöldfelület, vagy ilyen kialakítású parkoló,
 - b) a függőlegesen kialakított zöldfelület,
 - c) a tetőkertkivéve, ha az övezet előírása másként rendelkezik.

VII. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA ÉS VÉDELME

30.§⁶⁴

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)
- (6)
- (7)
- (8)
- (9)

Cégek, cégtáblák, cégfeliratok, előírásai

31.§⁶⁵

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)

A kirakatportálokra és kirakatszekrényekre, valamint a homlokzatokon elhelyezhető egyéb technikai- és tájékoztató berendezésekre vonatkozó rendelkezések

32.§

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)
- (6)

Az Ófalu helyi területi védelem alatt álló területére vonatkozó különleges előírások

33.§

- (1) **A** Szabályozási Terven feltüntetett **helyi területi védelem** alatt álló területen az övezeti előírásokon túl a következő rendelkezéseket is be kell tartani:
 - a) *telket alakítani* csak a területen kialakult sajátos telekstruktúra figyelembevételével, lehetőleg jellemzőinek megőrzésével szabad;
 - b) a 10 m telekszélességet meghaladó kialakult telkek beépíthetők, a szomszédos ingatlanok beépítési lehetőségének korlátozása nélkül, az OTÉK telepítési távolságának figyelembevételével.

⁶⁴ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁶⁵ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

- c) 66
- d) 67
- e) 68
- f) 69
- g) 70
- h) 71

72

34.§

- (1) A rendelet hatálybalépésekor ismert régészeti védelemmel érintett területeket a szabályozási terv rögzíti.
- (2) **A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek** egyes előírásai:
 - a) a római őrtorony (10048 nyilvántartási szám) feltárása során az „in situ” megőrzésről és bemutatásról is gondoskodni kell. Az őrtorony 25 m-es környezetében csak a műemlék bemutatása céljából helyezhető el építmény, épület;
 - b) telek területének (10051 nyilvántartási szám) régészettel érintett részén elsősorban csak zöldfelület alakítható ki, épületelhelyezés a régészeti emlék „in situ” megőrzésének függvényében a szakhatóság állásfoglalása alapján lehetséges.

⁶⁶ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁶⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁶⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁶⁹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁷⁰ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁷¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁷² Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

VIII. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEIRE VONATKOZÓ RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

73

35.§

- (1) Az egyes építési övezetekben meghatározott rendelkezéseket az alábbi általános rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni.
- (2) Amennyiben műszakilag nincs más megoldás, minden övezet területén elhelyezhetők:
 - a) a forrásfoglalás,
 - b) a víz- és záportározók,
 - c) az építményben létesített transzformátorállomások,
 - d) az energiaátalakítók,
 - e) a gáznyomásszabályozók,
 - f) a hintőanyag tárolók,
 - g) a közművezetékek,
műtárgyai és építményei, melyek számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.
- (3) Gáztároló melléképítmény csak az OTÉK vonatkozó rendelkezése szerint helyezhető el.
- (4) Az építési övezetekhez tartozó táblázatok az alábbi rendelkezéseket és paramétereket tartalmazhatják:
 - a) a telekalakítás feltételei:
 - aa) legkisebb kialakítható telekterület (m²)
 - ab) legkisebb kialakítható telekszélesség/-mélység (m)
 - ac) teleknyúlvány kialakíthatósága (igen/nem)
 - b) a beépítés módja
 - c) a beépítés előfeltétele:
 - ca) a telek közművesítettségi mértéke
 - cb) a telekszélességtől függő beépíthetőség
 - d) a telek előírt paraméterei:
 - da) legnagyobb beépítettsége (%)
 - db) legkisebb zöldfelülete (%)
 - e) az épület előírt paraméterei:
 - ea) fő rendeltetésű épület legnagyobb épületmagassága (m)
 - eb) mellékrendeltetésű épület legnagyobb épületmagassága (m)
 - ec) fő rendeltetésű épület legnagyobb tetőgerincének távolsága – az épületmagasság vonalától számítva (m)
 - ed) fő rendeltetésű épület beépítésbe beszámító legnagyobb bruttó alapterülete (m²)
 - ee) ⁷⁴
 - ef) ⁷⁵
 - f) a telken építhető maximális lakásszám (db)
 - g) az épület elhelyezésének rendelkezései közül:
 - ga) előkert legkisebb mérete (m)
 - gb) oldalkert mérete (m)
 - gc) oldalkert 1. legkisebb mérete (m) – oldalhatáron álló beépítési mód esetén
 - gd) oldalkert 2. legkisebb mérete (m) – oldalhatáron álló beépítési mód esetén
 - ge) oldalsó távolság legkisebb mérete (m) – zártsorú építési helyen belül

⁷³ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

⁷⁴ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

⁷⁵ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

- gf) hátsókert legkisebb mérete (m)
- gg) kötelező építési vonal figyelembevétele

h) építmény, épület kialakítása

- ha) legnagyobb gerincmagasság (m)
- hb) ⁷⁶

i) kerítés kialakítása

- ia) legnagyobb utcai kerítés magassága (m)

- (5) Az építési övezetekhez tartozó táblázatok külön jelzik azon paraméterek alkalmazási kötelezettségét vagy lehetőségét, melyek övezeti paraméterként a külön előírt feltételek mellett érvényesítendőek vagy érvényesíthetőek.

⁷⁶ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

– Lk ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK –

36.§

- (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) **Fő rendeltetésű épület:**
- a) elsődlegesen lakórendeltetés, továbbá
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) szállás jellegű,
 - f) igazgatási, iroda
- rendeltetés, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
- g) vendéglátó,
 - h) sport,
- rendeltetés céljára létesíthető.
- (3) A **fő és a mellék rendeltetésű** épületekre vonatkozó közös szabályok, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik:
- a) **gépjárműtároló** a létesítendő új fő rendeltetésű épület tömegén belül helyezendő el, kivéve ha a terepadottságok azt nem teszik lehetővé,
 - b) **mellékrendeltetésű épületként** legfeljebb 3,5 m épületmagasságú nem gazdasági célú tárolóépület létesíthető.
- (4) A **melléképítményekre** vonatkozó közös szabályok:
- a) nem helyezhető el
 - aa) közműpótló – az alternatív energia alkalmazása kivételével –,
 - ab) árnyékszék,
 - ac) trágyatároló, gazdasági céllal létesített komposztáló,
 - ad) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - ae) a terepcsatlakozástól mért 6 m-nél magasabb: építménynek minősülő zászlótartó oszlop, antenna és szélkerék.
 - b)⁷⁷
- (5) Az övezetek területén a szolgáltató tevékenység és az azzal járó gépjármű vagy tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással az alaprendeltetésre.
- (6) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (7) A kisvárosias lakóterület területfelhasználási egység az alábbi övezetekre tagozódik
- a) **Lk-SZ-1** szabadon álló beépítési módú, alacsony intenzitású kisvárosias lakóterület
 - b) **Lk-SZ-2** szabadon álló beépítési módú, alacsony intenzitású kisvárosias lakóterület
 - c) **Lk-Z-1** zárt sorú, speciális beépítés szerint kialakítható, intenzív kisvárosias lakóterület

⁷⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

37.§

- (1) ⁷⁹Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 1. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) **Lk-Z-1** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) Az övezetbe sorolt tel(k)ek megosztását és az építési helyen belül az épületek elhelyezését az egymás melletti tömbrészek **Lk-Z-1** övezetbe sorolt teljes területére vonatkozó egységes beépítési koncepcióban kell megtervezni. Az épületek
- aa) többlakásos épületegyüttes elhelyezése esetén a zárt sorú építési helyen belül zártan csatlakoznak egymáshoz, vagy
- ab) egyedi telkek kialakítása esetén a zárt sorú építési helyen belül az épületeket szabadonálló jelleggel kell elhelyezni és legfeljebb 2 lakás építhető telkenként.
- b) ⁸⁰
- c) ⁸¹
- d) ⁸²

⁷⁸ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

⁷⁹ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

⁸⁰ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

⁸¹ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

⁸² *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

– Lke ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK – KÖZÖS SZABÁLYAI

38.§

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) **Fő rendeltetésű épület:**
- a) elsődlegesen lakórendeltetés, továbbá
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális,
 - e) szállás jellegű,
 - f) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló, rendeltetés, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - g) vendéglátó,
 - h) sport,
 - i) kézműipari,
 - j) egyéb, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységet szolgáló rendeltetés céljára létesíthető, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (3) ⁸³A fő- és a mellék rendeltetésű épületekre vonatkozó közös szabályok, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik:
- a) főrendeltetésű épület előírásai:
- aa) az előírt legkisebb telekterület kétszeresét el nem érő nagyságú telken legfeljebb egy főrendeltetésű épület létesíthető;
 - ab) amennyiben a telek mérete az előírt legkisebb telekterület kétszeresét eléri, vagy meghaladja és területe legalább 1500 m² a, akkor a telken legfeljebb két főrendeltetésű épület létesíthető;
 - ac) az ab) pont szerinti második lakóépület akkor helyezhető el a telken, ha a két önálló lakóépület közötti távolság legalább 6,00 m és az övezeti előírás nem tiltja⁸⁴;
 - ad) az ab) alpont tekintetében nem számít egy épületnek a két lakást tartalmazó, egymással csak vizuális összeköttetésben (különösen nem szerkezeti fal, pergola) lévő két önálló lakást tartalmazó épületrész;
 - ae) gépjárműtároló a létesítendő új fő rendeltetésű épület tömegén belül helyezendő el, kivéve ha a terepadottságok azt nem teszik lehetővé;
- b) a telken létesíthető lakásszámot az építési övezet határozza meg;
- c) mellékrendeltetésű épületként a következő rendeltetésű épületek létesíthetők
- ca) a telek fő rendeltetéséhez tartozóan: szauna, télikert, önálló garázs, műhely, barkácműhely, mosókonyha, nyári konyha, műterem, tárolóépület;
 - cb) a telek fő rendeltetését gazdasági céllal kiegészítő rendeltetés-ként: műhely vagy tárolóépület.
- d) A mellékrendeltetésű épület épületmagassága nem haladhatja meg a 3,5 m-t.

⁸³ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

⁸⁴ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

- (4) A **melléképítményekre** vonatkozó közös szabályok:
- a) nem helyezhető el
- aa) közműpótló – az alternatív energia alkalmazása kivételével –, továbbá ahol a közműpótlót az övezeti előírás lehetővé teszi,
 - ab) árnyékszék,
 - ac) trágyatároló, gazdasági céllal létesített komposztáló,
 - ad) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - ae) a terepcsatlakozástól mért 6 m-nél magasabb: építménynek minősülő zászlótartó oszlop, antenna és szélkerék;
- b) amennyiben a zászlótartó oszlop, antenna vagy szélkerék épületre kerül felszerelésre, úgy annak egyetlen pontja sem nyúlhat az épület gerincmagassága, vagy legmagasabb pontja fölé, továbbá.
- (5) A kertvárosi lakóövezetek területén **nem megengedett egyéb rendelkezések**:
- a) az (2)–(3) bekezdésben nem szereplő rendeltetés céljára szolgáló épület, különösen zajos, bűzös tevékenységgel járó rendeltetési céllal,
- b) olyan műhely, amely a tevékenységével és az azzal kapcsolatos gépjármű és tehergépjármű forgalmával a terület alaprendeltetéseit zavarná, ezért nem működtethető ipari termelés és szolgáltatás céljából
- ba) asztalos-, gépjármű lakatos-, és szerelő-, festő-, fényező-, szerkezeti lakatos műhely,
 - bb) általános raktározási és szállítmányozási célú telephely 5 gépjármű létszám felett,
 - bc) üzemi méretekben mezőgazdasági termelés és állattartás
 - bd) építőanyag- kereskedés, előállítás, kőmegmunkáló⁸⁵
- c) üzemanyagtöltő,
- d) az oktatási, kulturális, egyházi, szociális épület telkének szomszédságában védőtávolságot igénylő állattartó építmény,
- e) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
- f) parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- g) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény, valamint
- h) haszonállattartás céljára szolgáló építmény, a saját célú baromfitartásra szolgáló mellékrendeltetésű épület kivételével.
- (6) A kötelezően kialakítandó zöldfelület minden megkezdett 120 m²-e után 1 db lombhullató, őshonos, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről kell gondoskodni.
- (7) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység az alábbi övezetekre tagozódik
- a) Szabadon álló beépítési módú kertvárosias lakóterületek építési övezetei:
- aa) **Lke-SZ-1** szabadon álló beépítési módú alacsony intenzitású kertvárosias lakóterület
 - ab) **Lke-SZ-2** szabadon álló beépítési módú közepes intenzitású kertvárosias lakóterület
 - ac) **Lke-SZ-3** szabadon álló beépítési módú közepes intenzitású kertvárosias lakóterület
 - ad) **Lke-SZ-4** szabadon álló beépítési módú közepes intenzitású kertvárosias lakóterület
 - ae) **Lke-SZ-5** szabadon álló beépítési módú közepes intenzitású kertvárosias lakóterület
 - af) **Lke-SZ-6** szabadon álló beépítési módú közepes intenzitású kertvárosias lakóterület
 - ag) **Lke-SZ-7** szabadon álló beépítési módú intenzív kertvárosias lakóterület
 - ah) **Lke-SZ-8** szabadon álló beépítési módú intenzív kertvárosias lakóterület
 - ai) **Lke-SZ-9** szabadon álló beépítési módú intenzív kertvárosias lakóterület
 - aj) **Lke-SZ-10** szabadon álló beépítési módú intenzív kertvárosias lakóterület

⁸⁵ Módosította: Budakalász Város Képviselő- testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

- b) Ikres és zárt sorú⁸⁶ beépítési módú speciális kertvárosias lakóterületek építési övezetei:
- ba) **Lke-I-1** ikres beépítési módú intenzív kertvárosias lakóterület
 - bb) **Lke-CS-1** Zárt sorú beépítési módú csoportház⁸⁷ intenzív kertvárosias lakóterület
 - bc) **Lke-Spec-1** speciális beépítés szerint kialakítható, zárt sorú beépítési módú, intenzív kertvárosias lakóterület
- c) Oldalhatáron álló beépítési módú kertvárosias lakóterületek építési övezetei:
- ca) **Lke-O-1** oldalhatáron álló beépítési módú alacsony intenzitású kertvárosias lakóterület
 - cb) **Lke-O-2** oldalhatáron álló beépítési módú közepes intenzitású kertvárosias lakóterület
 - cc) **Lke-O-3** oldalhatáron álló beépítési módú közepes intenzitású kertvárosias lakóterület
 - cd) **Lke-O-4** oldalhatáron álló beépítési módú közepes intenzitású kertvárosias lakóterület
 - ce) **Lke-O-5** oldalhatáron álló beépítési módú közepes intenzitású kertvárosias lakóterület
 - cf) **Lke-O-6** oldalhatáron álló beépítési módú intenzív kertvárosias lakóterület
 - cg) **Lke-O-7** oldalhatáron álló beépítési módú intenzív kertvárosias lakóterület
 - ch) **Lke-O-8** oldalhatáron álló beépítési módú intenzív kertvárosias lakóterület
 - ci) **Lke-O-9** oldalhatáron álló beépítési módú intenzív kertvárosias lakóterület
 - cj) **Lke-O-10** oldalhatáron álló beépítési módú intenzív kertvárosias lakóterület
- d) Zárt sorú beépítési módú kertvárosias lakóterületek építési övezetei:
- da) **Lke-Z-1** zárt sorú beépítési módú intenzív kertvárosias lakóterület

88

39.§

- (1) ⁸⁹Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre, kerítésekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 2. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) **Lke-SZ-1** és **Lke-SZ-2** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) A csúszásveszély elkerülése érdekében 250 m²-t meghaladó beépített vagy burkolt felület (épület, tető, terasz, gépkocsi beálló, épületkörüli járda, lépcső) esetén zárt záportároló ciszterna építése kötelező, 25 l/m² befogadó képességgel. A ciszternába gyűjtött vizet locsolásra szabad használni, vagy kis keresztmetszetű túlfolyóval az a közterületi csapadékvíz elvezető rendszerbe vezethető.
 - b) A tereprendezés és alapozás meghatározása és megvalósítása érdekében geotechnikai jelentés készítése javasolt.
- (3) **Lke-SZ-3** építési övezet egyéb rendelkezései
- A hátsókerti telekszakszon átmenő meglévő vízvezeték védőtávolságát a hátsókerti méret megállapításánál figyelembe kell venni.

⁸⁶ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

⁸⁷ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

⁸⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

⁸⁹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

Lke-SZ-4, Lke-SZ-5, Lke-SZ-6
SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓDÚ, KÖZEPES INTENZITÁSÚ KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLETEK (25 %)

40.§

- (1) ⁹⁰Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 2. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) **Lke-SZ-4** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) ⁹¹
- b) ⁹²
- c) A csatlakozó terepszint és a meglévő, természetes terepszint – a garázslehajtó kivételével – 30 cm-nél nagyobb mértékben nem térhet el egymástól.
- d) A területen a belterületbe vonás megtörténteig és az Alsó-Klenity fejlesztési területére vonatkozó általános építési feltételek megteremtéséig új épület nem létesíthető, meglévő épület jókarbantartási munkái elvégezhetők.
- (3) **Lke-SZ-5** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) ⁹³
- b) ⁹⁴
- c) A Csapás utca északi oldalán fekvő telek esetében a hátsókertben haladó vízvezeték nyomvonalát figyelembe kell venni.
- (4) **Lke-SZ-6** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) Önálló mellékrendeltetésű épület nem létesíthető.
- b) Három vagy négylakásos lakóépület az 1000 m² feletti telken létesíthető.

⁹⁵

41.§

- (1) ⁹⁶Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre, kerítésekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 2. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) **Lke-SZ-8** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) A patak árvízvédelmi töltésének lábától mért 10 m-es sávban a kerítés csak könnyen bontható (pl. drótfonat) lehet, lábázat nem építhető.

⁹⁰ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

⁹¹ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

⁹² *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

⁹³ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

⁹⁴ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

⁹⁵ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

⁹⁶ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

42.§

- (1) ⁹⁸Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 2. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) **Lke-I-1** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) ⁹⁹
- b) A Béke sétány felőli teleksávon:
- ba) gépkocsi behajtásra alkalmas kapu nem létesíthető,
- bb) az építési helyet a Szabályozási Terv határozza meg.¹⁰⁰
- (3) **Lke-Spec-1** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) Az övezetbe sorolt tel(k)ek megosztását és az építési helyen belül az épületek elhelyezését az övezetbe sorolt telkek területére egyszerre készített beépítési koncepcióterv alapján kell megtervezni. Az épületek zárt sorúan csatlakozhatnak, de szabadonálló vagy oldalhatáron álló jellegű épületelhelyezés is megengedett a zárt sorú építési helyen belül.
- b) ¹⁰¹
- c) A zárt sorú beépítési módú építési helyen belül az épület
- ca) zárt sorú csatlakozás szerint,
- cb) oldalhatáron állóan, de az utcafronton zárt sorú csatlakozás szerint (L alakú hajlított házként),
- cc) oldalhatáron állóan, az utcafronton épülethézaggal
- cd) szabadonállóan
- is kialakítható, vagy
- ce) ¹⁰²
- d) A terület egészére vonatkozóan kidolgozott beépítési koncepció alapján
- da) a telkek a tömbön belül magánúttal is feltárhatók,
- db) az előkert csökkenthető,
- dc) a parkolás terepszint alatti mélygarázsban vagy magánúton kialakított parkolóban is megoldható.
- e) Beépítési koncepció hiányában kialakított (egyedi) telkek esetén, telkenként legfeljebb egy épület és 2 lakás építhető.
- f) Amennyiben az épületek a telekhatáron nem csatlakoznak a zárt sorú építési helyen belül, akkor a beépítési koncepció hiányában
- fa) a szabadonálló jelleggel elhelyezésre kerülő épületet a telek oldalhatárától legalább 3,0 m-re kell elhelyezni,
- fb) a oldalhatárosan épülő épületet az egyik oldalhatártól legalább 1,0 méterre, a másik oldalhatártól legalább 4,5 méterre kell elhelyezni.
- g) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület szomszédságában, annak határától számított 20-m-en belül épület nem létesíthető.

⁹⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

⁹⁸ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

⁹⁹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁰⁰ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

¹⁰¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁰² Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

43.§

- (1) ¹⁰⁴Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre, kerítésekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 2. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) **Lke-O-1** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) Abban az esetben, ha a telken övezeti határ megy keresztül – jellemzően a Budai út felől a Gerinc utcáig felnyúló telek esetében – az építési helyet és előírásokat az övezeti határ figyelembevételével kell megállapítani. A beépítési paraméterek teljesülését a teljes ingatlan vonatkozásában aszerint kell biztosítani, amelyik övezetben az építés bekövetkezik.
- b) Amennyiben a hátsókert a Budai út irányába esik:
- ba) hátsókertnek a telek Budai út irányába eső övezethatáráig terjedő területét kell tekinteni,
 - bb) a hátsókert irányában az építési határvonalat a Szabályozási Terven jelölt csúszásveszélyes területi lehatárolás figyelembevételével kell megállapítani,
 - bc) a hátsókert területét intenzív növényborítással kell fenntartani az erózióveszély elhárítása és a meredek csúszásveszélyes lejtők és omlásveszélyes partfalak-omlásának elkerülése érdekében.
- c) Amennyiben a Gerinc utcától keletre eső **Lke-O-1** építési övezetbe sorolt telekrésznek csak a Budai útról van önálló gépjárművel való megközelítése, akkor az a telekrész a Gerinc utcai megközelítés biztosításáig nem építhető be.
- d) A csúszásveszéllyel érintett, vagy az ilyen terület közelsége miatt, a veszélyhelyzet elkerülése érdekében 250 m²-t meghaladó vízszintes vetületű beépített vagy burkolt felület (épület, tető, terasz, gépkocsi beálló, épületkörüli járda, lépcső stb.) esetén zárt záportározó ciszterna építése kötelező, 25 l/m² befogadó képességgel. A ciszternába gyűjtött vizet locsolásra szabad használni, vagy kis keresztmetszetű túlfolyóval az a közterületi csapadékvíz elvezető rendszerbe vezethető.
- e) A tereprendezés és alapozás meghatározása kizárólag geotechnikai jelentés (szakvélemény) alapján történhet.
- (3) **Lke-O-2** építési övezet egyéb rendelkezései
- Magánúttal feltárt rövid mélységű telek esetén a hátsókerti és előkerti mélység csökkenthető a táblázatban meghatározottak szerint.
- (4) **Lke-O-4** építési övezet egyéb rendelkezései
- Az övezet telkeinek további feltárása csak magánúttal lehetséges, nyeles telek nem alakítható ki.

¹⁰³ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁰⁴ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

44.§

- (1) ¹⁰⁶Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 2. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) **Lke-O-5** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) Saroktelek esetén – amennyiben annak szélessége legalább 20 m – az építési helyen belül az épület szabadonálló jelleggel is elhelyezhető, de ebben az esetben az építési helyen belül is legalább 3,0 m-es távolságot kell tartani a telekhatártól.
- b) ¹⁰⁷
- c) ¹⁰⁸
- (3) **Lke-O-6** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) A 16 m-nél szélesebb telek esetében az épületmagasság 5,5 m lehet és az oldalkert ebben az esetben 5,0 m.
- b) A 16 m-nél keskenyebb telkek beépítése során az oldalkert mérete 4,0 m
- c) Az előkert mérete a szomszédos beépítés figyelembevételével csökkenthető.
- (4) **Lke-O-7** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) Szent István telep területén az építési helyen belül az épület szabadonálló jelleggel is elhelyezhető, amennyiben a telek szélessége nagyobb 16 m-nél, de ebben az esetben az építési helyen belül is legalább 3,0 m-es távolságot kell tartani a telek építési határvonallal egybeeső oldalhatárától.
- b) A Széchenyi utca és a Zrínyi mentén a saroktelkeknel a megengedett legnagyobb épületmagasság szabadonálló épületelhelyezés esetén 6,5 m, az oldalkertek mérete ez esetben legalább 3,0 m.
- c) A Wesselényi utcában az előkert elhagyható.
- d) A Béke sétány felőli teleksávon
- da) gépkocsi behajtásra alkalmas kapu nem létesíthető,
- db) az építési helyet a Szabályozási Terv határozza meg.

45.§

- (1) ¹¹⁰Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre, kerítésekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 2. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) **Lke-O-10** építési övezet egyéb rendelkezései
- A belterületbe vonás megtörténteig és a Prekobrdo területére vonatkozó általános építési feltételek megteremtéséig az építési övezet területe kertművelési használatú, melynek érdekében
- a) ¹¹¹, ¹¹² maximum 12 m²-es szerszámkamra és átmeneti tartózkodás céljára telkenként egy darab épület és egy darab árnyékszék létesíthető
- b) az a) ¹¹³ szerinti építmény a SZT szerint közterületi kialakításra szánt telekrészre nem helyezhető el.

¹⁰⁵ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁰⁶ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁰⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁰⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁰⁹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹¹⁰ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹¹¹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

¹¹² Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹¹³ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

(3) **Lke-Z-1** építési övezet egyéb rendelkezései

- a) Abban az esetben, ha a telken övezeti határ megy keresztül az építési helyet és előírásokat az övezeti határ figyelembevételével kell megállapítani.
- b) A beépítési paramétereket a telek adott övezetbe tartozó területére kell alkalmazni.
- c) A zárt sorú beépítési módú építési helyen belül a Budai út felől oldalhatáros jellemzőkkel kell építeni, míg a Budai úttól távolabb eső telekrészen az épület az oldalsó telekhatáron zárt sorúan is csatlakozhat. A hagyományos beépítésnél a következő előírásokat kell betartani:
- ca) ¹¹⁴A zárt sorú építési helyen belül a Budai úttól számított 15 m-es távolságon belül az épületet az északi oldalhatáron állóan vagy attól 1 m-re kell elhelyezni úgy, hogy a déli telekhatártól az épület homlokzatának oldalsó távolsága legalább 6,0 m legyen.
- cb) ¹¹⁵A Budai út közterületi határától számított 15 m-es távolságon túl nincs előírt oldalsó távolság, az épület az építési helyet a telkes szélességében elfoglalhatja kereszt szárny létesítés céljából ((ún. hajlított ház).
- d) A meredek csúszásveszélyes lejtők és omlásveszélyes partfalak melletti hátsókertnél a **2. számú melléklet** szerinti védőterület méretét és a **8.§** rendelkezéseit is figyelembe kell venni.
- e) ¹¹⁶
- f) ¹¹⁷
- g) ¹¹⁸
- h) A Szabályozási Terven jelölt nem beépíthető fásított terület csúszásveszélyes, ezért azon bármilyen fa, bokor vagy cserje kivágása engedélyhez kötött. E területbe benyúló pincék megtarthatók, megerősíthetők, de kizárólag előzetes geotechnikai jelentés alapján.
- i) A területen támfal vagy lépcsős tereprendezés előzetes geotechnikai jelentésben alapján alakítható ki.

¹¹⁴ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹¹⁵ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹¹⁶ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹¹⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹¹⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

– Lf ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK –

46.§

- (1) A falusias lakóterület laza beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) **Fő rendeltetésű épület:**
- a) elsődlegesen lakórendeltetés, továbbá,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális,
- rendeltetés, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
- g) vendéglátó,
 - h) sport,
 - i) kézműipari,
- rendeltetés céljára létesíthető, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (3) A **fő- és a mellék rendeltetésű épületekre** vonatkozó közös szabályok, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik:
- a) főrendeltetésű épület előírásai:
 - aa) az előírt legkisebb telekterület másfélszeresét el nem érő nagyságú telken legfeljebb egy főrendeltetésű épület létesíthető, ha az építési övezet másként nem rendelkezik;
 - ab) második lakóépület akkor helyezhető el a telken, ha a két önálló lakóépület közötti távolság legalább 6,00 m és az övezeti előírás nem tiltja;
 - ac) gépjárműtároló a létesítendő új fő rendeltetésű épület tömegén belül helyezendő el, kivéve ha a terepadottságok azt nem teszik lehetővé
 - b) mellékrendeltetésű épületként a következő rendeltetésű épületek létesíthetők
 - ba) a telek fő rendeltetéséhez tartozóan: szauna, télikert, önálló garázs, műhely, barkácműhely, mosókonyha, nyári konyha, műterem, tárolóépület,
 - bb) a telek fő rendeltetését gazdasági céllal kiegészítő rendeltetésűként: műhely vagy tárolóépület.
 - c) A mellékrendeltetésű épület épületmagassága nem haladhatja meg a 3,5 m-t
- (4) A **melléképítményekre** vonatkozó közös szabályok:
- a) nem helyezhető el
 - aa) közműpótló – az alternatív energia alkalmazása kivételével –
 - ab) árnyékszék
 - ac) trágyatároló, gazdasági céllal létesített komposztáló
 - ad) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
 - ae) a terepcsatlakozástól mért 3,5 m-nél magasabb: építménynek minősülő zászlótartó oszlop, antenna, távközlési építmény és szélkerék
 - b)¹¹⁹
- (5) A falusias lakóövezetek területén **nem megengedett egyéb rendeltetések:**
- a) az **(2)–(3)** bekezdésben nem szereplő rendeltetés céljára szolgáló épület, különösen zajos, bűzös tevékenységgel járó rendeltetési céllal,
 - b) olyan műhely, amely a tevékenységével és az azzal kapcsolatos gépjármű és tehergépjármű forgalmával a terület alaprendeltetéseit zavarná, ezért nem működtethető ipari termelés és szolgáltatás céljából

¹¹⁹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

- ba) asztalos-, gépjármű lakatos-, és szerelő-, festő-, fényező-, szerkezeti lakatos műhely,
 - bb) általános raktározási és szállítványozási célú telephely 5 gépjármű létszám felett,
 - bc) üzemi méretekben mezőgazdasági termelés és állattartás
 - bd) építőanyag-kereskedés, előállítás, kőmegmunkáló¹²⁰
- c) üzemanyagtöltő,
- d) az oktatási, kulturális, egyházi, szociális épület telkének szomszédságában védőtávolságot igénylő állattartó építmény,
- e) mező- és erdőgazdasági építmény,
- f) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
- g) parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára
- h) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény, valamint
- i) haszonállattartás céljára szolgáló építmény, a saját célú baromfitartásra szolgáló mellékrendeltetésű épület kivételével.
- (6) A lakóterületen önálló új rendeltetési egységet kialakítani csak akkor lehet, ha a telek teljes közművesítettsége biztosítható.
- (7) Az övezet telkeinek beépítése során – ahol a telek, vagy környezete meredek csúszásveszélyes lejtők és omlásveszélyes partfalak területtel érintett – figyelembe kell venni az azok melletti védőterületekre, valamint a pinceomlás veszély elkerülésére vonatkozó a **8.§** szerinti sajátos előírásokat.
- (8) A falusias lakóterület területfelhasználási egység az alábbi övezetekre tagozódik
- a) Oldalhatáron álló beépítési módú falusias lakóterületek építési övezetei
 - aa) **Lf-O-1** oldalhatáron álló beépítési módú közepes intenzitású falusias lakóterület
 - ab) **Lf-O-2** oldalhatáron álló beépítési módú intenzív falusias lakóterület
 - b) Zárt sorú beépítési módú falusias lakóterületek építési övezetei
 - ba) **Lf-Z-1** zárt sorú beépítési módú intenzív falusias lakóterület
 - bb) **Lf-Z-2** zárt sorú beépítési módú intenzív falusias lakóterület

¹²⁰ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

47.§

- (1) ¹²²Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 3. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) **Lf-O-1** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) A beépítési mérték számításánál a 800 m² feletti telekrésznek csak az 50 %-a vehető figyelembe. Az egyéb paraméterek a teljes telekterületre számítandók.
- b) A d) pontban foglalt kivételtől eltekintve az épület legalább egyik homlokvonalának az oldalsó telekhatáron, vagy attól 1,0 m-re kell állnia.
- c) Az oldalkert mérete védett épület esetében a kialakult állapot szerinti.
- d) Amennyiben a telek mindkét oldalán a szomszédos telkek szabadonálló jelleggel épültek be, akkor az épület szabadonálló jelleggel is elhelyezhető az építési helyen belül, mely esetben a kisebbik oldalkert irányában legalább 3,0 m-es távolságot kell tartani a telekhatártól.
- e) ¹²³Előkert az utcára jellemző állapot szerint lehet kialakítani, figyelembe véve az érintett utcaszakasz legalább 2-2 szomszédos telkének kialakult beépítését. Ahol az érintett utcaszakaszon az épületek az utcavonalon állnak, ott az építési hely tekintetében nincs előkert, és az építési vonal az utcai telekhatár.
- f) ¹²⁴
- g) ¹²⁵
- (3) **Lf-O-2** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) A beépítési mérték számításánál a 800 m² feletti telekrésznek csak az 50 %-a vehető figyelembe. Az egyéb paraméterek a teljes telekterületre számítandók.
- b) Meglévő védelem alatt álló épület bővítése esetén a beépítési mérték maximum 45% lehet.
- c) A d) pontban foglalt kivételtől eltekintve az épületek legalább az egyik homlokvonalának az oldalsó telekhatáron kell állnia.
- d) Az oldalkert mérete védett épület esetében a kialakult állapot szerinti.
- e) Amennyiben a telek mindkét oldalán a szomszédos telkek szabadonálló módon épültek be, akkor az épület szabadonálló jelleggel is elhelyezhető az építési helyen belül, mely esetben a kisebbik oldalkert irányában legalább 3,0 m-es távolságot kell tartani a telekhatártól.
- f) ¹²⁶Előkert az utcára jellemző állapot szerint lehet kialakítani, figyelembe véve az érintett utcaszakasz legalább 2-2 szomszédos telkének kialakult beépítését. Ahol az érintett utcaszakaszon az épületek az utcavonalon állnak, ott az építési hely tekintetében nincs előkert, és az építési vonal az utcai telekhatár.”
- g) ¹²⁷
- h) ¹²⁸
- (4) ¹²⁹ **Lf-Z-1** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) A telken
- aa) legfeljebb egy, 100 m² bruttó alapterületű épület létesíthető,
- ab) egy lakás létesíthető.

¹²¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹²² Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹²³ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹²⁴ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹²⁵ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹²⁶ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹²⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹²⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹²⁹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹³⁰ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

b) A parkolást telken belül kell megoldani min. 1 gépkocsi számára, támfalgarázsban. Amennyiben ezt a telek mérete, vagy a kialakult beépítése nem teszi lehetővé, a parkolás közterületen is megoldható.

(5) **Lf-Z-2** építési övezet egyéb rendelkezései

A parkolás telken belül nem kötelező, az önkormányzat parkolási rendelete szerinti megoldást kell alkalmazni. Amennyiben ezt a telek mérete, vagy a kialakult beépítése nem teszi lehetővé, a parkolás közterületen is megoldható.

VEGYES TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- Vt ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK -

48.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek kedvezőtlen hatással a lakófunkcióra.
- (2) **Fő rendeltetésű épület:**
- a) elsődlegesen lakórendeltetés, továbbá,
 - b) közhasználatú rendeltetés,
 - c) igazgatási, iroda
 - d) kereskedelmi, szolgáltató,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) szállás,
- rendeltetés, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
- h) vendéglátó,
 - i) sport,
 - j) kézműipari
- rendeltetés céljára létesíthető, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (3) A **fő- és a mellék rendeltetésű épületekre** vonatkozó közös szabályok, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik:
- a) **gépjárműtároló** a létesítendő új fő rendeltetésű épület tömegén belül helyezendő el, kivéve ha a terepadottságok azt nem teszik lehetővé,
 - b) **mellékrendeltetésű épületként** a következő rendeltetésű épületek létesíthetők
 - ba) a telek fő rendeltetéséhez tartozóan: szauna, télikert, önálló garázs, műhely, barkácműhely, mosókonyha, nyári konyha, műterem, tárolóépület,
 - bb) a telek fő rendeltetését gazdasági céllal kiegészítő rendeltetésűként: műhely vagy tárolóépület.
 - bc) A területen az (5) bekezdésben felsoroltak kivételével elhelyezhető minden olyan építmény, amely hozzájárul a területen elhelyezhető épületek rendeltetésszerű használatához.
 - c) A mellékrendeltetésű épület épületmagassága nem haladhatja meg a 4,0 m-t.
- (4) A **melléképítményekre** vonatkozó közös szabályok:
- a) nem helyezhető el
 - aa) közműpótló – az alternatív energia alkalmazása kivételével –
 - ab) árnyékszék,
 - ac) állattartás céljára szolgáló építmény
 - ad) trágyatároló, gazdasági céllal létesített komposztáló
 - ae) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
 - af) a terepcsatlakozástól mért 6 m-nél magasabb: építménynek minősülő zászlótartó oszlop, antenna és szélkerék

b) ¹³¹

- (5) A vegyes településközponti területen **nem megengedett egyéb rendeletetéseik:**
- a) az (2)–(3) bekezdésben nem szereplő rendeltetés céljára szolgáló épület, különösen zajos, bűzös tevékenységgel járó rendeltetési céllal,
 - b) ¹³²olyan műhely, amely a tevékenységével és az azzal kapcsolatos gépjármű és tehergépjármű forgalmával a terület alaprendeltetéseit zavarná, ezért nem működtethető ipari termelés és szolgáltatás céljából
 - ba) esztergályos-, asztalos-, szerkezeti lakatos műhely,
 - bb) autós szolgáltatással kapcsolatos: autójavító-, gépjármű lakatos-, festő-, fényező műhely,
 - bc) általános raktározási és szállítmányozási célú telephely 5 gépjármű létszám felett,
 - bd) üzemi méretekben mezőgazdasági termelés,
 - be) élelmiszer előállítás, -feldolgozás és -csomagolás,
 - bf) ipari méretű nyomdai szolgáltatás,
 - bg) építőanyag- kereskedés, előállítás, kőmegmunkáló¹³³
 - c) üzemanyagtöltő,
 - d) az oktatási, kulturális, egyházi, szociális épület telkének szomszédságában védőtávolságot igénylő állattartó építmény,
 - e) ¹³⁴új, önállóan üzemeltetett 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
 - f) parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - g) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény, valamint
 - h) haszonállattartás céljára szolgáló építmény, a saját célú baromfitartásra szolgáló mellékrendeltetésű épület kivételével,
- (5a) ¹³⁵Amennyiben arról az építési övezet előírása külön rendelkezik
- a) az átalakulás előtt álló korábbi ipari, raktározási területen az (5) bekezdés b) pontjában, valamint e) –f) pontjában szereplő használat és rendeltetés megengedett, továbbá
 - b) egyéb településüzemeltetéssel kapcsolatos rendeltetés is elhelyezhető
- (6) Épületet elhelyezni csak teljes közművel ellátható telken szabad. Közműpótló berendezés – az alternatív energiaforrások alkalmazása kivételével – még ideiglenesen sem alkalmazható, nem létesíthető.
- (7) A településközpont vegyes területfelhasználási egység az alábbi övezetekre tagozódik¹³⁶
- a) Ófalu településközpont vegyes terület építési övezetei
 - aa) **Vt-Ó-1** Ófalu településközpont vegyes terület
 - ab) **Vt-Ó-2** Ófalu településközpont vegyes terület
 - ac) **Vt-Ó-3** Ófalu településközpont vegyes terület
 - b) Alapellátást szolgáló településközpont vegyes terület építési övezetei
 - ba) **Vt-AI-1** alapellátást szolgáló településközpont vegyes terület építési övezete
 - bb) **Vt-AI-2** alapellátást szolgáló településközpont vegyes terület építési övezete
 - c) Településközpont vegyes terület építési övezetei– szabadonálló beépítési móddal
 - ca) **Vt-SZ-1** szabadonálló beépítésű településközpont vegyes terület építési övezete
 - cb) **Vt-SZ-2** szabadonálló beépítésű településközpont vegyes terület építési övezete
 - cc) **Vt-SZ-3** szabadonálló beépítésű településközpont vegyes terület építési övezete
 - cd) ¹³⁷**Vt-OSZ-1** oldalhatáros beépítésű településközpont vegyes terület építési övezete szabadonálló épületelhelyezéssel

¹³¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹³² Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹³³ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

¹³⁴ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹³⁵ Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹³⁶ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

¹³⁷ Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

- d) Településközpont vegyes terület építési övezetei- a volt Lenfonó területen
- da) **Vt-LF-1** településközpont vegyes terület - a volt Lenfonó területen
 - db) **Vt-LF-2** településközpont vegyes terület - a volt Lenfonó területen
 - dc) **Vt-LF-3** településközpont vegyes terület - a volt Lenfonó területen
 - dd) **Vt-LF-4** településközpont vegyes terület - a volt Lenfonó területen
- e) Településközpont vegyes terület építési övezetei - a volt Temaforg területen
- ea) **Vt-TF-1** településközpont vegyes terület - a volt Temaforg területen
 - eb) **Vt-TF-2** településközpont vegyes terület - a volt Temaforg területen
- f) Településközpont vegyes terület építési övezetei - zárt sorú beépítési móddal
- fa) **Vt-Z-1** zárt sorú beépítésű településközpont vegyes terület építési övezete
 - fb) **Vt-Z-2** zárt sorú beépítésű településközpont vegyes terület építési övezete
- f) ¹³⁸Településközpont vegyes terület építési övezetei - szabadonálló beépítési móddal
- fa) **Vt-T-1** településközpont vegyes terület - településüzemi terület építési övezete
 - fb) **Vt-G** településközpont vegyes terület garázs célú építési övezete

¹³⁸ Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

49.§

- (1) ¹⁴⁰Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 4. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) **Vt-Ó-1, Vt-Ó-2, Vt-Ó-3** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) A területen kizárólagos használatra kijelölt terület csak oktatási, nevelési intézmény, továbbá az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló funkciójú épületek elhelyezésére szolgál. Az ingatlanon meglévő, engedéllyel épült egyéb funkciójú épület megtartható, felújítható, átépíthető mindaddig, amíg azok használata nem korlátozza, vagy zavarja az oktatási intézmény működését.
- b) Az épületeket az utcai telekhatáron állóan kell elhelyezni, előkert csak a Vasútsor felőli telkek esetében létesíthető.
- c) A zárt sorú beépítési módú építési helyen belül az épület
- ca) zárt sorú csatlakozás szerint, vagy
- cb) oldalhatáron állóan, de az utcafronton zárt sorú csatlakozás szerint (L alakú hajlított házként), vagy
- cc) oldalhatáron állóan, az utcafronton épülethézaggal alakítható ki.
- d) ¹⁴¹*Ahol a telek kialakult beépítése oldalhatáron álló, és a szomszédos telekhatáron álló épület tetőzete utcára merőleges nyeregvetésű, ott a zárt sorú összeépülés esetén különös tekintettel kell lenni az épületek csatlakozására, illetőleg azok műszaki kialakítására. Amennyiben a csatlakozás műszakilag nem megoldható, akkor az utcafronton is csak épülethézag betartásával szabad az utcavonalon álló épületet elhelyezni.*
- e) A d) pont szerinti esetben megengedett az utcafronton legfeljebb 3,0 m-es épülethézag kialakítása, melyre nyílászáró nyitható.
- f) Oldalhatáros beépítés esetén az oldalsó távolság:
- fa) legalább 4,00 m, ha a telek szélessége 12,0 m vagy azt meghaladja,
- fb) legalább 2,50 m, ha a telek szélessége nem haladja meg a 12,00 m-t,
- fc) a kialakult állapotnak megfelelően megtartható, ha a telken álló épület helyi védelmi rendelet szerinti II. védettségi kategóriába tartozik, és annak megfelelően épül át és a szomszédos beépítést nem korlátozza.
- g) 800 m²-nél kisebb telek esetén:
- ga) a zöldfelület mértéke min. 15%,
- gb) a telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el.
- h) A vegyes terület telkein kialakítandó parkolók egy részét – helyi parkolási rendeletben szabályozott módon és a tulajdonos, valamint az Önkormányzat között születendő megállapodás keretében –, közterületen is el szabad helyezni.
- i) Oktatási, nevelési intézmény elhelyezésénél – a **Vt-Ó-3** építési övezet kivételével – :
- ia) az épületmagasság max. 7,5 m, kivéve a tornacsarnokot, ami max. 10,0 m épületmagasságú lehet.
- (3) ¹⁴²**Vt-Ó-1** építési övezet további rendelkezései
- a) fő rendeltetésű épületként
- aa) 800 m² telekterületig egy,
- ab) 800 m² és afeletti telekterületig kettő,
- ac) 1500 m² felett legfeljebb 3 fő rendeltetésű épület létesíthető a telken,
- b) a telken elhelyezhető lakásszám

¹³⁹ Hatályon kívül helyezte: *Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

¹⁴⁰ Módosította: *Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

¹⁴¹ Módosította: *Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

¹⁴² Beiktatta: *Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

- ba) legfeljebb 500 m² telekterületig egy lakás,
- bb) 500 m² és afeletti telekméret esetén a telekterület minden további 500 m²-e után további 1 lakás létesíthető, de legfeljebb összesen 4 lakás,
- bc) az egyéb rendeltetési egységek száma legfeljebb eggyel haladhatja meg a létesíthető lakások számát, de legfeljebb összesen 4 rendeltetési egység létesíthető a lakásokkal együtt.

[143](#)

50.§

- (1) [144](#)Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 4. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) A **Vt-AI-1** – *alapintézmények elhelyezésére szolgáló* – építési övezet egyéb rendelkezései
 - a) Az övezetben kizárólag közhasználatú építmény és az ahhoz tartozó mellékrendeltetésű épület helyezhető el.
 - b) Az övezetben lakóépület, vagy egyéb nem közhasználatú épület még kivételesen sem létesíthető.
 - c) Oktatási, nevelési intézmény épülete forgalmi út (Pomázi út) mentén legalább 15 m-es előkerttel helyezhető el.
- (3) A **Vt-AI-2** – *elsősorban alapintézmények elhelyezésére szolgáló* – építési övezet egyéb rendelkezései
 - a) Az övezet területe a településközponti területeken elhelyezhető épületek közül a lakóterület ellátásához szükséges kereskedelmi, szolgáltató épületek és oktatási intézmények elhelyezésére szolgál, melyen külön feltétellel lakóépület és annak kiszolgáló épülete is elhelyezhető.
 - b) Lakófunkció esetén:
 - ba) a beépítettség max. mértéke 25%,
 - bb) a max. épületmagasság 5,5 m, mellékrendeltetésű épület esetén 3,0 m.
 - bc) [145](#)egy telken legfeljebb 2 lakás létesíthető
 - c) Amennyiben a közhasználatú épülethez tartozó gépjárműparkolók telken belüli kialakítása nem lehetséges, úgy azt 500 m-en belüli közterületen is biztosítani lehet.
- (4) A **Vt-SZ-1** övezet egyéb rendelkezései – (*Omszk-tó¹⁴⁶ déli része*)
 - a) Az övezet területe a településközponti területeken elhelyezhető épületek közül a lakóterület ellátásához szükséges kereskedelmi, szolgáltató épületek és oktatási intézmények elhelyezésére szolgál, melyen külön feltétellel lakóépület és annak kiszolgáló épülete is elhelyezhető.
 - b) Lakófunkció esetén:
 - ba) a beépítettség max. mértéke 25%,
 - bb) a max. épületmagasság 5,5 m, mellékrendeltetésű épület esetén 3,0 m.
 - bc) [147](#)egy telken legfeljebb 1 lakás létesíthető.

¹⁴³ [Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.\(IV.26\) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től](#)

¹⁴⁴ [Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.\(IV.26\) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től](#)

¹⁴⁵ [Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.\(IV.26\) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től](#)

¹⁴⁶ [Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 \(VII.19.\) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól](#)

¹⁴⁷ [Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.\(IV.26\) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től](#)

51.§

- (1) ¹⁴⁹Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 4. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) A **Vt–SZ–2** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) Az övezet területén a településközponti területeken elhelyezhető épületek és rendeltetések közül elsősorban kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek, szálláshely-szolgáltató épületek és lakások helyezhetők el.
 - b) Az épületek földszintjén, ahol azok közterülethez kapcsolódnak, vagy közhasználat számára átadottak, üzletek, szolgáltató rendeltetési egységek, műhelyek, irodák alakíthatók ki, lakás nem létesíthető.
 - c) Közterületre gépkocsi tároló – a teremgarázs bejárat kivételével – nem nyílhat.
 - d) Az építhető szintterület legfeljebb 50 %-a lehet lakófunkció.
 - e) Az előírt legkisebb zöldfelület egyidejű betartása mellett, lakásonként legalább 50 m² zöldfelületet kell biztosítani.
 - f) A közterülettel határosan – beépítési koncepció alapján – 30 x 30 m-es, közhasználatú terület alakítható ki.
 - g) A funkciókhoz szükséges gépkocsik legalább 50 %-át épületben ill. térszint alatt kell elhelyezni.
 - h) Tömör kerítés nem létesíthető.
 - i) ¹⁵⁰
 - j) ¹⁵¹
 - k) Közhasználatra megnyitott terület felett járható zöldtető alakítható ki.
 - l) ¹⁵²
- (3) A **Vt–SZ–3** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) Az övezet telkein a Vt jelű övezetek területén általánosan elhelyezhető épületek közül csak lakó, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek és a park üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el új épületként.
 - b) Az előkert mérete
 - ba) a Tanító utca és József Attila utca felől min. 8,0 m
 - bb) a 4112 hrsz-ú út felől min. 4,0 m.
 - c) ¹⁵³
- (3a) ¹⁵⁴A **Vt–OSZ–1** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) Az övezet telkein a Vt jelű övezetek területén általánosan elhelyezhető épületek közül csak lakó, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek és a park üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el új épületként.
 - b) Az előkert mérete
 - ba) a Tanító utca felől min. 8,0 m
 - bb) a 4112 hrsz-ú út és a közpark felől min. 4,0 m.
 - c) Az épület az oldalhatáron álló építési helyen belül szabadonálló jelleggel is elhelyezhető, mely esetében az építési helyen belül az oldalhatártól való oldalsó távolság legalább 3,0 méter.

¹⁴⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁴⁹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁵⁰ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁵¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁵² Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁵³ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁵⁴ Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

(4) **Vt-Z-1** övezet egyéb rendelkezései – (temető melletti terület)

a) Az övezet területén nem létesíthető:

- aa) közösségi szórakoztató épület,
- ab) lakóépület,
- ac) szálláshely
- ad) vendéglátó rendeltetés.

(5) A **Vt-Z-2** – építési övezet egyéb rendelkezései

a) A Pomázi út felé eső területrész telkeire vonatkozó rendelkezések:

- aa) legfeljebb két telek alakítható ki a Pomázi út felőli gépjárművel való megközelítéssel;
- ab) a meglévő pince építményének megfelelő szélességű és hosszúságú területrészét a telek, vagy az egyik telek részeként kell kialakítani;
- ac) a területrészen lévő védelem alatt álló pince állagát veszélyeztető építmény nem létesíthető, valamint azt eredményező tereprendezés nem valósítható meg;
- ad) a Bokros utca és a Pomázi út közötti gyalogoskapcsolat biztosítása érdekében – az önkormányzattal való megállapodás alapján – 2,0 m széles közhasználatú területsáv alakítandó ki;
- ae) a gyalogos átvezetést és a pince feletti területet egy egységként kezelve – annak állagát nem veszélyeztetve – kertépítészeti eszközökkel kell kialakítani, kertépítészeti építmény, köztárgy, utcabútor és játszószer a pince felett elhelyezhető;
- af) az épületek földszintjein elsősorban kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb közhasználatú rendeltetés, piac, továbbá irodai, igazgatási rendeltetés létesíthető;
- ag) a Pomázi út felőli épületbejáráshoz viszonyított földszint feletti építményszinteken lakófunkció is létesíthető, a lakásszám nem korlátozott;
- ah) ¹⁵⁵
- ai) a Pomázi út felőli előkertben piaci nyitvatartási időszakban használt, árusítással kapcsolatos építmény – tető, vagy tetővel egybeépített árusítóasztal – elhelyezése megengedett, amennyiben az a felszíni parkolást és az épületek összképét nem zavarja;
- aj) a telek megközelítését és elhagyását szolgáló önálló egyirányú be- és kihajtó akkor is létesíthető, ha csak egy telek kerül kialakításra a Pomázi út mellett;
- ak) a parkolás előírt férőhelyeinek biztosítása felszíni parkolóban is megoldható a telken belül,
- al) a terület Pomázi út felé eső (előkeri) részét közhasználat céljára átadott területként lehet kialakítani a 4.§ (3) bekezdés szerint

b) A Bokros utca meghosszabbításától a Pomázi út felé eső középső területrész telkeire vonatkozó rendelkezések:

- ba) nem létesíthető piac, továbbá 50 m²-t meghaladó bruttó alapterületű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egység;
- bb) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti rendeltetés, valamint lakás létesíthető;
- bc) a megengedett lakásszám a telekméret 300-zal való osztásából adódó számú lehet, a kerekítés szabályai szerint;
- bd) lakóépület épületmagassága legfeljebb 6,0 méter;
- be) ¹⁵⁶
- bf) a parkolás előírt férőhelyeinek biztosítása felszíni parkolóban is megoldható a telken belül;
- bg) felszíni parkoló az épületekkel összhangban lévő tető alatt is kialakítható az építési helyen belül;
- bh) a pince felszínén a gépjárművek használatát kertépítészeti eszközzel meg kell akadályozni.

¹⁵⁵ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁵⁶ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

c) A Bokros utca meghosszabbítása és az Erdőhát utca közötti terület telkeire vonatkozó rendelkezések:

- ca) nem létesíthető piac, továbbá 50 m²-t meghaladó bruttó alapterületű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egység;
- cb) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti rendeltetés, valamint lakás létesíthető;
- cc) a megengedett lakásszám a telekméret 300-zal való osztásából adódó számú lehet, a kerekítés szabályai szerint;
- cd) lakóépület épületmagassága legfeljebb 6,0 méter;
- ce) ¹⁵⁷
- cf) a parkolás előírt férőhelyeinek biztosítása felszíni parkolóban is megoldható a telken belül;
- cg) felszíni parkoló az épületekkel összhangban lévő tető alatt is kialakítható az építési helyen belül.

d) A szabályozási terven jelölt

- da) *gyalogoskapcsolat* ténye kötelező, helye irányadó, kialakítása magánúton vagy a 4.§ (3) b) bekezdés szerinti közhasználat céljára átadható területen történhet.
- db) *növénytelepítési sávon* belül burkolt felület vagy közművek vezetése legfeljebb 2 m szélességű sávot vehet összességében igénybe.

e) Az a) pont szerinti (Pomázi út menti) terület parkolási igényei – a lakások parkolóigénye kivételével – a telekhatártól mért 150 m-en belül kialakított közterületi parkolóban is biztosíthatók, az önkormányzattal való megállapodás alapján.

158

52.§

(1) 159 Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 4. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.

(1a) 160 **Vt-LF-1, Vt-LF-2, Vt-LF-3** övezet területén az átalakulás előtt álló korábbi ipari, raktározási területen

- a) a 48.§ (5) bekezdés b) pontjában szereplő tevékenység céljára új épület nem létesíthető, de a R. hatálybalépése előtt már meglévő épületben és a közvetlenül hozzátartozó és használt területen a tevékenység a terület teljes átépüléséig folytatható és meglévő épület ilyen célra bővíthető, továbbá
- b) a 48.§ (5) bekezdés e)–f) pontjában szereplő használat az a) pont szerinti tevékenység folytatása esetén megengedett.

(2) A **Vt-LF-1** építési övezet egyéb rendelkezései

- a) A településközponti területeken elhelyezhető épületek közül elsősorban irodai jellegű, valamint kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek helyezhetők el.
- b) Az egyes létesítményekhez tartozóan 2–2 db szolgálati lakás létesíthető, elsődlegesen a fő rendeltetésű épületekben, vagy önálló épületben.

(3) A **Vt-LF-2** építési övezet egyéb rendelkezései

Az övezet területén a településközponti területeken elhelyezhető épületek közül elsősorban oktatási–kulturális, és sportépítmények, valamint irodai jellegű és kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek helyezhetők el.

¹⁵⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁵⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁵⁹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁶⁰ Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

- (4) A **Vt-LF-3** építési övezet egyéb rendelkezései
- Az övezet területén a településközponti területeken elhelyezhető épületek közül elsősorban irodai jellegű és kereskedelmi, szolgáltató funkciójú, oktatási és kulturális épület, továbbá nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
 - A meglévő épületek a helyükön átalakíthatók, felújíthatók, de tömegmértékük, épületmagasságuk csak az övezeti előírások figyelembevételével változtatható meg, és bővítésük csak az építési helyen belül történhet.
 - Az építési helyen kívül eső önálló épület vagy épületrész nem bővíthető, jókarbantartási munkán kívül átalakítás nem végezhető.
 - A Szabályozási Terven feltüntetett csarnoképület megtartható, részben bontható, vagy teljes mértékben lebontható.
 - A Szabályozási Terven kijelölt, jelenleg a csarnok által elfoglalt Z-Kp terület bontással való területbiztosításáig a nagycsarnok épületen csak fenntartási munkák, és olyan jellegű beavatkozások végezhetőek, amik nem az épület nagytávlatú megmaradását szolgálják.
 - A csarnoknak az építési övezeten, illetőleg szabályozási vonalon kívüli teljes bontása esetén a visszamaradó épületrészre vonatkozó beépítési mérték elérheti a 100 %-ot amennyiben egyidejűleg a csarnoktól északnyugatra eső Z-KP zöldterület kialakításra kerül.
 - A szabályozási terven jelölt volt kazánház kéménye – egyedi értéke miatt – megtartandó.
- (5) A **Vt-LF-4** építési övezet egyéb rendelkezései
- Az övezet területén a kialakult állapot tartható fenn. További fejlesztés, építés, bővítés tilos. A beépítési paraméterek tovább nem növelhetők.
 - Az övezetben csak a lakófunkcióhoz tartozó kiegészítő zöldfelületek létesíthetők és közmű műtárgyak helyezhetők el.
 - A terület működéséhez tartozó személygépkocsi parkolókat, amennyiben azok a telken belül nem megvalósíthatók, úgy azt maximum 100 m-en belül kell biztosítani.

161

53.§

- (1) ¹⁶²Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 4. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) A **Vt-TF-1** építési övezet egyéb rendelkezései
- Az övezet területe a településközponti területeken elhelyezhető épületek közül elsősorban irodai jellegű, valamint kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek elhelyezésére szolgál, szabadon álló beépítési móddal.
 - A meglévő épületek, épületrészek a helyükön átalakíthatók, felújíthatók.
 - ¹⁶³
 - ¹⁶⁴
 - ¹⁶⁵
- (3) A **Vt-TF-2** építési övezet egyéb rendelkezései
- A településközponti területeken létesíthető rendeltetések közül a lakásokon kívül elsősorban irodai jellegű és kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés létesíthető.
- (4) ¹⁶⁶A **Vt-T-1** építési övezet egyéb rendelkezései

¹⁶¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁶² Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁶³ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁶⁴ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁶⁵ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁶⁶ Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

- a) Az övezet területe a településközponti területeken elhelyezhető épületek mellett a település üzemeltetését is szolgáló épületek elhelyezését szolgálja
- b) A meglévő épületek, épületrészek a helyükön átalakíthatók, felújíthatók.

(5) **167A Vt-G** építési övezet egyéb rendelkezései

- a) Az övezet területe a településközponti területen meglévő garázsépület elhelyezését szolgálja.
- b) Az övezetben más rendeltetésű épület nem létesíthető, a meglévő garázsépület rendeltetési módja nem változtatható meg.
- c) Új épület nem létesíthető a meglévő épület elbontása esetén sem.

- Gksz ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK - RENDELTETÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

54.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen lakóépület nem létesíthető, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (3) **Fő rendeltetésű épület:**
 - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú rendeltetés, továbbá
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) közhasználatú,
 - d) irodai,
 - e) vendéglátó,
 - f) parkolórendeltetés, valamint kivételesen – ha az elsődleges gazdasági rendeltetéstől nem igényel védőtávolságot –
 - g) konferencia központ,
 - h) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - i) közösségi szórakoztató,
 - j) szállás jellegű,
 - k) sport,rendeltetés céljára létesíthető, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (4) A **fő- és a mellék rendeltetésű épületekre** vonatkozó közös szabályok, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik:
 - a) főrendeltetésű épület
 - aa) üzemanyag töltő állomás csak akkor, ha a telek a főúthálózatról közvetlenül megközelíthető és lakóterülettel nem határos, illetve ha az övezeti előírás lehetővé teszi, nem tiltja
 - ab) telkenként legfeljebb egy lakás a főrendeltetésű épületben a tulajdonos vagy a használó számára, ahol az építési övezet lehetővé teszi, de önálló lakóépület nem létesíthető
 - b) mellékrendeltetésű épületként az egyes gazdasági egységekhez tartozó ellenőrző és porta épület az építési helyen kívül is elhelyezhető
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználási egység az alábbi övezetekre tagozódik
 - a) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezetei a 11-es úttól nyugatra
 - aa) **Gksz-1** gazdasági terület
 - ab) **Gksz-2** gazdasági terület
 - ac) **Gksz-3** gazdasági terület
 - ad) **Gksz-4** gazdasági terület
 - ae) **Gksz-5** gazdasági terület
 - b) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezetei a 11-es úttól keletre
 - ba) **Gksz-Lu-6** gazdasági terület
 - bb) **Gksz-Lu-7** gazdasági terület

55.§

- (1) Amennyiben műszaki vagy egyéb akadálya nincs, a telkek egyes határvonalai töréspont nélküliek legyenek.
- (2) Több eltérő főrendeltetést magába foglaló épület elhelyezéséhez beépítési koncepció készítése javasolt.
- (3) 169
- (4) 170
- (5) Az építési helyen a főfunkciójú épület és a bemutatóterem kivételével egyéb épület vagy műtárgy nem helyezhető el, kivéve a következőket:
- a) portaépület max. 20 m² bruttó alapterülettel,
 - b) esővédő tető max. 30 m² bruttó alapterülettel,
 - c) telefonfülke,
 - d) épített trafóház max. 20 m² bruttó alapterülettel,
 - e) 171
 - f) közműpótló berendezés,
- amennyiben jellegük és kialakításuk a főépülethez igazodik.
- (6) A kötelező növénytelepítés sávjában beépítés illetőleg terepszint alatti beépítés nem létesíthető.
- (7) A zöldfelületek kialakítása során:
- a) Zöldfelületeket lehetőleg összefüggően, nagyobb területeken illetve a telekhatárok mentén kell kialakítani, a terület tagolása érdekében,
 - b) A terület zöldfelületeinek kialakítása során azok öntözésének műszaki megoldásáról gondoskodni kell, melynek érdekében öntözőhálózat létesítése javasolt.
 - c) Nem számítható be a zöldfelület mértékébe a gyephézagos, vagy gyeprácsos burkolat.
 - d) A növényzet kialakítása
 - da) A növények kiültetését, azok fajtáit az egyéb kertépítészeti elemekkel és a telek burkolati elrendezésével együtt kertépítészeti tervben kell meghatározni.
 - db) A telken átlagosan 200 m²-enként 1 db előnevelt, kétszer iskolázott, nagy lombkoronát növelő, őshonos fa telepítendő.
 - dc) Az oldal- és hátsókertben fasor telepítendő a telekhatárok mentén.
 - dd) A hátsókertben, illetve a kötelező növénytelepítés helyén, 25 m²-enként kell 1 db előnevelt fát ültetni, cserjékkel vegyesen.
 - de) A Szabályozási Terven jelölt védősávot egységes terv alapján kell kialakítani, a 11 sz. főút teljes hosszán.
 - df) A zöldfelületbe beszámítható a növényzettel beültetett tó, a vízfelület 25%-ával.¹⁷²
 - e) A parkolók kialakítása
 - ea) A kötelező növénytelepítés helyén parkoló és gépjármű számára közlekedési felület nem alakítható ki.
 - eb) A parkolófelület árnyékolását egységes fafajú fásítással (magas törzsű, lombhullató) kell biztosítani. A parkolóba 4 parkolóhelyenként legalább egy, előnevelt, kétszer iskolázott, min.10 cm törzsmérőjű őshonos fát kell ültetni az ültető sávban.
 - ec) A terepszintet a természetes, ill. a kapcsolódó terepszinthez képest max. 50 cm-rel lehet az épülethez kapcsolódó részeken megváltoztatni.¹⁷³

¹⁶⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁶⁹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁷⁰ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁷¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁷² Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

¹⁷³ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

56.§

- (1) ¹⁷⁵Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 5. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) A **GKSZ-1** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) A telekhatáron mérhető, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen keletkező környezeti terhelés mértéke nem haladhatja meg a szomszédos területeken megengedett terhelési szint mértékét.
- b) A területen üzemanyagtöltő és egyéb közösségi szórakoztatási épület nem alakítható ki.
- (3) A **Gksz-2** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) A határértéknek nem megfelelő épület esetén a zaj elleni védekezés passzív védelemmel biztosítandó.
- b) A telken 5000 m² telekrészenként csak egy darab főrendeltetésű épület létesíthető.
- c) Az övezetben lakás nem létesíthető.
- d) Az utcai homlokzatmagasság kivételével az oldalhomlokzatok F/L értéke egyenként sem lehet 6,0 m-nél magasabb.
- e) ¹⁷⁶A telekalakítás és az épület elhelyezése során figyelembe kell venni a korábbi ipari közművezetékek (ipari-vízvezetékek) nyomvonalát. A telken átmenő, kiváltásra nem kerülő vízvezeték tengelyvonalától épület csak 3 m-nél távolabb építhető. A nyomvonal pontos helyét közműfeltárással kell megállapítani.
- (4) A **Gksz-3** és a **Gksz-4** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) A 25 m-es hátsókertben legalább 20 m-es kötelező védő zöldsáv alakítandó ki.
- b) A területen telkenként legfeljebb egy szolgálati lakás alakítható ki, a gazdasági funkciójú épülethez kapcsolódóan, vagy egységes telepítési elv szerint.
- c) ¹⁷⁷
- d) A telekalakítás és építési helyek kijelölése során figyelembe kell venni a korábbi ipari közművezetékek (ipari-vízvezetékek) nyomvonalát. A telken átmenő, kiváltásra nem kerülő vízvezeték tengelyvonalától épület csak 3 m-nél távolabb építhető.
- e) ¹⁷⁸
- (5) A **Gksz-5** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) A határértéknek nem megfelelő épület esetén a zaj elleni védekezés passzív védelemmel biztosítandó.
- b) A 2920 hrsz feltárási út felőli telekszélesség min. 50 m.
- c) 5000 m² telekrészenként csak egy darab fő rendeltetésű épület létesíthető.
- d) Az övezetben lakás nem alakítható ki.
- e) Az épületekre vonatkozó különleges rendelkezések
- ea) Egy épület bruttó alapterülete legfeljebb 6500 m² lehet.
- eb) ¹⁷⁹
- ec) Főhomlokzat (a 11. út felőli) magassága maximum 8,5 m, a homlokzatszakaszk kiemelése a homlokzati hossz maximum 1/3-ban maximum 10,0 m magas lehet.
- ed) A telek beépíthető területének legfeljebb 30%-át kitevő bruttó alapterületű épület(ek) esetén az egyes épületek épületmagassága 8,5 m lehet.
- ee) ¹⁸⁰

¹⁷⁴ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁷⁵ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁷⁶ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁷⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁷⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁷⁹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

f) A kötelező növénytelepítést egységes terv alapján kell kialakítani a 11 sz. főút teljes hosszán.

g)¹⁸¹

h)¹⁸²

i) A telekalakítás és építési helyek kijelölése során figyelembe kell venni a korábbi ipari közművezetékek (ipari-vízvezetékek) nyomvonalát. A telken átmenő, kiváltásra nem kerülő vízvezeték tengelyvonalától épület csak 3 m-nél távolabb építhető. A nyomvonal pontos helyét közműfeltárással kell megállapítani.

183

57.§

(1) 184Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre, kerítésekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 5. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.

(2) A **Gksz-Lu-6** építési övezet egyéb rendelkezései

a) Az övezetben lakás nem létesíthető.

b) Az előkert mérete minimum 15 m, kivéve a 11 sz. út mellett, ahol 30 m.

c) Az övezet területén elhelyezhető üzemanyagtöltő és árusítás, vagy árubemutatót szolgáló sátor a szabályozáson ábrázoltak és a következők szerint:

ca) Max. 2 db, max.20 m² alapterületű mellékfunkciójú épület helyezhető el.

cb) A védőtető párkánymagassága: max. 5,5 m.

cc) Ideiglenes árusításhoz (pl. karácsonyi vásár) használt sátor (bruttó) alapterülete max. 600 m², gerincmagassága max. 6,0 m lehet.

d) A területen a maximális épületmagasságnál magasabb különálló építmény nem helyezhető el.

e)¹⁸⁵A homlokzat egyetlen pontja sem haladhatja meg az épületmagasság + 2,5 méter értékét, kivétel az üzemeltetéshez szükséges technológiai berendezések műszakilag szükséges mérete (pl. kémény, szellőzőkürtő, stb.).

f) A 11 sz. út és a Lупpa-szigeti út melletti terepplasztikaként és védősávként kialakított domb nem bontható el.

g)¹⁸⁶

h)¹⁸⁷

i)¹⁸⁸A telekhatáron létesítendő kerítés 1,80 m magas lehet.

j)¹⁸⁹

k)¹⁹⁰

(3) A **Gksz-Lu-7** építési övezet egyéb rendelkezései

a) Az övezetben lakás nem létesíthető.

b) A 11 sz. út melletti növénytelepítési sávban új funkció elhelyezése esetén szükségessé váló zajvédő domb mérete legalább 3 m, legfeljebb 5,0 m.

c) 3000 m²-nél nagyobb egybefüggő lapostetőt – az épület szerkezeti felújítása során – legalább felében extenzív tetőkertként kell kialakítani és fenntartani.

d) A 11-es út és a Lупpa-szigeti út felől az egy homlokzat magassága legfeljebb 10 m lehet.

¹⁸⁰ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁸¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁸² Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁸³ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁸⁴ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁸⁵ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁸⁶ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁸⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁸⁸ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁸⁹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁹⁰ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

e) ¹⁹¹

f) ¹⁹²A telekhatáron létesítendő kerítés 1,80 m magas lehet.

g) ¹⁹³

¹⁹¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁹² Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁹³ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

ÜDÜLŐTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- Ü - ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK -

Általános előírások a Duna-parti üdülőterületekre vonatkozóan

58.§

- (1) A üdülőterületek területfelhasználási egység az alábbi övezetekre tagozódik:
- a) hétvégi házas övezetbe sorolt területek építési övezetei
- aa) **Üh** Hétvégi házas terület övezete – árvízről mentett oldalon
- ab) **Üh-H** Hétvégi házas terület övezete – hullámtéri oldalon
- ac) **Üh-Lu** Hétvégi házas terület övezete – Luppa-szigeten
- b) üdülőházas övezetbe sorolt területek építési övezetei
- ba) **Üü** Üdülőházas terület övezete – árvízről mentett oldalon
- bb) **Üü-H-1** Üdülőházas terület övezete – hullámtéri oldalon
- bc) **Üü-H-2** Üdülőházas terület övezete – hullámtéri oldalon
- (2) **Fő rendeltetésű épület:**
- a) elsődlegesen üdülési célú rendeltetés,
továbbá az üdülési rendeltetés kiszolgálása céljából
- b) az üdülőkör ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, egészségügyi rendeltetés, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású
- c) szállás jellegű – csak az erre a célra kijelölt övezetben,
- d) vendéglátó,
- e) sport,
- rendeltetés céljára létesíthető, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik..
- (3) A **fő- és a mellék rendeltetésű épületekre** vonatkozó közös szabályok, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik:
- a) főrendeltetésű épület előírásai:
- aa) elsődlegesen üdülőépületek, vagy hétvégi házak létesíthetők, melyek telkenkénti számát az övezet határozza meg
- ab) lakóház, vagy lakás, nem létesíthető, és
- ac) meglévő épület rendeltetése sem alakítható át lakás céljára,
- ad) szálláshely-szolgáltató rendeltetésű épület csak az arra kijelölt övezetben építhető;
- b) mellékrendeltetésű épület nem létesíthető.
- (9) A **melléképítményekre** vonatkozó közös szabályok:
- a) nem helyezhető el
- aa) közműpótló – az alternatív energia alkalmazása kivételével –, és kivéve ahol az övezet lehetővé teszi
- ab) árnyékszék,
- ac) építménynek minősülő kirakatszekrény,
- ad) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- ae) állat ól, állatkifutó,
- af) trágyatároló, gazdasági céllal létesített komposztáló,
- ag) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- ah) a terepcsatlakozástól mért 3,5 m-nél magasabb: építménynek minősülő zászlótartó oszlop, antenna, távközlési építmény és szélkerék;
- b)¹⁹⁴.

¹⁹⁴ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

- (10) Az övezetek területén a kereskedelmi és szolgáltató tevékenység és az azzal járó gépjármű vagy tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással az alaprendeltetésre, továbbá az üdülést zavaró funkciók számára épületet létesíteni tilos.
- (11) Az üdülőterület árvízvédelmi töltéssel nem mentett oldalán a nagyvízi mederre vonatkozó jogszabályokban foglaltak mellett a **7.§** előírásait is figyelembe kell venni.
- (12) A kötelezően előírt legnagyobb megengedett épületmagasság számítása az üdülőterület nagyvízi meder hullámtéri területén és a Luppya-szigeten
- a) meglévő, nem lábakra állított épület épületmagassági számításához a szükséges méreteket a csatlakozó terepszinttől kell mérni,
- b) az épület magasságára vonatkozó értékeit minden homlokzatnál külön-külön be kell tartani.
- (13) ¹⁹⁵
- (14) A kötelezően kialakítandó zöldfelület minden megkezdett 120 m²-e után 1 db lombhullató, őshonos, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről kell gondoskodni.

¹⁹⁶ [197](#)

59.§

- (1) ¹⁹⁸Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre a vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 6. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.¹⁹⁹
- (2) **Üh** hétvégi házas építési övezet egyéb rendelkezései
- a) Az **árvízvédelmi töltés mentett területén** legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.
- b) Telenként csak egy épület létesülhet, mellékrendeltetésű épület nem helyezhető el.
- c) Az üdülőépület bruttó szintterületének legfeljebb 40 %-ában kereskedelmi, vendéglátó egység is elhelyezhető.
- Az építési hely eltérő rendelkezései:
- ca) Előkert mérete min. 3,0 m, kivéve a 16 m-nél rövidebb mélységű telkeket, melyek esetében az előkert legkisebb mérete 2,0 m.
- cb) A hátsókert mérete min. 6,0 m, kivéve a 20 m-nél rövidebb mélységű telkeket, melyek esetében a hátsókert min. 3,0 m-re csökkenthető.
- cc) Az oldalkert mérete min. 3,0 m.
- cd) Szomszédos telek épületéhez az ikres csatlakozás megengedett.
- d) A közüzemi szennyvízelvezetés megvalósításáig, ahol zárt szennyvíztároló létesült, a meglévő épület bővíthető, de új önálló rendeltetési egység nem létesíthető. Új épület a 14.§ (1)–(3) bekezdése figyelembevételével létesíthető.
- e) ²⁰⁰
- f) ²⁰¹

¹⁹⁵ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁹⁶ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁹⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁹⁸ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁹⁹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

²⁰⁰ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁰¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

- (3) **Üh–H** hétfégi házas építési övezet egyéb – a **7.§ –ban** meghatározottakon túli – rendelkezései
- a) Az **árvízvédelmi töltés nem mentett oldalán lévő hullámtérben**, a területet felhasználni
- aa) a tulajdonos, az építető vagy a használó saját kockázatára,
 - ab) környezetvédelmi, természetvédelmi és a kulturális örökségvédelmi előírások betartásával és
 - ac) az árvizek levezetésének akadályozása nélkül szabad.
- b) Az árvízről nem bevédett nagyvízi meder használata szempontjából a vonatkozó jogszabály szerinti, csak a vizek használatával közvetlenül összefüggő építmények körében a vízisportot, a horgászatot szolgáló olyan épületek és építmények létesíthetők, melyek közösségi célokat szolgálnak. Ennek megfelelően
- ba) horgásztanya,
 - bb) csónaktároló, valamint
 - bc) közösségi célú vízisportot vagy horgászatot szolgáló egyéb épület, klubház.
- létesíthető. A nagyvízi mederkezelési terv hiányában csak akkor létesíthető épület, amennyiben az önkormányzat ideiglenes védőmű kiépítésével az építmény árvíz elleni védelmét biztosítani tudja.
- c) A bc) pont szerinti épületen belül a fő rendeltetés kiszolgálására vendéglátó egység és legfeljebb a szintterület 50%-ában szállásférőhely is kialakítható.
- d) Meglévő hétfégi ház, vagy üdülőépület övezeti paramétereknek megfelelő bővítése megengedett, de lakóépület új lakórendeltetési egységgel nem bővíthető.
- e) A meglévő és kialakulnak tekinthető, jellemzően már beépült tömbökben lévő új hétfégi ház akkor létesíthető, ha
- ea) a telek legalább két szomszédos telke is már hétfégi házzal, vagy egyéb megengedett rendeltetésű épülettel beépült,
 - eb) a telek szennyvízelvezetése közcsatornával megoldott,
 - ec) beépítési mértéke nem haladhatja meg a 10%-ot,
 - ed) zöldfelületi aránya legalább 70%,
 - ee) a tulajdonos, vagy építető tudomásul veszi, hogy árvíz kár esetén semminemű – kártalanítás nem illeti – ide nem értve a saját kárbiztosítás eseteit.
- f) Telkenként csak egy épület létesülhet, mellékrendeltetésű épület nem helyezhető el.
- g) A 800 m² feletti telekrészre számított beépítési mérték max. 7,5% lehet.
- h) Terepszint alatti beépítés tilos.
- i) A közüzemi szennyvízelvezetés megvalósításáig a területen engedéllyel épült meglévő épületeken csak állagmegóvási és hőszigetelési munka végezhető. Az állagmegóvási munka végzésére csak olyan mértékig kerülhet sor, amíg az nem jár az épület tömegnövelésével, rendeltetésének megváltoztatásával, illetve új vizes helyiség kialakításával.
- j) ²⁰²
- k) ²⁰³Új épület az árvízvédelem biztosítása és akadály nélküli lefolyása érdekében csak lábakra állítottan létesíthető, a lábak közötti min. 1,7 m-es belmagasságú búvótér nem építhető be.
- (4) **Üh–Lu** hétfégi házas építési övezet egyéb rendelkezései
- a) A **nagyvízi meder nem mentett területén** a vízisportot és a horgászatot szolgáló épületek létesíthetők. A nagyvízi mederkezelési terv hiányában csak akkor létesíthető épület, amennyiben az önkormányzat ideiglenes védőmű kiépítésével az építmény árvíz elleni védelmét biztosítani tudja.
- b) A területen üdülőházas / hétfégiházas beépítéssel kialakult épületek megtarthatók, átépíthetők az övezeti előírások betartása mellett.
- c) A beépítés módja oldalhatáron álló, de az építési helyen belül szabadonálló jelleggel is elhelyezhető az épület, mely esetben legalább 3,0 m-es távolságot kell tartani a telekhatártól
- d) Egy telken csak egy épület állhat.

²⁰² Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁰³ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

- e) Az épületek magassági méreteinél a következőket kell betartani
- ea) ²⁰⁴A használati szint padlósíntjét a **mértékadó árvízszint (MÁSZ)+0,5 m** magasságban kell kialakítani.
 - eb) ²⁰⁵Az épület lapostetős tetőszerkezetének legnagyobb magassága a **legnagyobb vízszint (MÁSZ) +4,0 m** lehet.
 - ec) Az épület magasságára vonatkozó értékeket minden homlokzatnál külön-külön be kell tartani.
- f) Terepszint alatti beépítés tilos.
- g) ²⁰⁶Új épület az árvízvédelem biztosítása és akadály nélküli lefolyása érdekében csak lábakra állítottan létesíthető, a lábak közötti min. 1,7 m-es belmagasságú búvótér nem építhető be.
- h) Nyúlványos telekkel szomszédos, 12 m-nél keskenyebb telek esetében – amennyiben az épületek közötti telepítési távolság betartható –, az épület a teleknyúlvány határától 1,0 m-es távolságban is elhelyezhető.
- i) ²⁰⁷A Duna felőli telekhatártól az építési határvonal távolsága 10 méter, kivéve
- ia) ha a szomszédos telken lévő épületek Duna felé eső homlokzatai 10 méternél kisebb távolságra esnek, mely esetben ezen sajátosságok figyelembevételével legfeljebb 5,0 méterre lehet, továbbá
 - ib) ha meglévő épület Duna felőli homlokzati vonalának távolsága a telekhatártól 10 méternél kisebb, akkor az épület a homlokzati vonalában bővíthető, de a Duna felé a távolság nem csökkenhet.

²⁰⁸

60.§

- (1) ²⁰⁹Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre a vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre, kerítésekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 6. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.

- (2) **Üü** Üdülőlázas építési övezet egyéb rendelkezései

a) Az **árvízvédelmi töltés mentett területén** az övezetben elhelyezhető:

- aa) üdülőépület, üdülőtábor,
- ab) kiskereskedelmi és szolgáltató építmény,
- ac) szállásépület,
- ad) sport és rekreációs jellegű építmény és
- ae) egyéb közösségi szórakoztató épület.

b) Telkenként több épület helyezhető el.

c) ²¹⁰

d) ²¹¹Épületek kialakítása:

- da) Az épületlábazat legalább 0,35 m magas legyen a mindenkori járdatőtől számítva.
- db) ²¹²
- dc) ²¹³
- dd) ²¹⁴
- de) A homlokzat egyetlen pontja sem lehet 7,5 m-nél magasabb, kivétel az üzemeltetéshez szükséges technológiai berendezések műszakilag szükséges mérete (pl. kémény, szellőzőkürtő, stb.).

²⁰⁴ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

²⁰⁵ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

²⁰⁶ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

²⁰⁷ *Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

²⁰⁸ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

²⁰⁹ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

²¹⁰ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

²¹¹ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

²¹² *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

²¹³ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

²¹⁴ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

- e) ²¹⁵A telek zöldfelületének területébe a gyephézagos burkolat, gyeprács nem számítható be.
- f) Épületet elhelyezni csak teljes közművel ellátott telken szabad. Közműpótló berendezés még ideiglenesen sem alkalmazható.
- g) Az övezet területe a védmű lábától számított és a Szabályozási Terven jelölt 110 m-es sávban fakadóvízes területnek számít, melyre a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit figyelembe kell venni.
- h) A területen a talajvíz mértékadó szintje a terepszinttel megegyező, ezért pince csak víznyomás elleni szigeteléssel készülhet.

(3) **ÜÜ-H-1 és ÜÜ-H-2** Üdülőházas építési övezet egyéb rendelkezései

- a) A **árvízvédelmi töltés nem mentett oldalán lévő hullámtérben** a területet felhasználni
 - aa) a tulajdonos, az építető vagy a használó saját kockázatára,
 - ab) környezetvédelmi, természetvédelmi és a kulturális örökségvédelmi előírások betartásával és
 - ac) az árvizek levezetésének akadályozása nélkül szabad.
- b) Az árvízről nem bevédezt nagyvízi meder használata szempontjából a vonatkozó jogszabály szerinti, csak a vizek használatával közvetlenül összefüggő építmények körében a vízisportot, a horgászatot szolgáló olyan épületek és építmények létesíthetők, melyek közösségi célokat szolgálnak. Ennek megfelelően:
 - ba) horgásztanya,
 - bb) csónaktároló, valamint
 - bc) közösségi célú vízi sportot vagy horgászatot szolgáló egyéb épület, klubház létesíthető. A nagyvízi mederkezelési terv hiányában csak akkor létesíthető épület, amennyiben az önkormányzat ideiglenes védőmű kiépítésével az építmény árvíz elleni védelmét biztosítani tudja.
- c) Meglévő hétfégi ház, vagy üdülőépület az övezeti paramétereknek megfelelő bővítése megengedett, de lakóépület új lakórendeltetési egységgel nem bővíthető.
- d) Telkenként csak egy épület létesülhet, mellékrendeltetésű épület nem helyezhető el.
- e) A bc) pont szerinti épületen belül a fő rendeltetés kiszolgálására vendéglátó egység és legfeljebb a szintterület 50%-ában szállásférőhely is kialakítható.
- f) A közüzemi szennyvízelvezetés megvalósításáig a területen engedéllyel épült meglévő épületeken csak állagmegóvási munka végezhető. Az állagmegóvási munka végzésére csak olyan mértékig kerülhet sor, amíg az nem jár az épület tömegnövelésével, rendeltetésének megváltoztatásával, illetve új vizes helyiség kialakításával.
- g) ²¹⁶
- h) ²¹⁷ Új épület az árvízvédelem biztosítása és akadály nélküli lefolyása érdekében csak lábakra állítottan létesíthető, a lábak közötti min. 1,7 m-es belmagasságú búvótér nem építhető be.

²¹⁵ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²¹⁶ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²¹⁷ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- K ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RENDELTETÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -

61.§

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a település más beépítésre szánt övezeteitől eltérnek, és amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (2) Az övezetek területén rendeltetésük alapján elhelyezhető főrendeltetésű és mellékrendeltetésű épületeket, az elhelyezhető melléképítmények körét, valamint a kizárt rendeltetéseket az építési övezetek határozzák meg.
- (3) A különleges területek célját és használatuk fajtáját, a beépítési előírásait a **62–67.§-ok** rögzítik. A beépítésre szánt különleges területek területfelhasználási egység az alábbi övezetekre tagozódik
- a) különleges beépítésre szánt kereskedelmi rendeltetésű területek építési övezete
 - aa) **Kker-O** *Omszk-tó környéki különleges beépítésre szánt kereskedelmi terület*²¹⁸
 - b) különleges beépítésre szánt rekreációs rendeltetésű területek építési övezetei
 - ba) **Kr-O-1** *Omszk-tó környéki különleges beépítésre szánt rekreációs terület*²¹⁹
 - bb) **Kr-O-2** *Omszk-tó környéki különleges beépítésre szánt rekreációs terület*²²⁰
 - c) különleges beépítésre szánt intézményi területek építési övezetei
 - ca) **Ki-Mp-1** Különleges beépítésre szánt intézményterület a Majdán-patak mellett
 - cb) **Ki-Lu-1** Különleges beépítésre szánt intézményterület a Luppa-szigeti út mellett
 - cc) **Ki-Lu-2** Különleges beépítésre szánt intézményterület a Luppa- szigeti út mellett
 - d) különleges beépítésre szánt rekreációs területek a Luppa-tó térségében építési övezetei
 - da) **Kr-Lu-1** Különleges beépítésre szánt rekreációs terület a Luppa-tó térségében
 - e) különleges beépítésre szánt sport területek a Lupa tó térségében építési övezetei
 - ea) **Ksp-Lu-1** Különleges beépítésre szánt sportterület a Luppa-tó térségében
 - f) különleges beépítésre szánt városüzemeltetési területek építési övezetei
 - fa) **Kt** Különleges beépítésre szánt terület – temető
 - fb) **Kk** Különleges beépítésre szánt terület – közlekedési terület
 - fc) **Kv** Különleges beépítésre szánt terület – vízgazdálkodással kapcsolatos építmények

²¹⁸ Módosította: Budakalász Város Képviselő- testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

²¹⁹ Módosította: Budakalász Város Képviselő- testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

²²⁰ Módosította: Budakalász Város Képviselő- testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

62.§

- (1) ²²³Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 7. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) ²²⁴A **KKer-O, Kr-O-1** ²²⁵ övezetek területeinek *beépítésére és az épületek kialakítására* vonatkozó általános rendelkezések
- a) ²²⁶
- b) ²²⁷
- c) ²²⁸
- d) Az áruházak parkolóját egymástól elválasztani semmilyen módon (fizikai eszközök, tiltó táblák, stb.) nem szabad, a parkolók rendeltetésszerű használata nem korlátozható.
- e) A védő zóldsávban gépjárműparkoló semmilyen formában nem alakítható ki.
- f) ²²⁹
- (3) ²³⁰A terület *zöldfelületeinek* kialakítására vonatkozó általános rendelkezések
- a) A vízparthoz tartozó zóldsávot – a Kr különleges rekreáció övezetbe sorolt területeken – a telek vízpart felőli területének szerves folytatásaként kell kialakítani, és közhasználatú zöldfelületként kell kezelni. Ezen sávon belül épület, építmény elhelyezése – az építési helyen kívül – tilos.
- b) A tervezett intézmények telkének beépítetlen részeit korlátozott közhasználatú kerként kell kialakítani.
- c) Az intézménykertek zöldfelületi elemei:
- ca) közvetlen használatra nem szánt védősávok,
- cb) pihenőkertként kialakított kertrészek,
- cc) fasorok és
- cd) gyeppel fedett területrészek.
- d) A telek zöldfelületének számításánál a gyepréteg burkolat, gyeprács csökkentett arányban sem vehető figyelembe.
- e) A zöldfelületek kialakítása csak öntözőhálózat építésével együttesen történhet.
- f) A parkolók csapadékvize közvetlenül nem vezethető zöldfelületre.
- g) A zöldfelületek kialakítása során a terepfeltöltéshez környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék nem alkalmazható.
- h) A telekhatárok mentén kerítés nem építhető a gazdasági udvar és a sportpálya lehatárolása kivételével.
- i) ²³¹A tó déli oldalán lévő sávban létesülő rendeltetésekhez tartozó parkolók a telek 200 méteres körzetében is biztosíthatók.

²²¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

²²² Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

²²³ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

²²⁴ A számozást módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 29/2017. (VII.25.) rendelettel. Hatályos: 2017. július 26-tól

²²⁵ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 29/2017. (VII.25.) rendelettel. Hatályos: 2017. július 26-tól

²²⁶ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²²⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²²⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²²⁹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²³⁰ A számozást módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 29/2017. (VII.25.) rendelettel. Hatályos: 2017. július 26-tól

²³¹ Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 29/2017. (VII.25.) rendelettel. Hatályos: 2017. július 26-tól

- (4) ^{232A} **KKr–O** különleges beépítésre szánt kereskedelmi terület építési övezet egyéb rendelkezései
- a) Az övezetben az alábbi fő rendeltetésű épületek létesíthetők:
- aa) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - ab) iroda épület,
 - ac) üzemanyagtöltő és
 - ad) sport, szabadidő illetve rekreációs jellegű építmény.
- b) Az övezetben más rendeltetés céljára épület kivételesen sem helyezhető el.
- c) A Szabályozási Terven „kizárólagos felhasználásra kijelölt terület” megjelöléssel feltüntetett területen az alábbi építmények helyezhetők el:
- ca) Az 1. sz. lehatárolt építési hely területén kizárólag a sport, szabadidő, testedzés, rekreáció építményei helyezhetők el.
 - cb) A 2. sz. lehatárolt építési hely területén kizárólag benzinkút, és a hozzákapcsolódó szolgáltató épület helyezhető el.
 - cc) A 3. sz. lehatárolt építési hely területe a gyorsétterem elhelyezésére szolgál.
- d) A területen az előírt zöldfelületet biológiailag aktív, alá nem épített zöldfelületként kell kialakítani, kivételt képez az 1. sz. építési helyen belül kialakítható műfűvel is borítható sportpálya terület.
- e) A sport és rekreációs jellegű területek lehatárolására létesített dombot
- ea) csak akkor lehet elbontani, vagy megbontani, amennyiben a Kr–O–1²³³ építési övezetek területén annak helyén a lehatárolás legalább 90%-ban épülettel kerül megoldásra a – a Szabályozási Terven feltüntetett építési helyen belül,
 - eb) A területek kapcsolatának biztosítása érdekében lehet megszakítani a dombot legfeljebb 4,0 m-es szélességben és összhosszát tekintve legfeljebb két helyen.
- f) ²³⁴
- g) Az övezet területén a 11. sz. utat határoló telekhatár menti sávon, valamint az egyéb helyeken, a Szabályozási Terven ábrázolt módon biológiailag aktív védőfunkciót ellátó növénytelepítési sávot (a továbbiakban védő zöldsáv) kell kialakítani.
- h) A Barát-patak árvízvédelmi töltése mellett a földrzsú lábától számítva 10 m széles szabad sávba fás növényzet nem telepíthető az árvízvédelem helybiztosítására.
- i) Az övezetben állattartó létesítmény nem létesíthető.
- (5) ^{235A} **Kr–O–1** ²³⁶ különleges beépítésre szánt rekreációs terület építési övezet egyéb rendelkezései
- a) Az övezetben az alábbi fő rendeltetésű épületek létesíthetők:
- aa) sport- és szabadidős építmény,
 - ab) közösségi szórakoztató és kulturális építmény,
 - ac) vendéglátó épület és
 - ad) szabadtéri lelátó.
- b) Az övezetben más rendeltetésű épület kivételesen sem létesíthető.
- c) Az elhelyezendő épületek beépített területe nem lehet nagyobb, mint a telek, vagy a hozzá tartozó övezeti egység területének a 35 %-a.
- d) A terület legalább 40 %-át biológiailag aktív, alá nem épített zöldfelületként kell kialakítani.
- e) ²³⁷
- f) Parkolás biztosítása az ellátandó létesítmény 300 m-es körzetében is lehetséges.

²³² A számozást módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 29/2017. (VII.25.) rendelettel. Hatályos: 2017. július 26-tól

²³³ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 29/2017. (VII.25.) rendelettel. Hatályos: 2017. július 26-tól

²³⁴ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²³⁵ A számozást módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 29/2017. (VII.25.) rendelettel. Hatályos: 2017. július 26-tól

²³⁶ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 29/2017. (VII.25.) rendelettel. Hatályos: 2017. július 26-tól

²³⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

63.§

- (1) ²³⁹Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 7. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) **KI-Mp-1 –különleges beépítésre szánt – intézményterület** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) Az övezetben az alábbi fő rendeltetésű épületek létesíthetők:
- aa) egészségügyi, szociális épület,
 - ab) oktatási, kutatási épület,
 - ac) egyházi épület,
 - ad) igazgatási épület,
 - ae) szálláshely, apartmanszálló és ahhoz kapcsolódó vendéglátó, szolgáltató épület,
 - af) sport- és szabadidős építmény.
- b) Az övezetben más épület kivételesen sem helyezhető el.
- c) A területen a rendeltetésnek megfelelően
- ca) ²⁴⁰mellékrendeltetésű épületek közül elhelyezhető: önálló portaépület max.20 m²-ig, továbbá neveléshez, oktatáshoz kapcsolódó mellékrendeltetésű épület, oktatópavilon, fedett terek 60 m²-ig.
 - cb) egyéb mérnöki létesítmények közül: épített trafóház max.20 m² ig.
- d) Nem létesíthető:
- da) tömör kerítés,
 - db) ²⁴¹melléképítmények közül: közműpótló műtárgy, a tűzizvtároló kivételével
 - dc) állatkifutó,
 - dd) trágyatároló,
 - de) komposztáló, siló,
 - df) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - dg) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék és
 - dh) ²⁴²
 - di) ²⁴³
- e) ²⁴⁴
- f) ²⁴⁵
- g) ²⁴⁶
- h) ²⁴⁷
- i) ²⁴⁸
- j) A tervezett épületek és járulékos építményeiknek környezetbe illeszkedésének tisztázása érdekében a területre előzetesen önkormányzati egyeztetésre, esetlegesen településrendezési szerződés megalapozására is alkalmas beépítési koncepció készítése szükséges.
- k) A Majdán-patak földrészlete melletti 10 m-es sáv ökológiailag különösen érzékeny zöldfelület, azon semmilyen építési tevékenység nem folytatható, beleértve közmű- és kerítés építését, illetve burkolat kialakítását is.
- l) A területen épület csak teljes közművesítettség, továbbá a megfelelő közúti kapcsolat kialakítása mellett építhető.

²³⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

²³⁹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

²⁴⁰ Módosította: Budakalász Város Képviselő- testülete a 29/2017. (VII.25.) rendelettel. Hatályos: 2017. július 26-tól

²⁴¹ Módosította: Budakalász Város Képviselő- testülete a 29/2017. (VII.25.) rendelettel. Hatályos: 2017. július 26-tól

²⁴² Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁴³ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁴⁴ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő- testülete a 29/2017. (VII.25.) rendelettel. Hatályos: 2017. július 26-tól

²⁴⁵ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő- testülete a 29/2017. (VII.25.) rendelettel. Hatályos: 2017. július 26-tól

²⁴⁶ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁴⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁴⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

m) ²⁴⁹A kötelezően kialakítandó zöldfelület minden megkezdett 200 m²-e után 1 db lombhullató, őshonos, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről kell gondoskodni.

(3) **KI-LU-1, KI-LU-2 különleges beépítésre szánt – intézményterület** építési övezet egyéb rendelkezései

a) Az övezetben az alábbi fő rendeltetésű épületek létesíthetők

- aa) tudományos kutatás épületei és ahhoz kapcsolódó gazdasági tevékenységi célú épületek,
- ab) oktatási épület,
- ac) igazgatási, egyéb irodaépület,
- ad) szállásépület,
- ae) sport és rekreációs jellegű épület, építmény,
- af) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- ag) kiskereskedelmi és szolgáltató építmény, legfeljebb 500 m² alapterülettel,
- ah) kertépítészeti épületek, építmények,
- ai) ismeretterjesztés épülete, építménye.

Az övezetben más épület kivételesen sem helyezhető el.

b) ²⁵⁰A KI-LU-1 építési övezetben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások – telkenként legfeljebb 10 db – kizárólag a Lupa szigeti úttól délre létesíthetők. A KI-LU-2 területén lakásrendeltetési egység nem létesülhet.

c) ²⁵¹

d) Az épületre vonatkozó különleges rendelkezések:

- da) Egy épület beépített területe legalább 600 m² bruttó alapterületű legyen az eltérő nagyságot igénylő – kertépítészeti és botanikai bemutatásnak, vagy kutatási technológiának megfelelő –, épületek kivételével. Egy telken több épület is elhelyezhető.
- db) Legfeljebb 1 db 20 m² bruttó alapterületű mellékrendeltetésű épület létesíthető telkenként.
- dc) ²⁵²
- dd) ²⁵³A homlokzat egyetlen pontja sem haladhatja meg az épületmagasság értékét, kivétel az üzemeltetéshez szükséges technológiai berendezések műszakilag szükséges mérete (pl. kémény, szellőzőkürtő, stb.).
- de) ²⁵⁴
- df) ²⁵⁵

e) A zöldfelület, a parkoló kialakításra és a környezetrendezésre vonatkozó különleges rendelkezések:

- ea) A zöldfelületeket lehetőleg összefüggően, nagyobb területeken, illetve a telekhatárok mentén kell kialakítani, a terület tagolása érdekében. Az egybefüggő zöldfelület 30 %-án többszintes (cserje és fa) növénytelepítést kell kialakítani.
- eb) A kötelezően kialakítandó zöldfelület minden megkezdett 120 m²-e után 1 db lombhullató, őshonos, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről kell gondoskodni.
- ec) Felszíni parkolókat csak fásítottan szabad kialakítani, úgy, hogy minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros fát kell telepíteni. A fásítást min. 3 m magas, min. 4 cm törzsátmérőjű tájba illeszkedő, őshonos fafajtákkal kell elvégezni.

²⁴⁹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 29/2017. (VII.25.) rendelettel. Hatályos: 2017. július 26-tól

²⁵⁰ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

²⁵¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁵² Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁵³ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁵⁴ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁵⁵ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

- ed) A felszíni parkolószigetek legalább 2,0 m széles, háromszintes növényzással legyenek kialakítva.
 - ee) 50 férőhelynél nagyobb egybefüggő felszíni parkoló kialakítása esetén 50 férőhelyenként legalább egy 10 m szélességű önálló zöldsávot, vagy parkolószigetet kell létesíteni.
 - ef) A telek zöldfelületének területébe a gyephézagos burkolat, gyeprács, terepszint alatt beépített terület feletti zöldtető, vagy függőleges zöldfelület nem számítható be.
- f) A terület bármilyen átépítése, kertjének átalakítása során a védett botanikai értékeket meg kell védeni.

256

64.§

- (1) 257Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre, kerítésekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 7. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) **Kr-LU-1 – Különleges beépítésre szánt rekreációs terület a Luppa-tó térségében** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) Az övezetben az alábbi fő rendeltetésű építmények létesíthetők
- aa) több egységet tartalmazó üdülőépület,
 - ab) szálláshely szolgáltató épület – a (3)–as bekezdésben foglaltak betartásával –,
 - ac) üdülőtábor és kemping,
 - ad) sportépítmény,
 - ae) szabadidős építmény,
 - af) közösségi szórakoztató építmény,
 - ag) kulturális építmény,
 - ah) vendéglátó épület,
 - ai) csónakház, egyéb vízi eszközök tárolására alkalmas épület,
 - aj) horgásztanya,
 - ak) egyházi, egészségügyi, szociális épület,
 - al) terület vendégforgalmának ellátásához tartozó kapacitású kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - am) a Lupaszigeti úti közterületi határtól mért legfeljebb 80 m mély sávban irodai és igazgatási épület.
- b) Építmény legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 14 m magasságot.
- c) Állattartó épület nem létesíthető.
- (3) Ahol az építési övezet szálláshely-szolgáltatási rendeltetés számára lehetőséget ad, ott a következő rendelkezéseket is be kell tartani.
- a) a területre vonatkozóan szálláshely szolgáltató épületnek számít
- aa) szálloda,
 - ab) apartman szálloda,
 - ac) gyógyszálloda,
 - ad) panzió,
 - ae) üdülő apartman,
 - af) több egységet tartalmazó üdülőépület,
 - ag) bürotel (irodaház és szálloda egyben),
 - ah) sportszálló,
 - ai) vendégház.
- b) szálláshely-szolgáltatáshoz tartozóan létesülhet:
- ba) konferenciaépület,

256 Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

257 Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

- bb) oktatási- és kulturális épület,
 - bc) sportépítmény,
 - bd) iroda,
 - be) egyéb a fő rendeltetés működtetését biztosító építmény, illetőleg rendeltetési egység.
- c) A hosszabb idejű nem kereskedelmi szálláshely-szolgáltatásként működő, üdülési célú tartózkodásra is alkalmas épületben (üdülő, apartmanház stb.) lakás nem létesíthető.
- d) Az egyes telkeken a létesíthető szintterület maximum 10%-án lakásrendeltetés is létesíthető.
- (4) ²⁵⁸
- (5) A zöldfelület, a parkoló kialakításra és a környezetrendezésre vonatkozó különleges rendelkezések:
- a) A zöldfelületeket lehetőleg összefüggően, nagyobb területeken, illetve a telekhatárok mentén kell kialakítani, hogy előnyösen tagolják a területet. Az egybefüggő zöldfelület 30 %-án többszintes (cserje és/vagy fa) növénytelepítést kell kialakítani.
 - b) Az előírt parkolómennyiség 50%-ban épületben vagy zöldtetővel részben fedett parkolóban oldandó meg.
 - c) Az engedélyes beépítési mérték kizárólag az épületen kívül létesített, részben nyitott, de zöldtetővel fedett parkolószintnek a beépítettségbe és a szintterületi mutatóba beszámító terület részére vehető igénybe.
 - d) Felszíni parkolókat csak fásítottan szabad kialakítani, úgy, hogy minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros fát kell telepíteni. A fásítást min. 3 m magas, min. 4 cm törzsátmérőjű tájba illeszkedő, őshonos fafajtákkal kell elvégezni.
 - e) A kötelezően kialakítandó zöldfelület minden megkezdett 120 m²-e után 1 db lombhullató, őshonos, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről kell gondoskodni.
 - f) A felszíni parkolószigetek legalább 2,0 m széles, háromszintes növényávval legyenek kialakítva.
 - g) 50 férőhelynél nagyobb egybefüggő felszíni parkoló kialakítása esetén 50 férőhelyenként legalább egy 10 m szélességű önálló zöldsávot, vagy parkolószigetet kell létesíteni.
 - h) A telek zöldfelületének területébe a gyephézagos burkolat, gyeprács, terepszint alatt beépített terület feletti zöldtető, vagy függőleges zöldfelület nem számítható be.
- (6) A Szabályozási Terven *megállapodás alapján közhasználat céljára átadott területkerült* kijelölésre, mely:
- a) a vele párhuzamosan vezető közterületi sétánnyal együtt alakítandó ki;
 - b) a közterület felől nem keríthető le;
 - c) parkosítását a közterületi sétány kialakításával együtt kell megtervezni és megvalósítani, egységes köztárgyak, növényzet, és burkolt felületek tekintetében;
 - d) a terület parti sétányként való megvalósítása és fenntartása a tulajdonos kötelezettsége az önkormányzattal való megállapodás alapján.
- (7) A Szabályozási Terven javasolt magánút és a vele párhuzamosan jelölt *közhasználat céljára átadható terület* helye eltérhet a szabályozási terven rögzített képest, az ott jelzett szakaszon belül legalább 100 m, de legfeljebb 200 m távolságban a tó irányába a gyalogos átvezetést biztosítani kell, melyet a terület telekrendezése során figyelembe kell venni. Ezen területek tekintetében:
- a) a gyalogút magánútként való kialakítása során legalább 4,0 m széles legyen,
 - b) kialakítása és fenntartása a tulajdonos kötelezettsége, az önkormányzattal történő megállapodás alapján,
 - c) kialakítására a (6) bekezdésben foglaltak vonatkoznak.
- (8) Amennyiben a javasolt *közhasználat céljára átadható* terület közhasználat célú átadása megállapodás alapján megtörténik, akkor arra is a (6) bekezdésben foglaltak vonatkoznak. Amennyiben nem kerülnek átadásra, úgy a telek kötelezően zöldfelületeként fenntartandó, nem beépíthető részét képezik 10-10 m szélességben a gyalogút két oldalán.

²⁵⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

65.§

- (1) ²⁶⁰Az építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 7. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) **Ksp-Lu-1 – Különleges beépítésre szánt sportterület a Luppa-tó térségében** nagyterjedésű, nagy zöldfelületi fedettségű terület építési övezetének rendelkezései
- a) A terület nagyterjedésű, nagy zöldfelületi fedettségű, a rekreációhoz kapcsolódó sport- és szabadidős területek kialakítására szolgál.
- b) Az terület a nagyvízi mederél és a Duna közötti be nem védett hullámtéri területen helyezkedik el, ezrét az árvízveszélyre való tekintettel terület felhasználni, hasznosítani, az ingatlanon vagy a közterületen bármilyen beavatkozást vagy építési tevékenységet végezni csak
- ba) **7. §-ban** foglalt, az árvízvédelemmel kapcsolatos általános korlátozó előírások betartásával együtt, továbbá
- bb) kizárólag az árvíz biztonságos levonulásának akadályozása nélkül szabad.²⁶¹
- c) A területen csak sportolási és rekreációs célú épületek és sportpályák alakíthatók ki, illetve az ezeket kiszolgáló kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló épületek, építmények helyezhetők el, feltöltés nem létesíthető.
- d) Az övezetben az alábbi fő rendeltetésű építmények létesíthetők:
- da) sportépítmény,
- db) sportpálya,
- dc) a sportoláshoz szükséges edzőterem, öltöző, sportszertároló, az ügyvitelhez szükséges iroda
- dd) egyéb a sport jellegének megfelelő kiegészítő mellékhelyiséget, mellék funkciót tartalmazó épület,
- de) a sportlétesítményhez tartozó, vagy a fő rendeltetésű épületen belüli vendéglátási egység, kiskereskedelmi egység,
- df) a sportoláshoz tartozóan szálláshely szolgáltatás egységeként sportszálló, vendéglakosztály, vendégház a d) pontban a szállásférőhelyekre vonatkozó rendelkezések figyelembevételével.²⁶²
- e) *A területre vonatkozóan a d) pont df) alpont szerinti szálláshely szolgáltató épületnek számít*²⁶³
- ea) szálloda,
- eb) apartman szálloda,
- ec) gyógyszálloda,
- ed) panzió,
- ee) üdülő apartman,
- ef) több egységet tartalmazó üdülőépület,
- eg) sportszálló,
- eh) vendégház.²⁶⁴
- f) Szálláshely-szolgáltatáshoz tartozóan létesülhet
- fa) konferenciaépület – az épület szintterületének legfeljebb 15%-ában,
- fb) oktatási épület,
- fc) sportépítmény,
- fd) iroda,
- fe) egyéb a fő rendeltetés működtetését biztosító építmény, illetőleg rendeltetési egység.²⁶⁵

²⁵⁹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

²⁶⁰ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

²⁶¹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

²⁶² Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

²⁶³ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

²⁶⁴ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

²⁶⁵ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

- g) A nem kereskedelmi szálláshely-szolgáltatásként működő, hosszabb idejű üdülési célú tartózkodásra is alkalmas épületben (üdülő, apartmanház, stb.) lakás nem létesíthető.
- h) ²⁶⁶Új épület csak „lábakra” állítottan, pillérvázazs módon létesíthető, a lábak között legalább 1,7 m-es belmagasságú búvótér alakítandó ki, mely nem építhető be. Az épületek kialakítása során a 7.§-ban foglaltakat is be kell tartani.
- i) Az épület magasságára vonatkozó értékeit minden homlokzatnál külön-külön be kell tartani.
- j) Az épületre vonatkozó további rendelkezések
- ja) Egy épület beépített területe legfeljebb 1000 m² bruttó alapterületű lehet. Egy telken több épület is elhelyezhető.
 - jb) Terepszint alatti beépítés, pince, alagsor nem létesíthető.
 - jc) ²⁶⁷
 - jd) ²⁶⁸
 - je) ²⁶⁹A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek padlószintjének magassága legalább 0,5 m-rel **a mértékadó árvízszint (MÁSZ)** felett, a vízügyi szempontok figyelembevételével legyen megállapítva;
- k) A zöldfelület, a parkoló kialakításra és a környezetrendezésre vonatkozó különleges rendelkezések:
- ka) A területen a zöldfelület mértékébe csak a terepszint alatt nem beépített teljes értékű zöldfelület számítható be, melyhez a tetőkertek és a függőleges zöldfelületek nem számíthatók hozzá.
 - kb) A zöldfelületeket lehetőleg összefüggően, nagyobb területeken, illetve a telekhatárok mentén kell kialakítani, hogy előnyösen tagolják a területet. Az egybefüggő zöldfelület 30 %-án többszintes (cserje és fa) növénytelepítést kell kialakítani.
 - kc) Felszíni parkolókat csak fásítottan szabad kialakítani, úgy, hogy minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros fát kell telepíteni. A fásítást min. 3 m magas, min. 4 cm törzsátmérőjű tájba illeszkedő, őshonos fafajtákkal kell elvégezni.²⁷⁰
 - kd) A felszíni parkolószigetek legalább 2,0 m széles, háromszintes növénytávval legyenek kialakítva.
 - ke) 50 férőhelynél nagyobb egybefüggő felszíni parkoló kialakítása esetén 50 férőhelyenként legalább egy 10 m szélességű önálló zöldsávot, vagy parkolószigetet kell létesíteni.
 - kf) A telek zöldfelületének területébe a gyephezagos burkolat, gyeprács, terepszint alatt beépített terület feletti zöldtető, vagy függőleges zöldfelület nem számítható be.

l) ²⁷¹

²⁷²

66.§

- (1) ²⁷³Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre, kerítésekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 7. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) **Kt különleges beépítésre szánt terület – temető** építési övezet rendelkezései
- a) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények, (ravatalozó, harangláb, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei) helyezhetők el.
 - b) Az övezetben lakás, vagy szolgálati lakás nem létesíthető.

²⁶⁶ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁶⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁶⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁶⁹ **Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től**

²⁷⁰ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

²⁷¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁷² **Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től**

²⁷³ **Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től**

- c) A temető jelenlegi értékes növényállományát meg kell őrizni, illetve fenntartási terv alapján gondozni és fejleszteni kell.
- d) A temetőben annak minden 50 m²-e után legalább 2 db nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.
- e) A temető telkétől megtartandó védőtávolság 25 m. A védőtávolságon belül:
- ea) állattartó épület nem létesíthető,
 - eb) vízkivételi hely nem létesíthető,
 - ec) kegyeletsértő vagy a temető rendeltetését zavaró létesítményt elhelyezni nem szabad.
- f) A temető területének rendezése, átalakítása csak komplex kertépítészeti terv alapján történhet.
- g) A parkolás biztosítását – a kialakult állapotokra és a domborzati viszonyokra való tekintettel, külön a parkolási rendeletben foglaltak szerinti mértékben és feltételekkel – közterületen is ki szabad alakítani.
- h) A szerves és szervetlen hulladékot egymástól elkülönített, zárt – szerves hulladék esetén áttört – edényzetben, esztétikusan takarva kell elhelyezni.
- i) A temető belső parcellabővítése esetén, a telekhatáron belül 30 m-es védő zöldsávot kell biztosítani.
- (3) **Kk – különleges beépítésre szánt terület – közlekedési terület** építési övezet egyéb rendelkezései
- a) Az övezetbe Szabályozási Terven jelölt HÉV mellett kialakult nagy zöldfelülettel rendelkező területek tartoznak.
- b) Az övezetben elhelyezhető:
- ba) a közlekedés célját szolgáló építmény,
 - bb) a közbiztonság célját szolgáló építmény,
 - bc) a tájékoztatást szolgáló építmény,
 - bd) egyéb, a fenti funkciókhoz kapcsolódó szolgáltató, valamint szociális építmény,
 - be) parkoló, parkolóépület gépjárművek és kerékpártárolás céljára
 - bf) sport- és rekreációs építmény és
 - bg) az utasok ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató építmény.
- c) Az egyes építményekhez és építménynek nem minősülő létesítmények rendeltetésszerű használatához szükséges tisztálkodó és illemhelyeket a gazdaságos terület-felhasználás és a zöldfelület megóvása érdekében összevontan kell kialakítani
- d) ²⁷⁴A Szabályozási Terven jelölt építési hely a területen meglévő épület bővítési helyét jelöli.
- e) A jelölt építési helyen kívül új építményeket az elő-, oldal-és hátsókeretre vonatkozó előírások betartásával szabad elhelyezni.
- (4) **Kv – különleges beépítésre szánt terület – vízgazdálkodással kapcsolatos építmények** építési övezet egyéb rendelkezései:
- a) Az övezetben **a különleges vízműterületek** vízellátás biztosításához szükséges következő létesítmények helyezhetők el:
- aa) közműrendeltetés szerinti gépház, közműellátás célját szolgáló építmény,
 - ab) a terület rendeltetéséhez tartozó raktár,
 - ac) egyéb, a fenti funkciókhoz kapcsolódó szolgáltató, valamint szociális építmény,
 - ad) parkoló,
 - ae) a rendeltetéshez tartozó melléképítmények.
- b) Az egyes építményekhez és építménynek nem minősülő létesítmények rendeltetésszerű használatához szükséges tisztálkodó és illemhelyeket a gazdaságos terület-felhasználás és a zöldfelület megóvása érdekében összevontan kell megoldani.

²⁷⁴ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

IX. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

67.§

- (1) Budakalász közigazgatási területén az országos fő- és közúthálózat részét képezik a (2)–(5) bekezdésben felsorolt közutak. Az övezetbe nem sorolt közutak a település kiszolgáló úthálózatnak részei.
- (2) **KÖu-1** övezetbe sorolt közút:
- a) M0 autópályát, melynek a megépült szakaszon az út tengelyétől számított 100–100 m védőtávolságon belül épület nem létesíthető, más létesítmény a kezelő hozzájárulásával helyezhető el.
 - b) a tervezett M0 szakaszon 250–250 m védőtávolságon belül csak a már beépítésre szánt területeken és részben beépült területeken helyezhető el épület az erre vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.
 - c) A megépült és tervezett szakaszok védőtávolságain belül az úthoz, illetve a település közúthálózatához, és közművesítéséhez szükséges mérnöki műtárgyak és építmények elhelyezhetők.
 - d) Az út tengelyétől számított 100–100 m-en belül kerítés, magas építmény nem létesíthető.
- (3) **KÖu-2** övezetbe sorolt közút:
- a) 11. sz. főút, külterületi másodrendű főút: az út tengelyétől mért 100–100 m védőtávolságon belül építmény az erre vonatkozó jogszabályok figyelembevételével létesíthető.
 - b) A tervezett Budakalászi elkerülő út (Pomáz – Üröm között) külterületi szakasza: az út tengelyétől mért 50–50 m távolságon belül építmény az erre vonatkozó jogszabályok figyelembevételével létesíthető.
 - c) A tervezett Budakalászi elkerülő út területének kisajátításáig, illetve építési területté alakításáig a terület által érintett földrészleteken a következő szabályokat kell figyelembe venni:
 - ca) a földrészlet KÖu-2 területbe nem sorolt részén a hatályos mezőgazdasági övezet szerinti használat folytatható;
 - cb) a földrészlet KÖu-2 területbe sorolt részén átmeneti hasznosításként a ca)²⁷⁵ pont szerinti használatnak megfelelő építmény elhelyezhető, de azt a terület kisajátítása és építési területté alakítása során kártalanítás nélkül el kell bontani;
 - cc) az út építés célra való igénybevételéig a KÖu-2 övezet szabályozási vonalát úgy kell figyelembe venni, hogy amennyiben az általa a későbbi szabályozás végrehajtása során a visszamaradó telekterület eléri az övezet szerinti legkisebb beépíthető telekméretet, akkor a földrészlet KÖu-2 területbe nem sorolt részén az adott mezőgazdasági övezet szerinti épület akkor is elhelyezhető, ha a telek eredeti méretéből a KÖu-2 terület céljára kijelölt területsávot még nem választották le, a telek rendezése még nem történt meg;
 - cd) a teleknek az út védősávján belüli terület részén való építés esetén ki kell kérni a közútkezelő hozzájárulását;
 - ce) ahol az út KÖu-2 övezetbe sorolt területe meglévő épületet érint, annak bővítése kizárólag későbbi kártalanítási igény nélkül megengedett;
 - cf) ahol a KÖu-2 terület birtokközpontot érint, a cc)²⁷⁶ pont tekintetében épület elhelyezésénél a teljes telekterületnek megfelelő telekméret vehető figyelembe, amennyiben az épületek nem a KÖu-2 területsávban kerülnek elhelyezésre.²⁷⁷

²⁷⁵ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

²⁷⁶ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

²⁷⁷ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

- (4) **KÖu-3** övezetbe sorolt közutak:
- a) 1108. jelű út: külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 50–50 m védőtávolságán belül építmény az erre vonatkozó jogszabályok figyelembevételével létesíthető, az úttengelytől számított 30 – 30 méteren belül épület nem helyezhető el, kerítés 20 – 20 méterre helyezhető el
 - b) 1108 j. út belterületi Damjanich utca: közterületi szélessége megtartandó (szabályozás szélessége min. 12 m).
 - c) 1111 j. út Pomázi út: (szabályozás szélessége min. 12 m).
 - d) 1115 j. út Szentendrei út: közterületi szélessége megtartandó (szabályozás szélessége min. 16 m).
 - e) 1111 j. út József Attila utca: közterületi szélessége megtartandó (szabályozás szélessége min. 14 m).
- (5) **KÖu-4** övezetbe sorolt közutak jellemzően kialakult települési szintű gyűjtőutak:
- a) Budai út: a jelenlegi közterületi szélessége megtartandó (szabályozás szélessége min. 10 m).
 - b) Kőbánya utca: (szabályozás szélessége min. 12 m)
 - c) Klisovác utca: (szabályozás szélessége min. 12 m)
 - d) Erdőhát utca: (szabályozás szélessége min. 16 m)
 - e) Ady Endre utca: (szabályozás szélessége min. 15 m)
 - f) Tanító utca–Sport utca: a jelenlegi szabályozás megtartandó (szélessége min. 12 m)
 - g) Kék Duna utca: (Innovációs park gyűjtőútja) (szabályozás szélessége 16 m)
 - h) Luppa-szigeti út (szabályozás szélessége min. 22 m)
 - i) Gátőr utca és északi meghosszabbítása (tervezett szabályozás szélessége min. 20 m)
 - j) *Szekfű utca – Martinovics utca – Széchenyi utca: a jelenlegi szabályozás megtartandó.*²⁷⁸
- (6) **KÖk** kötöttpályás közösségi közlekedés övezetbe sorolt a Budapest–Szentendre HÉV-vonal, melynek a szélső vágány tengelyétől mért 50 m védőtávolságán belül építmény az erre vonatkozó jogszabályok figyelembevételével létesíthető.
- (7) A Budai út – Köu-3 és KÖu-4 közötti szakán a településközpont forgalomcsillapítását KAT-ban (Közterület Alakítási Terv) kell meghatározni a forgalmi rendezés feltételeinek figyelembevételével.

²⁷⁸ Módosította: Budakalász Város Képviselő- testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

ZÖLDTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI
Zkp, Zkp-O, Zkp-Lu, Zkp-K KÖZPARK ÖVEZETEK

68.§

- (1) A közparkokat a pihenést, testedzést, szórakozást szolgáló, kulturális rendezvények megtartására valamint emlékhelyek kialakítására alkalmas, jellemzően növényzettel fedett, be nem épített területként kell kialakítani.
- (2) A település közpark övezetbe sorolt területei a következők:
- a) **Zkp** – Általános közpark
 - b) **Zkp-O** – Omszk közpark
 - c) **Zkp-Lu** – Luppa-tó körüli közpark
 - d) **Zkp-K** – Kálvária körüli közpark
- (3) Az övezetekben a pihenést és rekreációs célokat szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, kegyeleti- és emlékhely, sportpálya, gyermekjátsszótér, stb.), illetve a terület fenntartásához szükséges épület, építmény és közművek helyezhetők el.
- (4) A **Zkp** általános közpark övezet kialakítási és beépítési paraméterei:
- a) A telek, illetve annak a közpark övezetbe sorolt területre vonatkozó maximális beépítettsége – a hullámtéri Zkp övezet kivételével – legfeljebb 3% lehet.
 - b) Hullámtéren a beépítésbe beszámító építmény nem létesíthető, bármely más építmény az árvizek lefolyását nem akadályozó módon létesíthető.
 - c) Épületek legnagyobb homlokzatmagassága 4,5 m.
 - d) ²⁷⁹
 - e) Minimális zöldfelületi arány 80 %.
 - f) A növényzet legalább 40 %-a – a hullámtér kivételével – fás növényállomány legyen.
 - g) ²⁸⁰
 - h) Az övezetben a Szabályozási Terven jelölt épület elhelyezésre kijelölt helyen kívül található meglévő, engedéllyel épült épületek nem bővíthetők, azokon csak állagmegóvási munka végezhető.
 - i) Az övezetben:
 - ia) a zöldterületeknek közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie;
 - ib) a zöldterületek kialakítása komplex kertépítészeti és tereprendezési kiviteli terv alapján történhet;
 - ic) ²⁸¹
 - id) parkoló nem alakítható ki, kivéve a Szabályozási Terven jelölt helyen.
- (5) **Zkp-O** jelű Omszk közpark övezet előírásai
- a) A közpark a pihenést, testedzést, szórakozást szolgáló, jellemzően növényzettel fedett, be nem épített terület.
 - b) Csak olyan építmény, műtárgy helyezhető el, amely semmilyen módon nem szennyezi a tavat és környezetét.
 - c) A Szabályozási Terven feltüntetett épület elhelyezésre kijelölt helyen a teljes közpark területének legfeljebb 2 %-ában elhelyezhető:
 - ca) pihenést szolgáló építmény,
 - cb) testedzést szolgáló építmény,
 - cc) vízi sporthoz kapcsolódó építmény,
 - d) A közpark teljes területén – a beépítettségbe be nem számítva – elhelyezhető a pihenést, testedzést, szórakozást szolgáló műtárgy és építmény (kertészeti építmény, pergola, sétaút, kerékpárút, gördeszka pálya, játszótér, stég, pihenő terasz, nyitott csónaktároló, stb.).

²⁷⁹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁸⁰ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

²⁸¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

- e) A tóra vonatkozó külön rendelkezéseket a V–T övezet előírásai rögzítik. A tavon a Szabályozási Terv szerinti *ráépítési lehatárolásként* jelölt területhez csatlakozó olyan stéghez, mely a tavon létesített felépítményhez vezet, a parton közvetlenül épület nem létesíthető. A parton felépítmény csak napozó, horgász vagy sportot szolgáló, felépítmény nélküli stéghez létesülhet.
- f) A közpark területén csak telekhatár–rendezés és telekegyesítés megengedett.
- g) A közpark területén az építményeket és műtárgyakat úgy kell elhelyezni, hogy az a tó körüljárhatóságát ne akadályozza.
- h) A közpark területén a tó körül a tó ökológiai egyensúlyának fenntartása érdekében 40 m széles védősávot kell kialakítani. A 40 m-es sáv legfeljebb 30 m-re csökkenthető a Szabályozási Terven feltüntetett helyen. A védősávon belül csak a vízi sporthoz kapcsolódó építmény helyezhető el a Szabályozási Terven jelölt épület elhelyezésre kijelölt helyen belül.
- i) A közpark Sport utca – Tanító utca felőli bejáratának kialakításához egységes tervben kell meghatározni a terület építészeti-, közterület–rendezési-, és forgalomszabályozási jellemzőit, KAT keretén belül.
- j) A közpark parkolóit a Tanító és a József Attila utca melletti területsávon kell elhelyezni. A Tanító utcában egysoros parkoló létesíthető.
- k) A közparkot a bevásárlóközpont kiszolgáló útja melletti sávon minimum 3m – maximum 5 m magas, fásított földplasztikával kell elválasztani a zöldfelületi funkciókat ellátó területektől. Kialakítása kiviteli kertészeti terv alapján kell történnjen.
- l) A 11 sz. főút melletti szakaszon legalább 3 m magas zajvédő funkciót is ellátó védőfal létesítendő.
- m) A Tanító út és a József Attila út mellett zárt állománnyú fatelepítések kialakítása kötelező a Szabályozási Terven jelzett helyeken.
- (6) **Zkp–Lu** jelű Luppa-tó körüli közpark övezet általános előírásai
- a) A közpark a pihenést, testedzést, szórakozást szolgáló, jellemzően növényzettel fedett, be nem épített terület, melynek szoros kapcsolatát a tervezett észak–déli irányú parksávokkal biztosítani kell.
- b) Csak olyan építmény, műtárgy helyezhető el, amely semmilyen módon nem szennyezi a tavat és környezetét.
- c) A Szabályozási Terven feltüntetett épület elhelyezésre kijelölt helyen a teljes közpark területének legfeljebb 2 %-ában elhelyezhető:
- ca) pihenést szolgáló építmény,
 - cb) testedzést szolgáló építmény,
 - cc) vízi sporthoz kapcsolódó építmény és
 - cd) szórakozáshoz, kulturális eseményhez tartozó fedett, de nyitott létesítmény, sátor.
- d) A közpark teljes területén – a beépítettségbe be nem számítva – elhelyezhető a pihenést, testedzést, szórakozást szolgáló műtárgy és építmény (kertészeti építmény, pergola, sétaút, kerékpárút, gördeszka pálya, játszótér, stég, pihenő terasz, nyitott csónaktároló, stb.).
- e) A közpark területén az építményeket és műtárgyakat úgy kell elhelyezni, hogy az a tó körüljárhatóságát ne akadályozza.
- f) Az Luppa-tó telkét a valóságos mederszakasznak megfelelően kell kialakítani.
- g) A 11 sz. főút melletti szakaszon legalább 3 m magas zajvédő funkciót is ellátó védőfal létesítendő.
- h) A meglévő vízparti és vízi növénytakasok megőrzésére és bemutató jellegű kiegészítésük megtervezésére kiviteli tervet kell készíteni. A tó fenntartása „rehabilitációs” terv, a park kialakítása kertépítészeti terv alapján történhet.
- (7) **Zkp–K** jelű Kálvária körüli közpark övezet általános előírásai
- a) A Kálvária közpark területén a régészeti feltárás eredményeként a középkori templomrom egy része vagy egésze visszaépíthető a beépítési %-tól függetlenül.
- b) A területen kegyeleti hely, rendezvényhely alakítható ki, mely célra ideiglenes építmény létesíthető, legfeljebb 2%-os beépítési mértékkel.
- c) Ilyen célú építmény megtervezése a területre készítendő beépítési terv alapján lehetséges.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
- Msz, Mgy, Mk - ÖVEZETEK

69.§

- (1) A település mezőgazdasági rendeltetésű területei az alábbi övezetekbe soroltak:
- a) Általános mezőgazdasági területek övezete
 - aa) **Msz** szántóföldi növénytermesztési terület
 - b) Általános mezőgazdasági területek jellemzően gyepgazdálkodási övezetei
 - ba) **Mgy-1** gyepgazdálkodási terület
 - Mgy-1-V** gyepgazdálkodási terület természetvédelemmel érintett területen
 - bb) **Mgy-2** gyepgazdálkodási terület
 - Mgy-2-V** gyepgazdálkodási terület természetvédelemmel érintett területen
 - bc) **Mgy-3** gyepgazdálkodási terület
 - Mgy-3-V** gyepgazdálkodási terület természetvédelemmel érintett területen
 - bd) **Mgy-4** gyepgazdálkodási, szőlő- és gyümölcsstermesztési terület
 - be) **282**
 - c) **283**Kiskertes területek övezete
 - ca) **Mk-1** Kertes mezőgazdasági terület
 - cb) **Mk-2** Kertes mezőgazdasági terület
- (2) Táj- és természetvédelmi külön előírások:
- a) Az országosan védett természeti területeken, és azok határától mért 30 m-es sávban bármely övezet területén létesíthető épület elhelyezése tilos.
 - b) ²⁸⁴Az elhelyezhető gazdasági épületek paraméterei felel-jenek meg a terület jellegének és a művelési ágának.
- (3) ²⁸⁵Az épület kialakítására az alábbiak vonatkoznak:
- a) épület feltöltésen nem helyezhető el,
 - b) ²⁸⁶
 - c) ²⁸⁷
 - d) ²⁸⁸
 - e) ²⁸⁹
 - f) 720 m² alatti földrészleten épületet elhelyezni nem szabad.
- (4) Pince létesítése során
- a) a pincét önállóan terepszint alatti építményként, vagy a földszintes épületrész alá vagy mögé-azzal egybeépülten szabad elhelyezni és
 - b) a külső bejáratú pinceajtóhoz vezető lejáró (bevágás) szélessége max. 1,5 m lehet.
- (5) Kerítés létesítése:
- a) ²⁹⁰A külterületen – a birtokközpontok és az MK övezetbe tartozó területek kivételével – kerítés csak kivételesen, indokolt esetben, birtokvédelmi okból létesíthető.
 - b) Állattartás esetén az állatok tartására kerítés vagy karám létesíthető.
 - c) ²⁹¹ **292**
 - d) A területen tömör vagy tömör lábazatú kerítés, ill. 0,5 m-nél magasabb támfal nem építhető.

²⁸² *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

²⁸³ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

²⁸⁴ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

²⁸⁵ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

²⁸⁶ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

²⁸⁷ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

²⁸⁸ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

²⁸⁹ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

²⁹⁰ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

²⁹¹ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

²⁹² *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

- (6) A 16 m-nél keskenyebb közterületek mentén, valamint ahol azt a Szabályozási Terv rögzíti – az MK övezet kivételével – kétoldali fasor telepítése céljából területet kell biztosítani.
- (7) A lakás létesítését lehetővé tevő övezetben lakás csak akkor létesíthető, ha biztosított, hogy a telek gépjárművel legalább 4,0 méter szélességű közterületről, vagy 4,0 méter szélességű magánútról megközelíthető.
- (8) Gáztároló melléképítmény csak az OTÉK vonatkozó rendelkezése szerint helyezhető el, de az MK jelű mezőgazdasági területen terepszint alatti fedett kialakítással sem létesíthető.
- (9) ²⁹³Szivárgásmentes zárt trágyatároló melléképítmény az állattartást folytató gazdálkodás esetében elhelyezhető.

²⁹⁴

70.§

- (1) ²⁹⁵Az **MSZ jelű** övezet elsődlegesen szántóföldi növénytermesztés, másodlagosan gyümölcsös, illetve gyepgazdálkodás céljára szolgál.
- (2) Az övezetben:
 - a) Épület, egyéb építmény nem helyezhető el.
 - b) Kerítés nem létesíthető a Lупpa-szigeti úttól délre eső területeken, a kutatási termelési célú gazdálkodással érintett területek kivételével.
 - c) ²⁹⁶
 - d) A kialakítható minimális telekméret 10 000 m².
- (3) A szántókat határoló földutak mentén minimum 1,5 m-es gyepes sávot kell létesíteni és a telek tulajdonosának kell azt fenntartani.

²⁹⁷

71.§

- (1) ²⁹⁸Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 8. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) **Az Mgy-1-V, Mgy-2-V, Mgy-3-V** övezetek területén az övezeti előírásokon kívül a 6.§ (4) bekezdésében foglaltakat, valamint a természeti érték védelmében az arra vonatkozó országos és helyi rendelkezéseket is be kell tartani.

²⁹³ Beiktatta: *Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

²⁹⁴ Hatályon kívül helyezte: *Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

²⁹⁵ Módosította: *Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

²⁹⁶ Hatályon kívül helyezte: *Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

²⁹⁷ Hatályon kívül helyezte: *Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

²⁹⁸ Módosította: *Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

- (3) **Mgy-1** gyepgazdálkodási terület és **Mgy-1-V** gyepgazdálkodási terület természetvédelemmel érintett területen övezetek egyéb rendelkezései:
- a) Az övezetbe tartozó területek
 - aa) elsődlegesen gyepgazdálkodási (rét, legelő, kaszáló),
 - ab) másodlagosan szőlő és gyümölcsös területeként hasznosíthatók.
 - b) Az övezetben állattartás folytatható.
 - c) A **Mgy-1-V** övezetben a területek hasznosítása csak az országos és a **6.§** szerinti helyi természetvédelmi területekre vonatkozó (HTT) előírások együttes figyelembevételével lehetséges.
 - d) **Építményekre vonatkozó rendelkezések:**
 - da) ²⁹⁹Lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén a legalább 5000 m² területű telken, egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett létesíthető.
 - db) Lakóépület csak a szőlő- és gyümölcsstermesztéssel vagy gyepgazdálkodással összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építményekkel, állattartó létesítményekkel együtt helyezhető el.
 - dc) Telkenként maximum egy gazdasági épület helyezhető el, és azon belül legfeljebb egy lakás létesíthető.
 - dd) Fóliasátor és üvegház létesíthető.
 - de) ³⁰⁰A beépítési mérték számításánál legfeljebb a telek 10 000 m² területű része vehető figyelembe.
 - df) ³⁰¹A gazdasági épülettel szabályosan beépített telek drótkerítéssel, vadhálóval elkeríthető, beépítés hiányában csak állattartó karám vagy villanypásztor létesíthető.
 - e) ³⁰² ³⁰³Kizárólag a telken folytatott gazdálkodás esetén, amennyiben az életvitelszerű ottlakást a gazdálkodási tevékenység szükségessé teszi, **lakás, vagy a da)–db) pont szerinti lakóépület** létesíthető a következő feltételekkel:
 - ea) a telek közterületről, vagy a közterületi rendszerhez közvetlenül kapcsolódó magánútról legyen megközelíthető,
 - eb) az ea) szerinti út burkolt, vagy legalább kőzúzalékkal szilárdított út legyen,
 - ec) a telek a rendeltetésszerű használathoz szükséges vezetékes ivóvízzel és vezetékes villamosenergia ellátással rendelkezzen,
 - ed) felszíni vizek nyílt áros elvezetése, ill. megfelelő szikkasztása biztosított legyen,
 - ef) a gazdasági rendeltetésű épületen túl különállóan létesülő lakóépület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telken elhelyezhető összes beépítésbe beszámítandó alapterület felét,
 - eg) a telken létesülő lakásrendeltetés bruttó szintterülete nem haladhatja meg sem a telken létesíthető bruttó alapterület felét sem a 250 m²-t.
 - f) Birtokközpont kialakítása
 - fa) Több önálló telekből birtoktest alakítható ki.
 - fb) ³⁰⁴Ha a telek mérete eléri a 10.000 m²-t, akkor a birtoktesthez tartozó telkek összterülete után számított 1,5 %-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó egy telken (birtok-központ) is kihasználható, mely esetben a de) pontban meghatározott rendelkezést figyelmen kívül kell hagyni. Ez esetben a többi telken egyéb épület nem létesíthető.
 - fc) A birtok-központ telkén a beépítettség a 10 %-ot nem haladhatja meg.
 - fd) A birtokközpontban legfeljebb egy lakóépület létesülhet, legfeljebb 2 lakással.

²⁹⁹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

³⁰⁰ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

³⁰¹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

³⁰² Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

³⁰³ Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

³⁰⁴ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

- (4) **Mgy-2** gyepgazdálkodási terület és **Mgy-2-V** gyepgazdálkodási terület természetvédelemmel érintett területen övezetek egyéb rendelkezései
- a) Az övezetbe tartozó területek gyepgazdálkodási (rét, legelő, kaszáló) területként hasznosíthatók.
- b) A **Mgy-2-V** övezetben a területek hasznosítása csak az országos és a **6.§** szerinti helyi természetvédelmi területekre vonatkozó (HTT) előírások együttes figyelembevételével lehetséges.
- c) **Építményekre vonatkozó rendelkezések:**
- ca) ³⁰⁵Lakóépület, lakás nem létesíthető.
- cb) Az övezetben legfeljebb
- időszakos állattartásra szolgáló építmény, illetve
 - terménytároló építmény helyezhető el.
- cc) Kerítés- az állattartó karám kivételével -, továbbá fóliasátor és üvegház nem létesíthető.
- cd) ³⁰⁶A beépítési mérték számításánál legfeljebb a telek 3000 m²-es területű része vehető figyelembe.
- (5) ³⁰⁷**Mgy-3** gyepgazdálkodási terület és **Mgy-3-V** gyepgazdálkodási terület természetvédelemmel érintett területen övezetek egyéb rendelkezései
- a) Az övezetbe tartozó területek gyepgazdálkodási (rét, legelő, kaszáló) területként hasznosíthatók.
- b) Lakóépület, lakás nem létesíthető.
- c) Az övezet telkén állattartó és ahhoz szorosan hozzátartozó gazdasági, tároló épület, állattartásra szolgáló karám létesíthető
- d) A beépítési mérték számításánál legfeljebb a telek 3000 m²-es területű része vehető figyelembe.
- e) A **Mgy-3-V** övezetben a területek hasznosítása csak az országos és a **6.§** szerinti helyi természetvédelmi területekre vonatkozó (HTT) előírások együttes figyelembevételével lehetséges.
- (6) ³⁰⁸**Mgy-4** gyepgazdálkodási, szőlő- és gyümölcsstermesztési terület övezet egyéb rendelkezései
- a) Az övezetbe tartozó területek
- aa) elsődlegesen gyepgazdálkodási (rét, legelő, kaszáló),
- ab) másodlagosan szőlő és gyümölcsös területként hasznosíthatók.
- b) Az övezetben állattartó épület létesíthető.
- c) Az övezet helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt álló területén a terület hasznosítása csak az országos és a **6.§** szerinti helyi természetvédelmi területekre vonatkozó (HTT) előírások együttes figyelembevételével lehetséges.
- d) **Építményekre vonatkozó rendelkezések:**
- da) Lakóépület csak a gyepgazdálkodással, állattartással összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építményekkel, állattartó létesítményekkel együtt helyezhető el.
- db) Az övezetben gazdasági épület és telkenként maximum egy lakóépület helyezhető el és legfeljebb egy lakás létesíthető. Lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén a legalább 3000 m² területű telken, egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett létesíthető.
- dc) Fóliasátor és üvegház az övezetben nem létesíthető.
- dd) Nem helyezhető el a melléképítmények közül: közműpótló műtárgy, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szabadon álló 6,0 méternél magasabb szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- de) A területen csak áttört kerítés vagy élő sövény létesíthető.
- e) ³⁰⁹ Lakás, vagy a da)-db) pont szerinti lakóépület létesítésének feltétele, hogy a telek
- ea) közterületről, vagy a közterületi rendszerhez közvetlenül kapcsolódó magánútról

³⁰⁵ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

³⁰⁶ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

³⁰⁷ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

³⁰⁸ *Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

³⁰⁹ *Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

- legyen megközelíthető,
- eb) az ea) szerinti út burkolt, vagy legalább kőzúzalékkal szilárdított út legyen,
 - ec) a rendeltetésszerű használathoz szükséges vezetékes ivóvízzel és vezetékes villamosenergia ellátással rendelkezzen
 - ed) felszíni vizek nyílt áros elvezetése, ill. megfelelő szikkasztása biztosított legyen,
- f) A Majdán-patak földrészlete melletti 10-10 m-es sáv ökológiailag különösen érzékeny zöldfelület, azon semmilyen építési tevékenység nem folytatható, beleértve közművek, kerítés építését, vagy burkolat kialakítását is.
- g) Birtokközpont kialakítása
- ga) Több önálló telekből birtoktest alakítható ki.
 - gb) Ha a telek mérete eléri a 10.000 m²-t, akkor a birtoktesthez tartozó telkek összterülete után számított 3 %-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó egy telken (birtokközpont) is kihasználható. Ez esetben a többi telken épület nem létesíthető.
 - gc) A birtokközpont telkén a beépítettség a 10 %-ot nem haladhatja meg.
 - gd) A birtokközpontban legfeljebb egy lakóépület létesülhet, legfeljebb 2 lakással.
 - gf) Kizárólag oktatási célú mintagazdaság építményei elhelyezése esetén a birtokközpont területe minimum 8000 m² lehet.

310

72.§ 311

- (1) Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre, kerítésekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 8. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.
- (2) **Mk-1 és Mk-2** kertgazdálkodási övezetek közös rendelkezései
- a) Az övezetbe tartozó területek elsődlegesen kisparcellás kert, szőlő-, gyümölcsös, és gyepterületként hasznosíthatók, melyen rekreációs célú kiskertgazdálkodás is folytatható.
 - b) Építmények elhelyezése és a talajművelés csak úgy valósítható meg, hogy az ne rontsa a terület felszíni vízelvezetési tulajdonságait, és a vízelvezetés ne veszélyeztesse a szomszédos telket, illetve a talaj állékonyságát.
 - c) **A telekalakításra vonatkozó rendelkezések:**
 - ca) Telekmegosztással 1500 m²-nél kisebb új földrészlet nem hozható létre a cc) pontban foglalt kivétellel.
 - cb) 10 m-nél keskenyebb meglévő közterület mentén a telek előírt legkisebb mérete: 1500 m² plusz a közterület felőli határvonallal párhuzamos, 5,0 m-es területsávval növelt telekterület kell, hogy legyen (**6. melléklet 3. ábra**).
 - cc) Több egymás melletti telek önálló, legalább 6,0 m széles magánúttal való feltárása és a telkek keresztbeosztása esetén az előírt telekméret 1100 m²-re csökkenthető, amennyiben a magánutat a telekalakítással érintett telkek területéből alakítják ki.
 - cd) Amennyiben a telkek összevonása és újraosztása révén a telek mérete nem éri el az 1500 m²-t, akkor az eredeti telekméretnél legfeljebb 15%-kal kisebb területű telek alakítható ki.
 - d) A tervezett szabályozási vonalat úgy kell tekinteni, mintha az már a telek határa volna, ezért
 - da) épület az attól mért legalább 5,0 méter széles be nem építhető sáv elhagyásával helyezhető el,
 - db) melléképítmény, a közműbekötés telken belül elhelyezendő építményei a tervezett szabályozási vonaltól a telekbelső irányába telepíthetők,
 - dc) a KÖu-2 övezetű tervezett Budakalászt elkerülő úttal érintett telkek esetében a 67.§ (3) c) pontban foglaltakat is figyelembe kell venni.

³¹⁰ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

³¹¹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

e) Építményekre vonatkozó rendelkezések:

- ea) Gazdasági építmény vagy épület csak a telek szőlő, gyümölcsös, vagy kertként való használata esetén létesíthető.
 - eb) A gazdasági épületet a telek oldalhatárától mért 1,0 méterre, vagy attól legalább 3,0 m-es távolságban lehet telepíteni, amennyiben az nem tartalmaz lakórendeltetést.
 - ec) Lakóépület még kivételesen sem létesíthető, meglévő épület nem alakítható át a tartós, életvitelszerű otthlakás céljára a (3) bekezdésben foglaltak kivételével.
 - ed) A (3) bekezdésben foglalt feltételek figyelembevételével létesíthető lakóépület a telek oldalhatárától legalább 3,0 méteres távolságban telepíthető.
 - ee) A telekhatáron legfeljebb áttört kerítés vagy határjelző élősövény alakítható ki.
 - ef) Gáztároló melléképítmény (terepszint alatti fedett kialakítású sem) nem helyezhető el.
- f) A telken elhelyezhető épületek összes beépített alapterülete nem haladhatja meg:
- fa) általános esetben a beépítési mérték 3 %-át, és a 45 m²-t,
 - fb) a (3) bekezdés feltételeinek megfelelő lakóépület létesítése esetén a beépítési mérték 5 %-át és a 150 m²-t.

(3) Mk-1 és Mk-2 kertgazdálkodási övezetek rendelkezései lakás létesítésére

a) Lakás létesítésének feltétele, hogy a telek

- aa) közterületről, vagy a közterületi rendszerhez közvetlenül kapcsolódó magánútról legyen megközelíthető,
- ab) az aa) pont szerinti út burkolt, vagy legalább kőzúzalékkal szilárdított út legyen,
- ac) a rendeltetészerű használathoz szükséges vezetékes ivóvízzel, vezetékes villamosenergia ellátással, és - közcsatorna hiányában - zártrendszerű szennyvíztárolóval rendelkezzen,
- ad) területe és legkisebb szélessége legalább a 25. sz. táblázatban meghatározott legyen.

b) Az **Mk-2** kertgazdálkodási övezet telkén az a) pont szerinti feltételek betartása mellett lakás csak a telken folytatott, az otthlakást igénylő gazdálkodás esetén létesíthető, és akkor, ha a telken a gazdálkodást biztosító már meglévő épület van, vagy a lakás a gazdasági épülettel egy tömegben kerül elhelyezésre.

Ee, Ev, Ev-V
AZ ERDŐTERÜLET ÖVEZETEI

73.§

- (1) A település erdőterületei az alábbi övezetekbe soroltak:
- a) **Ek közjóléti**
 - b) **Ev védelmi rendeltetésű védő erdő**
 - c) **Ev-V védelmi rendeltetésű védett erdő**
- (2) Országos, vagy helyi természetvédelmi jelentőségű területen az arra vonatkozó országos és helyi rendelkezések figyelembevétele mellett a következő övezeti előírásokat is be kell tartani.
- (3) **Ek jelű közjóléti erdő** övezetre vonatkozó rendelkezések
- a) Amennyiben a földrészlet területe a 100 000 m²-t meghaladja, legfeljebb 2 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
 - b) Egy épület által elfoglalt hely nem lehet nagyobb 500 m²-nél.
 - c) A beépített területekhez legfeljebb kétszer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat. Az így igénybevett telekrészen kívüli területek a közhasználat elől nem zárhatók el.
 - d) Erdei tanösvény kialakítható és az ahhoz tartozó kiszolgáló építmény, továbbá egyéb, a rendeltetésnek megfelelő erdei létesítmény elhelyezhető.
 - e) A tanösvény számára kijelölt terület beépítésére a következő előírások vonatkoznak:
 - ea) A tanösvényen kívül elhelyezhető még bemutató építmény, valamint a szolgáltatást fenntartó és biztosító építmény/épület, szolgálati lakás, valamint szállásférőhely jellegű épület a terület 2 %-ig.
 - eb) A tanösvény egyéb területeit természetes formában kell megőrizni.
 - ec) ³¹²
 - f) Korábbi bányaművelés területének speciális rendelkezései:
 - fa) A felhagyott római kőbánya területének egy része oktatási, kutatási, ismeretterjesztési célra szolgál, melyben oktatási, kutatási és – korlátozottan – rekreációs funkciójú építmények helyezhetők el.
 - fb) A terület domborzati, geológiai adottságait, növény- és állatvilágát meg kell őrizni, és biztosítani kell annak rendezett bemutatását.
 - fc) A 061/1 hrsz volt bánya területén épület nem létesíthető.
- (4) **Ev jelű védelmi rendeltetésű védő erdő** övezetre vonatkozó rendelkezések
- a) Az övezet kizárólag *védelmi* (a talaj-, víz-, zaj-, illetve levegőtisztaság-*védelmi*) célú erdőterületek fenntartására, létesítésére szolgál.
 - b) Az övezetben kizárólag olyan nem épület jellegű építmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Az övezet területén kialakíthatók továbbá a közlekedési eredetű zajterhelés mérséklését szolgáló zajgátló létesítmények (pl.: zajvédő domb, zajvédő fal) is.
- (5) **Ev-V jelű védelmi rendeltetésű védett erdő** övezetre vonatkozó rendelkezések
- a) Az övezetbe az országos, illetve helyi jelentőségű *védtett* természeti területek erdei tartoznak.
 - b) A táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természet közeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó, erdőgazdálkodás csak a természetvédelmi érdekek figyelembe vételével történhet.
 - c) Védett erdőterületen kizárólag az ismeretterjesztést, és a turizmust szolgáló, épületnek nem tekinthető építmények helyezhetők el.

³¹² Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

V-P-1, V-P-2, V-T, V-D, V-Á
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETEI

74.§

- (1) A település vízgazdálkodási területei az alábbi övezetekbe soroltak:
- a) **V-P-1 Felszíni kisvízfolyások medre és partja**
 - b) **V-P-2 Felszíni kisvízfolyások medre és partja**
 - c) **V-T Állóvizek medre és parti sávja**
 - d) **V-D Duna medre és parti sávja**
 - e) **V-Á Árvízvédelmi töltés**
- (2) Az övezetekre vonatkozó előírásokat együtt kell alkalmazni az ágazati jogszabályokkal, különös tekintettel az árvízvédelemre, a vízgazdálkodásra és a természetvédelmi rendelkezésekre.
- (3) Vízgazdálkodási területként bejegyzett terület (pl. árok, vízfolyás, vízmosás.) egyéb célra való hasznosítása, vagy annak bármilyen megváltoztatása, csak a vonatkozó jogszabályokban meghatározott hatósági engedélyek (vízjogi létesítési engedély) alapján lehetséges.
- (4) Az övezetekben tilos minden környezetszennyezés veszélyével járó építési tevékenység, vízépitési munka, vagy ilyen veszéllyel járó feltöltés megvalósítása.
- (5) Egyéb vízparthoz kötött létesítmények partéltől a mederbe való benyúlása nem okozhat vízviszatorlódást, nem akadályozhatja a víz szabad mozgását, továbbá nem akadályozhatja a vízfolyás használatát.
- (6) A hajózási szélességet szabadon kell hagyni a legkisebb vízállásnál is, melynek tényleges méretét az érintett vízfolyás kezelője határozza meg.
- (7) **V-P-1** jelű – **Felszíni kisvízfolyások medre és partja** övezet rendelkezései
- a) A felszíni kisvízfolyások partéltől számított 6 m-es sávja nem beépíthető terület.
 - b) Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott építmények helyezhetők el.
- (8) **V-P-2** jelű – **Felszíni kisvízfolyások medre és partja** övezet rendelkezései
- a) A felszíni kisvízfolyások partéltől számított 6 m-es sávja nem beépíthető terület.
 - b) Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott építmények helyezhetők el.
- (9) **V-T** jelű – **Állóvizek medre és parti sávja** övezet rendelkezései
- a) Az övezetben vízkár-elhárítási építmények, valamint rekreáció célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
 - b) A tó vízfelületén stég vagy egyéb, a rekreációhoz és sportoláshoz szükséges építmény csak a környezetvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembe vételével helyezhető el.
 - c) A bányászat által felhagyott volt kavicsbánya tavak rekreációs, vízi sport célokra hasznosíthatók a vízminőség védelmi szempontok figyelembe vételével.
 - d) A bányatavak vízfelületén jelölt rátelepedési és vízhasznosítási sávon belül a Szabályozási Tervben meghatározott módon
 - da) vízi sport építménye, épülete,
 - db) vendéglátó építmény,
 - dc) szabadidő-eltöltés, szórakozás és
 - dd) kulturális létesítmény építménye (szabadtéri színpad, stb.)létesíthető.
 - e) Az építmények magassága az úszómű, vagy a szilárdan a vízszint fölé emelt cölöpökön álló járófelülettől számítva legfeljebb 4,5 m lehet, egyszintesnél több, tartósan emberi tartózkodásra szolgáló, helyiségeket magába foglaló építmény nem létesíthető.
 - f) Az övezetben építmények csak úgy helyezhetők el, hogy azok az övezettel határos zöldterületek funkcióit és használatát ne zavarják, a vízfelület körbejárhatóságát ne akadályozzák.
 - g) A vízre telepített építmény, vagy épület funkciójához tartozó parkolót 400 m-en belül biztosítani kell.

h) A tó vízfelületén a Szabályozási Terven jelölt lehatároláson belül úszó és stabil alapozású (cölöp) építmény céljára a jelölt lehatárolás területének legfeljebb 3%-ig vehető igénybe. Ez esetben az ilyen építmény

- ha) magassága a vízvonalától számított maximum 6,0 m lehet,
- hb) legnagyobb bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t,
- hc) ³¹³
- hd) ³¹⁴

i) A h) pont szerinti építmények megközelítésére szolgáló, a vízvonalától legfeljebb 1,0 m-re kiálló stég nem minősül építménynek, területét a h) pont szerinti mértékbe nem kell beszámítani.

(10) **V–D** jelű – **Duna medre és parti sávja** övezet rendelkezései

a) Az övezetben vízkár-elhárítási építmények, valamint rekreáció célját szolgáló közösségi építmények, közhasználatú pihenőhelyek helyezhetők el, melyek létesítése során az ivóvízbázis nem veszélyeztethető, illetve nem szennyezhető.

(11) **V–Á** jelű – **árvédelmi töltés** övezete

a) az övezet az árvízvédelem létesítményeinek elhelyezésére szolgál,

b) területén a vonatkozó vízügyi jogszabályokban foglaltakat maradéktalanul be kell tartani,

c) az árvédelmi töltés védőtávolságaira vonatkozóan a **7.§** tartalmaz további rendelkezéseket.

³¹³ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

³¹⁴ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

Kb-B, Kb-Sp-Lu, Kb-Sz
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

75.§

(1) A település különleges beépítésre nem szánt területei az alábbi övezetekbe soroltak:

- a) **Kb-B** különleges **bányaterület – működő bánya** övezet,
- b) **Kb-Sp-Lu** a Luppá-tó környéki **különleges sportterület**,
- c) **Kb-Sz** különleges – **szennyvízkezeléssel** kapcsolatos építmények építési övezete.

(2) ³¹⁵Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az **5. melléklet 9. pontja** figyelembevételével kell alkalmazni.

(3) **Kb-B** különleges bányaterület – **működő bánya övezet** egyéb rendelkezései

- a) Az övezet területe a nyersanyag-kitermelésre, bányászatra szolgál.
- b) Az övezetben elhelyezhetők a nyersanyag-kitermeléssel kapcsolatos épületek és építmények, valamint az azokat kiszolgáló higiénés célú rendeltetési egységnek helyet adó épületek (illemhely, öltöző).
- c) A bányák rekultivációja, utóhasznosítása során a természetvédelmi és táji értékek védelme és fejlesztése érdekében a tereprendezés és a bányafalak rendezése, azzal kapcsolatos építés során biztosítani kell
 - ca) az omlásveszély elkerülését és a természetes domborzati hatás elérését,
 - cb) az élővilág terjeszkedésének feltételeit,
 - cc) a szennyező anyagok illegális lerakásának megelőzését és
 - cd) a csapadékvíz útjának eróziómentességét.

(4) **Kb-Sp-Lu** a Luppá-tó környéki **különleges sportterület** övezet – nagykiterjedésű, jelentősen nagy zöldfelületi fedettségű terület egyéb rendelkezései

- a) Az övezet a nagyvízi mederél és a Duna közötti be nem védett hullámtéri területen helyezkedik el, ezrét az árvízveszélyre való tekintettel terület felhasználni, hasznosítani, az ingatlanon vagy a közterületen bármilyen beavatkozást vagy építési tevékenységet végezni csak
 - aa) **7. §**-ban foglalt, az árvízvédelemmel kapcsolatos általános korlátozó előírások betartásával együtt, továbbá
 - ab) kizárólag az árvíz biztonságos levonulásának akadályozása nélkül szabad.
- b) Az övezetbe sorolt területen építmény, sportpálya létesítése érdekében bármilyen feltöltést végezni tilos.
- c) A terület nagykiterjedésű, jelentős zöldfelületi fedettségű, a rekreációhoz kapcsolódó jelentős méretű szabadterei sport és szabadidős területek kialakítására szolgál. A területen elhelyezhető épületek rendeltetése a következő lehet:
 - ca) sportépítmény,
 - cb) sportpálya,
 - cc) a sportoláshoz szükséges edzőterem, öltöző, sportszertároló, az ügyvitelhez szükséges iroda és egyéb, a sport jellegének megfelelő mellékhelyiségeket tartalmazó épület,
 - cd) a sportlétesítményhez tartozó, vagy a fő rendeltetésű épületen belüli vendéglátási egység, kiskereskedelmi egység.
 - ce) vendéglakosztály, vendégház, sportszálló.
- d) ³¹⁶Új épület csak lábakra állítottan létesíthető, a lábak között legalább 1,7 m-es belmagasságú bűvőtér alakítandó ki, mely nem építhető be.

e) Az épületre vonatkozó további rendelkezések

³¹⁵ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

³¹⁶ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től*

- ea) Egy épület beépített területe legfeljebb 1000 m² bruttó alapterületű lehet. Egy telken több épület is elhelyezhető az épület elhelyezésre kijelölt helyen belül.
- eb) 317
- ec) 318
- ed) 319
- ee) ³²⁰A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek padlószintjének magassága legalább **a mértékadó árvízszint (MÁSZ) +0,5 m** magasságban legyen, amennyiben a vízügyi szakhatóság ettől eltérő magasabb értéket nem ír elő.

f) A zöldfelület, a parkoló kialakításra és a környezetrendezésre vonatkozó különleges rendelkezések

- fa) A területen a zöldfelület mértékébe a tetőkertek és a függőleges zöldfelületek nem számíthatók hozzá.
- fb) A zöldfelületeket lehetőleg összefüggően, nagyobb területeken, illetve a telekhatárok mentén kell kialakítani, hogy előnyösen tagolják a területet. Az egybefüggő zöldfelület 30 %-án többszintes (cserje és/vagy fa) növénytelepítést kell kialakítani az árvízvédelmi mű védőtávolságának figyelembevételével.
- fc) Felszíni parkolókat csak fásítottan szabad kialakítani, úgy, hogy minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, háromszor iskolázott fát kell telepíteni. A fásítást min. 3 m magas, min. 4 cm törzsmérőjű tájba illeszkedő, őshonos fafajtákkal kell elvégezni.
- fd) A felszíni parkolószigetek legalább 2,0 m széles, háromszintes növényzással legyenek kialakítva.
- fe) 50 férőhelynél nagyobb egybefüggő felszíni parkoló kialakítása esetén 50 férőhelyenként legalább egy 10 m szélességű önálló zóldsávot, vagy parkolószigetet kell létesíteni.

g) ³²¹A kerítés max. 1,40 m magas lehet, kivéve, ahol az árvízvédelmi töltés miatt az nem létesíthető.

(5) **Kb-Sz – különleges beépítésre nem szánt terület – szennyvízkezeléssel kapcsolatos építmények** építési övezetben a különleges szennyvíztisztító területek és az ahhoz szükséges létesítmények helyezhetők el a következők szerint:

- a) közműrendeltetés célját szolgáló építmény,
- b) a terület rendeltetéséhez tartozó raktár,
- c) egyéb, a fenti funkciókhoz kapcsolódó szolgáltató, valamint szociális építmény,
- d) parkoló,
- e) a rendeltetéshez tartozó melléképítmény.

³¹⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

³¹⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

³¹⁹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

³²⁰ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

³²¹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

Záró rendelkezések

76.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatálybalépésével egyidejűleg a Budakalász Város Önkormányzatának a Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 26/2013. (XII.20) rendelet hatályát veszti.
- (3) Rendelkezéseit a hatálybalépését követő ügyekben kell alkalmazni.

Rogán László

polgármester

dr. Udvarhelyi István Gergely

jegyző

Záradék: A rendeletet a Képviselő-testület a 2019.-i ülésén fogadta el, kihirdetése 2019.-én megtörtént.

dr. Udvarhelyi István Gergely

jegyző

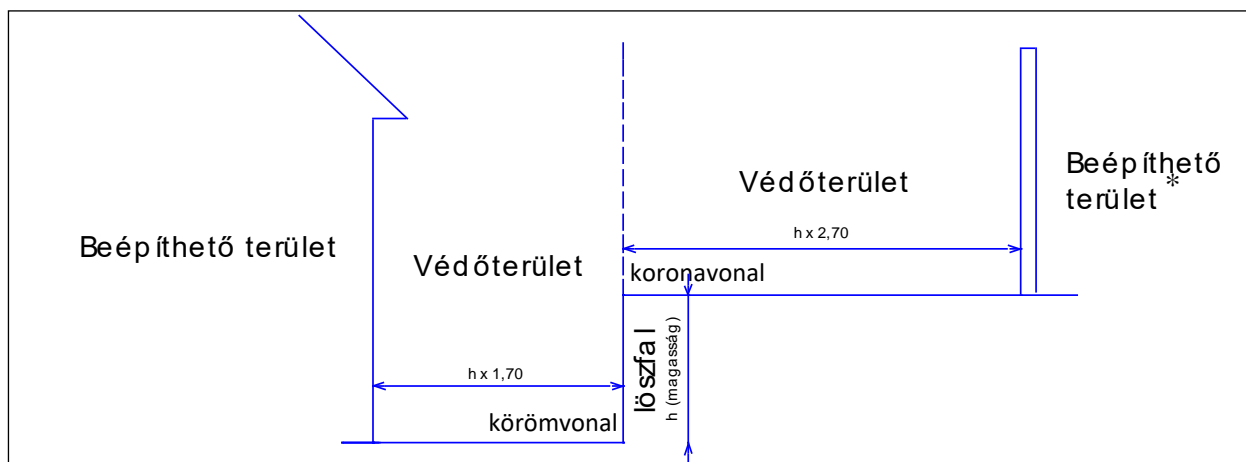
- | | | |
|----|--------------------------------|--|
| 1. | számú melléklet ³²² | Budakalász közigazgatási területére vonatkozó Szabályozási Terv |
| 2. | számú melléklet | Erózióveszélyes meredek csúszásveszélyes lejtők és omlásveszélyes partfalak elvi szabályozási metszete |
| 3. | számú melléklet | Teleknyúlvány, magánút kialakítás geometriai szabályai |
| 4. | számú melléklet | A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhelyek számának meghatározása |
| 5. | számú melléklet ³²³ | Az építési övezetek és az övezetek beépítési paramétereinek táblázatai |
| 6. | számú melléklet ³²⁴ | Értelmezést segítő ábrák |

³²² *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

³²³ *Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

³²⁴ *Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

lásd külön térképen



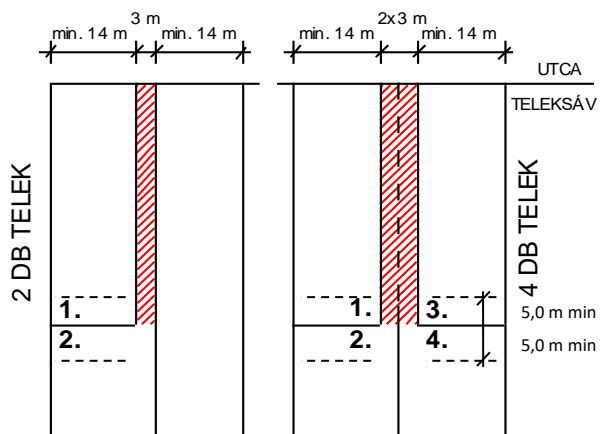
* kivéve, ha a Szabályozási Tervlap eltérő, nagyobb méretű lehatárolást rögzít az építési határvonallal.

³²⁵ *Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től*

³²⁶ *a jelen rendelet hatálybalépéséig hatályban lévő 17/2002. (X.18.) rendelet, és az azt követő 26/2013. (XII.20) rendelet 1. számú melléklete alapján*

3. számú melléklet

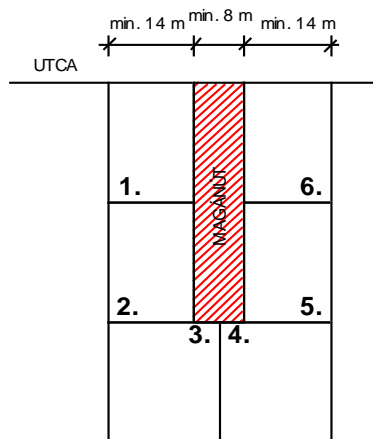
Teleknyúlvány, magánút kialakítás geometriai szabályai



1. ábra

2. ábra

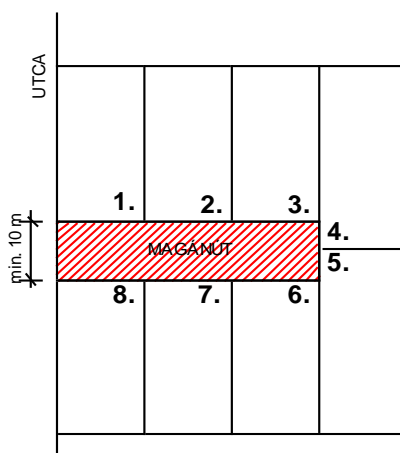
"NYÚLVÁNYOS" TELEK
KIALAKÍTÁSA



3. ábra

5 - 6 DB KIALAKULÓ
TELEK ESETÉN

8 M SZÉLES MAGÁNÚT
"ZSÁKUTCA" KIÉPÍTÉSE



4. ábra

7 - 8 DB KIALAKULÓ
TELEK ESETÉN

10 M SZÉLES MAGÁNÚT
"ZSÁKUTCA" KIÉPÍTÉSE

4. melléklet A SZEMÉLYGÉPKOCSI ELHELYEZÉS BIZTOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRT MENNYISÉG RENDELTETÉSI EGYSÉGENKÉNT					KERÉKPÁR ELHELYEZÉS
ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉG	nem védett területen		helyi területi védelem alatt álló területen		telken belül
	telken belül	közterületen	telken belül	közterületen	
		a kedvezmény aránya %		a kedvezmény aránya %	
A SZÁMÍTÁS ALAPJÁT KÉPEZŐ MÉRTÉK ÉS MÉRTÉKEGYSÉG RENDELTETÉSI EGYSÉGENKÉNT SZÁMÍTVÁ (m ² , rendeltetési egység, férőhely, egyéb numerikusan meghatározott helyiségtípus, egység)					db /(m ² , rendeltetési egység, férőhely, egyéb numerikusan meghatározott egység)
LAKÁS- ÜDÜLÉS ÉS SZÁLLÁS					
önálló rendeltetési egység száma szerint					
lakás rendeltetési egységenként	1 lakás	-	1 lakás	-	1 kp / 1 lakás
üdülő rendeltetési egységenként	1 üdülő	-			1 kp / 1 üdülő
szállás jellegű rendeltetés – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákothton	vendég-szobánként	-	vendég-szobánként	-	2 kp/ 15 vendégszoba
idősek otthona, diákszálló, diákothton	10 férőhely	-	10 férőhely	-	2 kp/ 15 vendégszoba
egyéb sajátos intézmények					
a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett nettó alapterülete szerint					
szociális célú szállás (hajléktalanszálló és szállás jellegű egyéb intézmény)	20 m ²	-50%	30 m ²	-100%	2 kp /100 m ²
KERESKEDELEM, SZOLGÁLTATÁS					
elárúsítótér minden megkezdett nettó alapterülete szerint					
új építés esetén	0–100 m ² -ig	10	-	20	-50%
	100 m ² felett	20	-	30	-
funkcióváltás esetén	0–100 m ² -ig	15	-	30	-50%
	100 m ² felett	20	-	35	-
bővítés esetén a bővítésre számítva	0–50 m ² -ig	15	-	30	-50%
	50 m ² felett	20	-	30	-50%
VENDÉGLÁTÁS					
fogyasztótér (a terasz, kerthelyiség területével együtt) minden megkezdett nettó alapterülete szerint					
új építés esetén	5 m ²	-	10 m ²	-50%	2 kp /75 m ²
funkcióváltás esetén	5 m ²	100%	15 m ²	50%	
bővítés esetén a bővítésre számítva	5 m ²	200%	15 m ²	150%	
NEVELÉS- OKTATÁS					
funkcionális helyiségek minden megkezdett nettó alapterülete szerint minden foglalkoztatóra és/vagy tanteremre számolva					
bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység	20 m ²	-	30 m ²	-75%	2 kp /50 m ²
minden oktatási és kutatási helyiségre számolva					
felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység	20 m ²	-	20	-	2 kp /50 m ²
KULTÚRA, MŰVELŐDÉS, SZÓRAKOZTATÁS					
megkezdett férőhely szerint / vagy a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett nettó alapterülete szerint					
kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység	5 fh vagy 50 m ²	-	10 fh vagy 75 m ²	-75%	5 kp/ 50 fh v. 5 kp/500m ²
SPORT, STRAND					
megkezdett férőhely szerint					
fedetlen sportlétesítmény	5 fh	-	10 fh	-	2 kp /20 fh
lelátóval rendelkező sportlétesítmény - oktatási nevelési intézményhez tartozó tornaterem kivételével -	15 fh	-	20 fh	-	
IGAZGATÁS, EGÉSZSÉGÜGY, IRODAI MUNKAHELY, EGYÉB					
a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett nettó alapterülete szerint					
igazgatás, közhasználatú iroda	10 m ²	-	20 m ²	-50%	1kp /100 m ²
egészségügyi önálló rendeltetési egységek - nem fekvőbeteg ellátás	10 m ²	-25%	20 m ²	-50%	
egészségügyi önálló rendeltetési egységek - fekvőbeteg ellátás	4 betegágy	-	8 betegágy	-50%	1 kp / 50 betegágy
nem közhasználatú iroda	15 m ²	-	30 m ²	-50%	1kp /100 m ²
egyéb rendeltetési egységek	10 m ²	-	20 m ²	-50%	
TERMELÉS, RAKTÁROZÁS					
funkcionális helyiségek minden megkezdett nettó alapterülete szerint					
gyártó, szerelő helyiség					
ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység	200 m ²	-	-	-	1 kp / 10 munkahely
raktározási célú helyiség					
raktározási önálló rendeltetési egység	1500 m ²	-	-	-	1 kp / 10.000 m ²
JELENTŐS ZÖLDTERÜLETEK, REKREÁCIÓS SZABADTERÜLETEK					
közhasználatú park minden megkezdett méretű területe szerint					
közpark, tavak környezetében	500 m ²	-100%			3 kp / 500 m ²
KÖZFORGALMÚ SZEMÉLYKÖZLEKÉDÉS					
parkolóférőhely					
HÉV állomáshoz településen elosztva összesen	30 parkoló	-100%	30 parkoló		min. 5 kp
hajóállomáshoz	10 parkoló	-100%	-	-	

1. Lk jelű kisvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G
1	1. táblázat						
2	ÖVEZET			LK-SZ-1	LK-SZ-2	LK-Z-1	eltérés, feltétel, megjegyzés
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK						
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	2000	6000	400 700*	* 37.§ (2) bek. ab) pont esetén
5		szélessége	m	30	–	–	
6	teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem			
7	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZABADONÁLLÓ		ZÁRTSORÚ	
8	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI						
9	a telek	közművesíttessége		teljes			
10	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
11	legnagyobb	beépítettsége	%	30	40	50 30*	* 37.§ (2) bek. ab) pont szerinti szabadonálló épületelhelyezésnél, egységes koncepció hiányában
12		szinterületi mutatója	m ² /m ²	–	1,2	1,0	
13	legkisebb	zöldfelülete	%	35	20	30	
14	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
15	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	6,0	7,5	6,0	
16	legnagyobb tetőgerinc	fő rendeltetésű épület	m	ÉM + 6	ÉM + 6	ÉM ³²⁸ + 4,0	ÉM épületmagasság
17	legnagyobb	alapterület (bruttó)	m ²	300	–	–	
18		³²⁹					
19	6. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE						
20	építési hely határvonalai	előkert	m	5,0 m / SZT*		5,0/ 3,0**	* vagy SZT-n jelölt ** 37.§ (2) bek. a) pont aa) alpont esetén – egységes ³³⁰ beépítési koncepció alapján – a tömbhossz max. 1/3-án
21		oldalkert v. oldalsó távolság	m	3,0	3,75	0 3,0***	*** 37.§ (2) bek. a) pont ab) alpont ³³¹ esetén, egységes beépítési koncepció hiányában
22		hátsókert	m	6,0			
23	7. ³³²						
24							
25	8. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA						
26	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	2,0	2,0	1,5	

³²⁷ Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

³²⁸ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

³²⁹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

³³⁰ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

³³¹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

³³² Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

2. Lke jelű kertvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G
1	2. táblázat						
2	ÖVEZET			Lke-SZ-1	Lke-SZ-2	Lke-SZ-3	eltérés, feltétel, értelmezés
3	1. TELEKALAKÍTÁSI FELTÉTELEK						
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	700	550	500	
5		szélessége / mélysége	m	16/35	16/30	15/-	
6	teleknyúlvány	kialakíthatósága		igen	nem	igen	
7	2. A BEÉPÍTÉS FELTÉTELEI						
8	a telek	közművesíttessége		teljes*	teljes*	teljes	* a 14.§ (1)-(3) figyelembevételével
9		legalább		ivóvíz, villany, és zártrendszerű szennyvíztároló			több mint 250 m ² beépített és burkolt felület esetén ciszterna létesítendő
10		felszínvíz-elvezetéséhez		ciszterna**	ciszterna**	-	
11	3. A TELKEN ÉPÍTHETŐ FŐÉPÍTMÉNY ÉS MAXIMÁLIS LAKÁSSZÁM						
12	egy telken építhető	főépítmény száma		1	1	1	* csak a legalább másfélszeres előírt legkisebb telekméret esetén ** csak 900 m ² -nél nagyobb telken
13		max. lakásszám	db/telek	1	1	1	
14					2*	2*	
15	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
16	legnagyobb	beépíttessége	%	20	25	25	
17	legkisebb	zöldfelülete	%	60	60	60	
18	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
19	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	5,5	5,5	5,5	É _M épületmagasság
20		mellékrendeltetésű ép.		3,0	3,0	3,0	
21	legmagasabb tetőgerinc	fő rendeltetésű épület	m	É _M + 6	É _M + 6	É _M + 6	
22	legnagyobb	alapterület (bruttó)	m ²	300			
23	6. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZABADONÁLLÓ			
24	7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE						
25	építési hely határvonalai	előkert	m	5,0 m *			* ha a kialakult telekmélység < 18,0 m akkor 3,0m, < 14,0 m akkor 1,5m
26		oldalkert	m	3,0			** ha a kialakult telekmélység < 14,0 m akkor min 3,0 m, ha a szomszéd telket nem korlátozza
27		hátsókert	m	6,0**			
28	kötelező építési vonal			nincs			
29	8. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA						
30	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	2,0	2,0	1,8	

	A	B	C	D	E	F	G	
1	3. táblázat							
2	ÖVEZET			Lke-SZ-4	Lke-SZ-5	Lke-SZ-6	eltérés, feltétel, értelmezés	
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK							
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	700	700	700		
5		szélessége / mélysége	m	18/35	18/30	18/25		
6	teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	nem	nem		
7	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZABADONÁLLÓ				
8	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI							
9	a telek	közművesíthetősége		teljes	teljes	teljes		
10		beépíthető, ha szélessége legalább	m	16	-	-		
11	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI							
12	legnagyobb	beépíthetősége	%	25	25	25		
13	legkisebb	zöldfelülete	%	50	60	60		
14	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI							
15	legnagyobb épületmagasság É_M	fő rendeltetésű épület	m	5,5	5,5	5,5		
16	legnagyobb tetőgerinc	fő rendeltetésű épület	m	É_M +6	-	É_M +6		
17		mellékrendeltetésű épület	m	5,5	5,5	5,5		
18	legnagyobb	alapterület (bruttó)	m ²	300				
19	6. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS LAKÁSSZÁM							
20	egy telken építhető	legnagyobb lakásszám	db/ telek	1	1	2	* csak a legalább másfélszeres előírt legkisebb telekméret esetén ** 1000 m ² feletti telekméretnél	
21				2*	2*	4**		
22	7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE							
23	építési hely határvonalai	előkert (Ek)	m	5,0*			* ha a kialakult telekmélység <18,0 m akkor 3,0m, <14,0 m akkor 1,5m ** ha a kialakult telekmélység <14,0 m akkor min. 3,0 m, ha a szomszéd telket nem korlátozza	
24		oldalkert (Ok)	m	3,0				
25		hátsókert (Hk)	m	6,0	6,0**	6,0		
26	kötelező építési vonal			Ek	SZT	-	Ek előkert határvonalon SZT Szabályozási Terv szerint	
27	8. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA							
29	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	2,0	1,8	1,8		

	A	B	C	D	E	F	G	H	
1	4. táblázat								
2	ÖVEZET			Lke-SZ-7	Lke-SZ-8	Lke-SZ-9	Lke-SZ-10	eltérés, feltétel, értelmezés	
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK								
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	600	700	700	600		
5		szélessége / mélysége	m	16/30	18	18	16/30		
6	teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	nem	nem	nem		
7	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZABADONÁLLÓ					
8	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI								
9	a telek	közművesíttessége		teljes*	teljes	teljes	teljes		* A Golgota utca - Áfonya utca közötti telektömbben a 14.S (1)-(3) figyelembevételével
10		legalább		lvóvíz, villany, és zárt-rendszerű szennyvíz-tározó					
11		beépíthető, ha szélessége legalább	m	-	-	14	-		
12	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI								
13	legnagyobb	beépíttessége	%	30	30	30	30		
14	legkisebb	zöldfelülete	%	50	50	50	50		
15	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI								
16	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	5,5	5,5	5,5	6,0	É _M épületmagasság	
17	Legnagyobb tetőgerinc	fő rendeltetésű épület	m	É _M +6	É _M +6	É _M +6	É _M +6		
18	Legnagyobb	alapterület (bruttó)	m ²	300	300	300	300		
19	6. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS LAKÁSSZÁM								
20	egy telken építhető	legnagyobb lakásszám	db/telek	1	1	1	2	* csak a legalább másfélszeres előírt legkisebb telekméret esetén	
21				2*	2*	2*	4**	** 2000 m ² feletti telekméretnél	
22	7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE								
23	építési hely határvonalai	előkert	m	5,0 *				* ha a kialakult telekmélység <14,0 m akkor 1,5m ** ha a kialakult telekmélység <18,0 m akkor 4,5m, <14,0 m akkor min 3,0 m, ha a szomszéd telket nem korlátozza	
24		oldalkert	m	3,0					
25		hátsóker	m	6,0**					
26	kötelező építési vonal			-	Ek/SZT	-	-	Ek előkert határvonalon vagy	
27	SZT Szabályozási Terv szerint								
28	8. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA								
29	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	2,0	2,0	1,8	2,0		

	A	B	C	D	E	F	G
1	5. táblázat						
2	ÖVEZET			Lke-I-1	Lke-CS-1	Lke-Spec-1	eltérés, feltétel, értelmezés
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK						
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	350	300	300 600*	* beépítési koncepció hiányában történő telekrendezés esetén
5		szélessége	m	12	8	10	
6	teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	nem	nem	
7	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			IKRES	ZÁRTSORÚ (CSOPORT- HÁZAS)	ZÁRTSORÚ *	* épület szabadonálló v. oldalhatáros jelleggel is elhelyezhető az építési helyen belül
8	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI						
9	a telek	közművesíttessége	m	teljes	teljes	teljes	
10		beépíthető, ha szélessége legalább	m	-	-	-	
11	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
12	legnagyobb	beépítettsége	%	30	35	30	
13		szinterületi mutatója	m ² /m ²	-	-	0,75	
14	legkisebb	zöldfelülete	%	50	50	50	
15	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
16	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	7,5	6,0	5,0	
17	legnagyobb tetőgerinc	fő rendeltetésű épület	m	ÉM+6	ÉM+6	ÉM+4,0	ÉM épületmagasság
18	legnagyobb	alapterület (bruttó)	m ²	300	300	-	
19	6. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS LAKÁSSZÁM						
20	egy telken építhető	legnagyobb lakásszám	db/telek	1	1	Bk***	* csak a legalább másfélszeres előírt legkisebb telekméret esetén
21				2*	2**	2****	** Fürj utcai beépítésnél maximum 2 lakás beépítési koncepció alapján
22	7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE						
23	építési hely határvonalai	előkert	m	5,0/ 3,0*	5,0	5,0/ Bk**	* Gyalogutak irányába és SZT szerint
24							** beépítési koncepció alapján
25		oldalkert (telekhatáron =0 vagy min)	m	3,0			*** beépítési koncepció alapján
26		oldalsó távolság	m		0/3,0	Bk***	
27		hátsókert	m	6,0/ SZT****	6,0	3,0	**** vagy SZT szerint
28	kötelező építési vonal			Ek/SZT	Ek/SZT	Ek/SZT	Ek előkert határvonalon vagy SZT Szabályozási Terv szerint
29	8. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA						
31	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	2,0	2,0	1,5	

	A	B	C	D	E	F	G	H	
1	6. táblázat								
2	ÖVEZET			Lke-O-1	Lke-O-2	Lke-O-3	Lke-O-4		
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK								
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	700	600	700	700		
5		szélessége / mélysége	m	14/35	14/30	18/35	16/35		
6	teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	igen	nem	nem		
7	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			OLDALHATÁRON ÁLLÓ					
8	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI								
9	a telek	közmvésítettsége		teljes*	teljes	teljes	teljes		* a 14.§ (1)-(3) figyelembevételével
10		vagy legalább		ivóvíz, villany, és zárt- rendszerű szennyvíz- tározó					
11		felszíni vízelvezetés		ciszterna**	-	-	-	** több mint 250 m ² beépített és burkolt felület esetén ciszterna létesítendő	
12		beépíthető, ha szélessége legalább	m	14	12	14	14		
13	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI								
14	legnagyobb	beépítettsége	%	20	25	25	25		
15	legkisebb	zöldfelülete	%	50	50	60	60		
16	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI								
17	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	5,5	5,5	5,5	5,5	ÉM épületmagasság	
18	legnagyobb tetőgerinc	fő rendeltetésű épület	m	ÉM+6	ÉM+6	ÉM+6	ÉM+6		
19	legnagyobb	alapterület (bruttó)	m ²	300	300	300	300		
20	6. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS LAKÁSSZÁM								
21	egy telken építhető	legnagyobb lakásszám	db/telek	1				* csak a legalább másfélszeres előírt legkisebb telekméret esetén	
22				2*					
23	7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE								
24	éptési hely határvonalai	előkert	m	5,0 *	5,0 **	5,0 *	5,0 *	* ha a kialakult telekmélység <18,0 m akkor 3,0m, <14,0 m akkor 1,5m ** kialakult kisebb előkert figyelembe vehető	
25		oldalkert		5,0					
26		az építési helyen belüli csurgótávolság	m	1,0	1,0 0*	1,0	1,0	* 12 méternél kisebb telekszélesség esetén 0, az épület a telekhatáron állhat	
27		hátsókert	m	6,0*	6,0**				* a Budai út irányába a hátsókert megállapításánál a Szabályozási Terv csúszásveszélyes lehatárolását figyelembe kell venni ** ha a kialakult telekmélység <14,0 m akkor min. 3,0 m, ha a szomszéd telket nem korlátozza
28	kötelező építési vonal			nincs					
29	8. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA								
30	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	2,0					

	A	B	C	D	E	F	G
1	7. táblázat						
2	ÖVEZET			Lke-O-5	Lke-O-6	Lke-O-7	eltérés, feltétel, értelmezés
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK						
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	900	600	600	* saroktelek esetén
5		szélessége / mélysége	m	17/35	14/30	16/30 16/20*	
6	teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	nem	nem	
7	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			OLDALHATÁRON ÁLLÓ			
8	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI						
9	a telek	közművesíthetősége		teljes	teljes	teljes	
10		beépíthető, ha szélessége legalább	m	-	10	-	
11	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
12	legnagyobb	beépíthetősége	%	25	30	30	
13	legkisebb	zöldfelülete	%	50	50	50	
14	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
15	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	5,5	4,5 5,5*	5,5 6,5**	* 16 m-nél nagyobb telekszélesség esetén
16							** a Széchenyi utcai és Zrínyi utcai saroktelek esetén
17	legnagyobb tetőgerinc magasság	fő rendeltetésű épület	m	***	ÉM +6		*** az épületszélesség és tetőhajlásszög figyelembevételével
	legnagyobb	alapterület (bruttó)	m	300			ÉM épületmagasság
18	6. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS LAKÁSSZÁM						
19	egy telken építhető	legnagyobb lakásszám	db/telek	1			* csak a legalább másfélszeres előírt legkisebb telekméret esetén
20				2*			
21	7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE						
22	éptési hely határvonalai	előkert	m	5,0 *			* ha a kialakult telekmélység <18,0 m akkor 3,0m, <14,0 m akkor 1,5m illetve 19.§ (2) c) és d) pontok figyelembevételével csökkenthető
23		oldalkert		5,0	4,0/ 5,0****	5,0 3,0***	** 12 méternél kisebb telekszélesség esetén 0, az épület a telekhatáron állhat
24		az építési helyen belüli csurgótávolság	m	1,0	1,0 0**	1,0 3,0***	*** Széchenyi és Zrínyi utcai saroktelek és szabadonálló épületelhelyezés esetén 3,0 – 3,0m távolság
		hátsókert	m	6,0*****	6,0*****	6,0*****	**** 16 m-nél szélesebb telek esetén
25							***** ha a kialakult telekmélység <14,0 m akkor min. 3,0m, ha a szomszéd telket nem korlátozza
26	kötelező építési vonal			Ek/Szt	-		Ek – előkerti határvonalon vagy SZT – Szabályozási Terv szerint
27	8. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA						
28	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	2,0			

	A	B	C	D	E	F	G	H	
1	8. táblázat								
2	ÖVEZET			Lke-O-8	Lke-O-9	Lke-O-10	Lke-Z-1	eltérés, feltétel, értelmezés	
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK								
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	600	700	400	700	* saroktelek esetén	
5		szélessége/ mélysége	m	18/30 16/20*	18/30	25/20	16/30		
6	teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	nem	nem	nem		
7	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			OLDALHATÁRON ÁLLÓ		ZÁRTSORÚ			
8	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI								
9	a telek	közművesíttessége		teljes	teljes	teljes	teljes		
10		beépíthető, ha szélessége legalább	m	14	14	-	-		
11	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI								
12	legnagyobb	beépítettsége	%	30	30	40 OTÉK E.	35 OTÉK E.		
13	legkisebb	zöldfelülete	%	50	50	40 OTÉK E.	40 OTÉK E.		
14	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI								
15	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	5,5	6,0	5,5	5,5/ 3,5*		* a külön rendelkezés szerint 6,0 m-en túl növelhető
16	legnagyobb tetőgerinc	fő rendeltetésű épület	m	**	É _M +6		**	** az épületszélesség és tetőhajlásszög figyelembevételével	
17	legnagyobb	alapterület (bruttó)	m ²	300					
18	6. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS LAKÁSSZÁM								
19	egy telken építhető	legnagyobb lakásszám	db/ telek	1				* csak a legalább másfélzteres előírt legkisebb telekméret esetén	
20				2*					
21	7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE								
22	építési hely határvonalai	előkert	m	5,0 *	5,0*	3,0*	0	* ha a kialakult telekmélység <18,0 m akkor 3,0m, <14,0 m akkor 1,5m illetve 19.§ (2) c) és d) pontok figyelembevételével csökkenthető, a József Attila utca mentén 0 lehet a szomszédos épületek függvényében	
23		oldalkert vagy oldalsó távolság		5,0	5,0	5,0	6,0*	* a 45.§ (3) bek. ca) pont szerinti esetben	
24		az építési helyen belüli csurgótávolság	m	1,0	1,0	1,0	0,0** vagy 1,0	** 12 méternél kisebb telekszélesség esetén 0, az épület a telekhatáron állhat	
25		hátsókert	m	6,0***	6,0***	3,0	-	*** ha a kialakult telekmélység <14,0 m akkor 4,5m, de min. 3,0 m, ha a szomszéd telket nem korlátozza	
26	kötelező építési vonal			nincs / SZT	-	-	utcavonal	SZT Szabályozási Terv szerint	
27	8. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA								
28	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	2,0	1,8	2,0	2,0		

3. Lf jelű falusias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	
1	9. táblázat								
2	ÖVEZET			Lf-O-1	Lf-O-2	Lf-Z-1	Lf-Z-2	eltérés, feltétel, értelmezés	
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK								
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	700	500	120	*	* telekméret nem csökkenhet	
5		szélessége / mélysége	m	14/35	12/-	12/-	12/-		
6	teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	nem	nem	nem		
7	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			OLDALHATÁRON ÁLLÓ		ZÁRTSORÚ			
8	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI								
9	a telek	közművesítettsége		teljes	teljes	teljes	teljes		
10	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI								
11	legnagyobb	beépítettsége	%	25	30	60 OTÉK E.	40 OTÉK E.	* védett épület bővítése esetén és a 350 m ² -nél kisebb kialakult telekméret esetén	
12					45*^{333oték}				
13	legkisebb	zöldfelülete	%	50	40	20	30		
14	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI								
15	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	4,5*	4,5*	6,0	4,5	* utcai homlokzat magassága (F/L) max. 4,00 m	
16	legnagyobb tetőgerinc	fő rendeltetésű épület	m	ÉM+6	ÉM+6	-	-		
17		mellékrendeltetésű ép.	m	5,5	5,5	-	-		
18	legnagyobb	alapterület (bruttó)	m ²	300	250	-	-		
19	6. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS LAKÁSSZÁM								
20	egy telken építhető	legnagyobb lakásszám	db/telek	1	1	1	1	* csak a legalább másfélszeres előírt legkisebb telekméret esetén	
21				2*	2*				
22	7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE								
23	épitési hely határvonalai	előkert	m	A szomszédhoz igazodó utcakép szerint					
24		oldalkert		5,0*	5,0*				* ha a kialakult telek szélessége <12,0 =4,0 m
25		az építési helyen belüli csurgótávolság	m	1,0 0**	1,0 0**	-	-		** 12 méternél kisebb telekszélesség esetén 0, az épület a telekhatáron állhat
26		hátsóker	m	6,0***	6,0***	SZT	-		*** ha a kialakult telek mélysége <14,0 m akkor min. 3,0 m, ha szomszédot nem korlátozza
27	kötelező építési vonal			utca-vonal	****	-	-	**** szomszéd 2-2 telek figyelembevételével	
28	8. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA								
29	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	1,6	1,6	-	-		

³³³ OTÉK E. – OTÉK-tól való eltéréssel

4. Vt jelű vegyes területek

	A	B	C	D	E	F	G
1	10. táblázat						
2	ÖVEZET			Vt-Ó-1	Vt-Ó-2	Vt-Ó-3	eltérés, feltétel, értelmezés
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK						
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	500	1000	400	
5	teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	nem	nem	
6	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			ZÁRTSORÚ*			* az építési helyen belül az épületelhelyezés többféle módon lehetséges
7	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI						
8	a telek	közművesítettsége		teljes			
9	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
10	legnagyobb	beépítettsége	%	40	45	75	
11	legkisebb	zöldfelülete	%	25/ 15*	10	10	* 800 m ² -nél kisebb telken
12	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
13	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	4,5/ 7,5*	10,0	4,5	* oktatási intézmény esetén
14		utcai homlokzatmagasság	m	4,0	6,5**	4,0	** Budai úti szabályozási vonalon
15	legnagyobb	alapterület (bruttó)	m ²	200***	200***	200***	*** csak lakóépület esetén veendő figyelembe
16	6. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS ÉPÜLETSZÁM						
17	egy telken építhető	épületszám	db/telek	több/ 1*	-	több/ 1*	* ha a telekterület <800m ²
18	7. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS LAKÁSSZÁM						
19	egy telken építhető	legnagyobb lakásszám	db/telek	1*	1	1*	* 500 m ² telekterületig 1 lakás,
20				max.4**		max. 2***	** 500 m ² telekterület felett 1 lakás + minden további 500 m ² telekterület után 1 lakás, de max. 4 lakás, vagy rendeltetési egység
							*** a lakással együtt összesen két rendeltetési egység létesíthető
21	8. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE						
22	építési hely határvonalai	előkert	m	0 10*			* a HÉV melletti Vasútsori teleksávban lakóépület elhelyezése esetén
23		az építési helyen belüli csurgótávolság	m	0			
24		oldalsó távolság	m	4,0**			** vagy a kialakult oldalsó távolság szerinti méret, vagy ha a telek szélessége <12,0m =2,5m
25		hátsókert	m	0			
26	kötelező építési vonal			utcavonalon			

	A	B	C	D	E	F	G
1	11. táblázat						
2	ÖVEZET			Vt-AI-1	Vt-AI-2	Vt-SZ-1	eltérés, feltétel, értelmezés
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK						
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	1000	600	800	
5	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJJA			SZ	Z SZT	SZ	SZ SZABADONÁLLÓ Z ZÁRTSORÚ SZT SZABÁLYOZÁSI TERV SZERINT
6	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI						
7	a telek	közművesítettsége		teljes			
8	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
9	legnagyobb	beépítettsége	%	40	50 25*	35 25*	* Lakófunkció esetén
10	legkisebb	zöldfelülete	%	25	25 50*	50	
11	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
12	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	7,5	7,5 5,5*	6,0 5,5*	* Lakófunkció esetében
13		kiszolgáló épület	m	-	3,0	3,0	
14	egy telken építhető	legnagyobb lakásszám	db/ telek	0	2	1	
15	6. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE						
16	építési hely határvonalai	előkert	m	5*	5 3,0**	***	* oktatási intézmény esetén a Pomázi út mentén 15 m, egyéb esetben a Szabályozási Terv szerint eltérő ** nem lakófunkció esetén kisebb lehet *** a kialakult helyzethez igazodóan egyedileg állapítandó meg
17		oldalkert 1. (0 vagy min) v. SZT hiányában oldalsó távolság	m	3,75	3,75	3	
18		oldalkert 2. min v. SZT hiányában oldalsó távolság	m	3	3	3	
19		hátsókert	m	6	6	6	

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1	12. táblázat									
2	ÖVEZET			Vt-SZ-2	Vt-SZ-3	Vt-OSZ-1	Vt-Z-1	Vt-Z-2	eltérés, feltétel, értelmezés	
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK									
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	12 000	1000		-	700		
5	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJÁ			SZABADON-ÁLLÓ	SZABADON-ÁLLÓ	OLDAL-HATÁRON ÁLLÓ	ZÁRTSORÚ			
6	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI									
7	a telek	közművesítettsége		teljes						
8		legkisebb beépíthető	m ²	12 000	-					
9	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI									
10	legnagyobb	beépítettsége	%	35	40	20	40			
11		szintterületi mutatója	m ² /m ²	0,8*	-	-	-			
12	legkisebb	zöldfelülete	%	30**	30	20	10 40***			
13	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI									
14	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	7,5	5,5* 7,5	4,5	7,5 6,0*			
15	6. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS LAKÁSSZÁM									
16	egy telken építhető	legnagyobb lakásszám	db/telek	-	300* m ² -ként 1 db		-	300* m ² -ként 1 db		
17	7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE									
18	éptési hely határvonalai	előkert	m	SZT	8,0*/ 4,0**		5	SZT		
19		oldalkert v. oldalsó távolság	m	-	4	3	3	SZT		
20		az éptési helyen belüli csurgótávolság		-	-	1 v.0*		-		
21		hátsókert	m	-	6		6	SZT		

* max. 40 %-a lehet lakás funkció.

** de lakásonként legalább 50 m² zöldfelületet kell létrehozni

*** Lakófunkció esetén

* Lakófunkció esetében

lakóépület esetén a telek minden 300 m²-re után számítva 1 lakás létesíthető, ami vegyes rendeltetésű épületre nem vonatkozik

* A Tanító és a József A. utca felé

** a 4112 hrsz-ú út felé

SZT Szabályozási Terv szerint

* 12 méternél kisebb telekszélesség esetén 0, az épület a telekhatáron állhat

	A	B	C	D	E	F	G	H	
1	13. táblázat								
2	ÖVEZET			Vt-LF-1	Vt-LF-2	Vt-LF-3	Vt-LF-4	eltérés, feltétel, értelmezés	
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK								
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	1000	2000	3000	-		
5	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZABADONÁLLÓ					
6	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI								
7	a telek	közművesítettsége		teljes					
8	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI								
9	legnagyobb	beépítettsége	%	40	40	40 100*	50		* a csarnok építési övezeten kívüli részeinek teljes elbontása esetén a visszamaradó épületrészre vonatkozóan értelmezendő beépítési mérték
10	legkisebb	zöldfelülete	%	20	20	20	10		
11	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI								
12	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	7,5/ 9,0*	7,5	7,5	-	* ha a beépítési mérték nem haladja meg a 35%-ot	
13	6. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE								
14	építési hely határvonalai	előkert	m	SZT			-		
15		oldalkert	m				-		
16		hátsókert	m				-		

	A	B	C	D	E	F	G	H	
1	14. táblázat								
2	ÖVEZET			Vt-TF-1	Vt-TF-2	Vt-T-1	Vt-G	eltérés, feltétel, értelmezés	
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK								
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	3000	1400	3000	250		
5	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZABADONÁLLÓ					
6	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI								
7	a telek	közművesítettsége		teljes					
8	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI								
9	legnagyobb	beépítettsége	%	40	40	40	60		
10	legkisebb	zöldfelülete	%	10	25	20	10		
11	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI								
12	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	7,5	6,5	7,5	3,0		
13	6. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE								
14	építési hely határvonalai	előkert	m	0	0	5	Ka	Ka kialakult állapot	
15		oldalkert	m	4,0	4,0	3,0			
16		hátsókert	m	6	8,0	3,0			

5. Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	15. táblázat								
2	ÖVEZET			Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	Gksz-4	Gksz-5	eltérés, feltétel, értelmezés
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK								
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	720	2000 7000*	2000	6000	10.000	* saroktelek esetén
5		szélessége/ mélysége	m	18/30		35/40	50**	50**	** a 2920 hrsz feltáró út felőli telekszélesség
6	teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem					
7	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZABADONÁLLÓ					
8	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI ÉS A BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEK MÉRETE								
9	a telek	közművesítettsége		teljes					
10	a telek beépíthető	beépíthető, ha területe legalább	m ²	-	-	2000	-	-	
11	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI								
12	legnagyobb	beépítettsége	%	30	30	35	40	25	
13		terepszint alatti beépítettsége	%		50	50	50	50	
14	legkisebb	zöldfelülete	%	25	35	30	35	35	
15	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI								
16	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	6,0	6,0	6,0	7,5 8,5*	7,5 8,5*	* a beépíthető terület legfeljebb 30%-át kitevő épület esetén
17	legkisebb	alapterület (bruttó)	m ²	-	500	-	800	800	
18	legnagyobb	alapterület (bruttó)	m ²	-	3000	-	6500	6500	
19		fő- / utcai homlokzat magassága (F/L)	m	-	8,5	-	8,5**	8,5**	** növelhető az előírás szerint
20		334							335
21	6. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS LAKÁSSZÁM								
22	egy telken építhető	legnagyobb lakásszám	db/ telek	-	-	1*	-	-	* kizárólag a tulajdonos, ill. a használó számára
23	7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE								
24	építési hely határvonalai	előkert	m	-	20	5	20	20	
25		oldalkert 1. (0 vagy min)	m	-	6,0	3	6,0*	6,0*	* a telek déli oldalkert esetén,
26		oldalkert 2. min	m	-	6,0	3	10/ 15**	10/ 15**	** a telek északi oldalkertje esetén, ha a telekszélesség <=75 m =10,0 m >75 m = 15,0 m
27		hátsókert	m	-	6,0	25	20***	20***	*** kivéve, ha a növénytelepítési sáv egyben hátsókertet képez
28	8. ÉPÍTMÉNY, ÉPÜLET KIALAKÍTÁSA								
29	legnagyobb	gerincmagasság	m	-	-	10	10	10	
30	336								
31	9. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA								
32	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m		--	-	1,8	1,8	

³³⁴ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

³³⁵ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

³³⁶ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

	A	B	C	D	E	F	
1	16. táblázat						
2	ÖVEZET			Gksz-Lu-6	Gksz-Lu-7	eltérés, feltétel, értelmezés	
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK						
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	50 000	20 000		
5		szélessége/mélysége	m	40	75/75		
6	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZABADONÁLLÓ			
7	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI						
8	a telek	közművesítettsége		teljes			
9	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
10	legnagyobb	beépítettsége	%	30	30		
11		szintterületi mutatója	m ² /m ²	1,0	0,8		
12	legkisebb	zöldfelülete	%	35	35		
13	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
14	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	7,5	7,5		
15	legkisebb	alapterület (bruttó)	m ²	–	2000*	* mellékrendeltetésű épület kivételével	
16	legnagyobb	alapterület (bruttó)	m ²	–	5000		
17		fő- /utcai homlokzat magassága (F/L)	m	–	14		
18		337					
19	6. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE						
20	építési hely határvonalai	előkert	m	15 30*	15 30*	* 11-es út mellett	
21		oldalkert 1. (0 vagy min)	m	6	6		
22		oldalkert 2. min	m	6	6		
23		hátsóker	m	20	10		
24		7. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA					
25	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	1,8	1,8		

³³⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

6. Üjelű üdülőterületek

	A	B	C	D	E	F	G
1	17. táblázat						
2	ÖVEZET			Üh	Üh-H	Üh-Lu	eltérés, feltétel, értelmezés
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK						
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	800	800	600*	* csak telekhatár rendezés és telekegyesítés lehetséges
5		szélessége	m	-	-	10	
6	teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	nem	igen	
7	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZ VAGY I*	SZ VAGY I*	O	Szabadon álló Oldalhatáron álló Ikres - oldalhatáron álló szomszédos épület esetén
8	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI						
9	a telek	közművesítettsége		teljes	teljes	teljes	14.§ (1) b) pont figyelembevételével
10		vagy legalább		ivóvíz, villany, és zártrendszerű szennyvíztároló			
11	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
12	legnagyobb	beépítettsége	%	15	15	15	
13		burkolt felülete	%	10	10	-	
14	legkisebb	zöldfelülete	%	60	60	60	
15	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
16	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	4,5	4,5*	4,0*	* a MÁSZ - mértékadó árvízszint - magasságától számítva
17		kiszolgáló épület		Nem létesíthető			
18	6. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS ÉPÜLETSZÁM						
19	egy telken építhető	épületek száma	db/telek	1	1	1	
20	7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE						
21	építési hely határvonalai	előkert	m	3,0/ 2,0*	3,0/ 2,0*	5,0	* ha a kialakult telekmélység <16 m, akkor min. 2,0 m.
22		oldalkert	m	3,0	3,0	3,0	
23		az építési helyen belüli csurgótávolság	m			1,0	
24		hátsókert	m	6,0/ 3,0**	6,0/ 3,0**	10***	** ha a kialakult telekmélység <20 m, akkor min. 3,0 m
25							*** a Duna felőli telekhatártól számítva az övezet eltérő előírása szerint

	A	B	C	D	E	F	G
1	18. táblázat						
2	ÖVEZET			Üü	Üü-H-1	Üü-H-2	eltérés, feltétel, értelmezés
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK						
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	5000	2000	1000	
5	teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	nem	nem	
6	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZABADONÁLLÓ			
7	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI						
8	a telek	közművesíttetsége		teljes			
9	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
10	legnagyobb	beépítettsége	%	20	15	25	
11		szintterületi mutatója	m ² /m ²	0,6	-	0,6	
12	legkisebb	zöldfelülete	%	60	60	50	
13	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
14	legnagyobb	fő rendeltetésű épület	m	7,5	4,5	7,5	
15	épületmagasság	kiszolgáló épület		nem létesíthető			
16	6. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE						
17	építési hely határvonalai	előkert	m	10	5,0	10	
18		oldalkert	m	3,0	3,0	3,0	
19		hátsóker	m	6,0	6,0	6,0	
20	7. ³³⁸						
21							
22	8. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA						
23	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	1,8	1,8	1,8	

7. K jelű különleges beépítésre szánt területek

	A	B	C	D	E	F	G
1	19. táblázat						
2	ÖVEZET			Kker-O	Kr-O-1	339	eltérés, feltétel, értelmezés
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK						
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	25 000	10 000		
5	teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	nem		
6	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZABADONÁLLÓ			
7	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI						
8	a telek	közművesíttetsége		teljes	teljes		
9	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
10	legnagyobb	beépítettsége	%	30	35		
11		szintterületi mutatója	m ² /m ²	0,4	-		
12		burkolt és beépített felülete	%	70	-		
13	legkisebb	zöldfelülete	%	40	40		
14	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
15	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	10	12		
16	6. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE						
17	építési hely határvonalai	előkert	m	SZT	SZT		SZT Szabályozási Terv szerint
18		oldalkert 1.(0 vagy min)	m	SZT	SZT		
19		oldalkert 2. min	m	SZT	SZT		
20		hátsóker	m	SZT	-		

³³⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

³³⁹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 29/2017. (VII.25.) rendelettel. Hatályos: 2017. július 26-tól

	A	B	C	D	E	F	G
1	20. táblázat						
2	ÖVEZET			Ki-Mp-1	Ki-Lu-1	Ki-Lu-2	eltérés, feltétel, értelmezés
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK						* oktatási létesítmény esetén
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	3000 7500*	15000	6000	
5		szélessége/mélysége	m	-	100/100	-	
6	teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	nem	-	
7	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZABADONÁLLÓ			
8	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI ÉS A BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEK MÉRETE						
9	a telek	közművesítettsége		teljes	teljes	-	
10	a telek beépíthető	ha területe legalább	m ²	5000	-	-	
11		ha szélessége legalább	m	50	-	-	
12	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
13	legnagyobb	beépítettsége	%	20 40*	25	35	* oktatási létesítmény esetén
14		szintterületi mutatója	m ² /m ²	0,5*	0,6	0,7	* oktatási létesítmény esetén figyelmén kívül kell hagyni
15		burkolt és beépített felülete	%	45 60*	50	60	* oktatási létesítmény esetén
16	legkisebb	zöldfelülete	%	60 40*	55	40	
17	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
18	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	7,5	7,5	7,5	
19	legkisebb	alapterület (bruttó)	m ²	-	600	600	
20	6. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE						
21	építési hely határvonalai	előkert	m	10	10	10	
22		oldalkert 1. (0 vagy min)	m	7,5	10	10	
23		oldalkert 2. min	m	7,5	10	10	
24		hátsóker	m	20	10	10	
25	7. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA						
26	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	-	1,8	1,8	

	A	B	C	D	E
1	21. táblázat				
2	ÖVEZET			Kr-Lu-1	eltérés, feltétel, értelmezés
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK				
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	3000	
5		szélessége/mélysége	m	25	
6	teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	
7	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZABADONÁLLÓ	
8	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI				
9	a telek	közművesítettsége		teljes	
10	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI				
11	legnagyobb	beépítettsége	%	20 +5*	* kizárólag épületen kívüli, zöldtetővel fedett, részben nyitott parkoló esetén vehető figyelembe
12		szintterületi mutatója	m ² /m ²	0,6 +0,2*	
13	legkisebb	zöldfelülete	%	50	
14	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI				
15	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	10,5	
16	6. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE				
17	építési hely határvonalai	előkert	m	8	
18		oldalkert 1. (0 vagy min)	m	5,25	
19		hátsóker	m	5,25	
20	7. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA				
21	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	1,4	

	A	B	C	D	E	
1	22. táblázat					
2	ÖVEZET			Ksp-Lu-1	eltérés, feltétel, értelmezés	
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK					
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	3.000		
5		szélessége/mélysége	m	30		
6	teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem		
7	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZABADONÁLLÓ		
8	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI					
9	a telek	közművesítettsége		teljes		
10	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI					
11	legnagyobb	beépítettsége	%	25		
12		szintterületi mutatója	m ² /m ²	-		
13	legkisebb	zöldfelülete	%	60		
14	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI					
15	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	7,5		
16	7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE					
17	építési hely határvonalai	előkert	m	12		
18		oldalkert	m	6		
19		hátsókert	m	6		
20	8. ³⁴⁰					
21						
22	9. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA					
23	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	1,4		

	A	B	C	D	E	F	G	
1	23. táblázat							
2	ÖVEZET			Kt	Kk	Kv	eltérés, feltétel, értelmezés	
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK							
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	-	2000	2000		
5	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZABADONÁLLÓ				
6	3. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI							
7	legnagyobb	beépítettsége	%	2	15	10		
8	legkisebb	zöldfelülete	%	70	-	-		
9	4. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI							
10	Legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	4,5	5,0	5,0		
11	5. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE							
12	építési hely határvonalai	előkert	m	5	SZT	5		
13		oldalkert	m	5	SZT	5		
14		hátsókert	m	6	SZT	6		
15	6. ³⁴¹							
16								
17	7. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA							
18	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	2,0	-	-		

³⁴⁰ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

³⁴¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

8. Msz, Mgy, Mk jelű mezőgazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	
1	24. táblázat								
2	ÖVEZET			Mgy-1 Mgy-1-V	Mgy-2 Mgy-2-V	Mgy-3 Mgy-3-V	Mgy-4	eltérés, feltétel, értelmezés	
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK								
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	5 000	1500	1500	2000		
5		szélessége/ mélysége	m	30	30	30	30		
6	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZABADONÁLLÓ					
7	3. A BEÉPÍTÉS TELEKMÉRET FELTÉTELEI								
8	a telek beépíthető	ha területe legalább	m ²	5.000	-	-	2000		
9		ha szélessége / mélysége legalább	m	30	-	-	30		
10	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI								
11	legnagyobb	beépítettsége	%	5,0	3,0	5,0	5,0		
12		figyelembe vehető telekméret	m ²	10.000*	3.000*	3.000*	-		* a beépítés számításánál a telek területének figyelembe vehető része
13	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	4,5	4,5	4,5	5,5		
14	5. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE								
15	épület elhelyezésre kijelölt hely távolságai a telekhatártól	közterület felé	m	-	10	-	10		
16		telek oldalhatára felé	m	-	5	-	5		
17		hátsó határ felé	m	-	-	-	20		

	A	B	C	D	E	F
1	25. táblázat					
2	ÖVEZET			Mk-1	Mk-2	
3	1. A TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK					
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	1500 1100*	1500 1100*	* 72.§ (2) bekezdés cc)-(cd) pont figyelembevételével
5		szélessége/mélysége	m	14/-	14/-	
6	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZABADONÁLLÓ		
7	a telek beépíthető	ha területe legalább	m ²	1000	1000	
8		ha szélessége legalább	m	16	16	
9	a telken lakás létesíthető	ha területe legalább	m ²	3000	4000	
10		ha szélessége legalább	m	30	30	
11	3. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI					
12	legnagyobb	beépítettsége	%	3,0 5,0*	3,0 5,0*	kizárólag az övezetben meghatározott feltételek szerint lakás létesítésére alkalmas telek esetén
13						
14		beépíthető terület összesen	m ²	45* m ² 150** m ²	45* m ² 150** m ²	* nem lakóépület esetén ** lakóépület esetén
15						
16	legkisebb	zöldfelülete	%	70	70	
17	4. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI					
18	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	4,5	4,5	
19	5. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE					
20	épület elhelyezésre kijelölt hely távolságai a telekhatártól	közterület felé	m	10	10	
21		telek oldalhatára felé	m	1,0*	1,0*	* nem lakóépület esetén
22		telek másik oldalhatára felé	m	3,0**	3,0**	** lakóépület esetén
23		telek másik oldalhatára felé	m	5,0*	5,0*	* nem lakóépület esetén
24		hátsó határ felé	m	6,0	6,0	
25						
26	6. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA					
27	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	1,8	1,8	

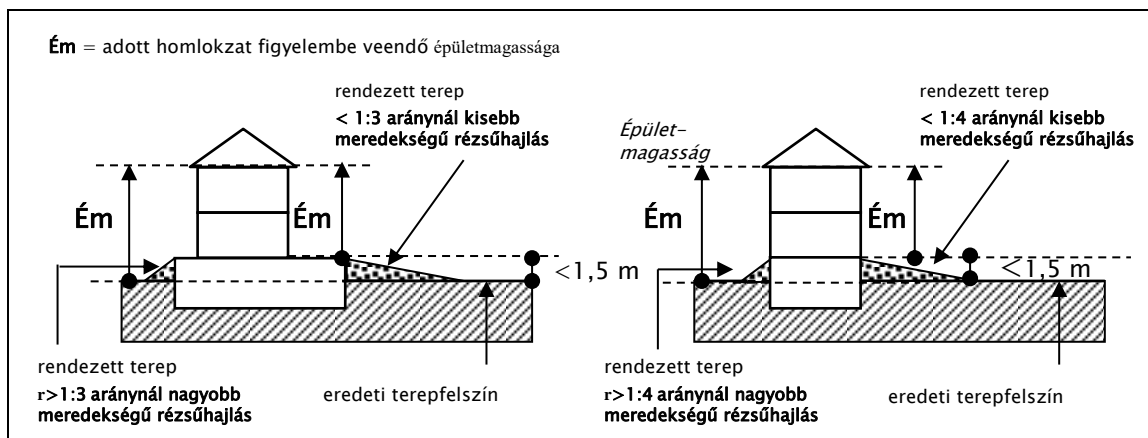
³⁴² Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

9. Kb-B, Kb-Sp-Lu, Kb-S jelű különleges beépítésre nem szánt területek

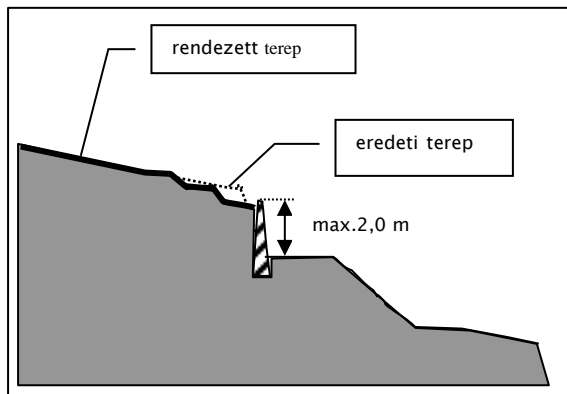
	A	B	C	D	E	F	G
1							26. táblázat
2	ÖVEZET			Kb-B	Kb-Sp-Lu	Kb-Sz	eltérés, feltétel, értelmezés
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK						
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	-	5.000	5.000	
5	teleknyúlvány	kialakíthatósága		-	-	-	
6	2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZABADONÁLLÓ			
7	3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI						
8	a telek	közművesítettsége		részleges	teljes	teljes	
9	4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
10	legnagyobb	beépítettsége	%	2	5	2	
11	legkisebb	zöldfelülete	%	-	-	-	
12	5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
13	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	6	7,5	7,5	
14	6. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE						
15	épület elhelyezésre kijelölt hely távolságai a telekhatártól		m	-	SZT	-	SZT Szabályozási Terv szerint
16	7. ³⁴³						
17							
18	8. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA						
19	legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	2,0	1,4	-	

³⁴³ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

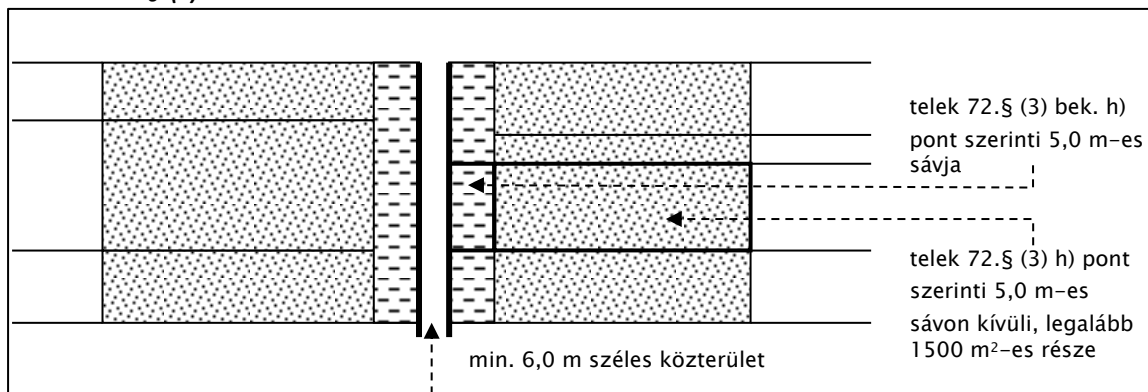
1. ábra a 25.§ (3) bekezdéshez



2. ábra a 27.§ (2) bekezdéshez



3. ábra a 72.§ (3) bekezdéshez



1. számú függelék

BUDAKALÁSZ ÖVEZETI TERVE – LÁSD TÉRKÉPI FÜGGELÉK

(tájékoztató térkép a szabályozási terven lévő övezetek színes változata)

2. számú függelék A felszín alatti vízbázisok védőövezeteire vonatkozó korlátozások

Kivonat a 123/1997. (VII. 18.) Korm. Rendeletből – a 123/1997.(VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete

A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások

1. A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások

	A	B	C	D	E
1		Felszíni és felszín alatti vízbázisok		Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai	
2		belső	külső	A	B
3		védőövezetek		Védőövezetek	
4	BEÉPÍTÉS, ÜDÜLÉS				
5	Lakótelep; új percellázás üdülőterület kialakítása	-	-	-	0
6	Lakó- vagy irodaépület csatornázással	-	X	+	+
7	Lakóépületek csatornázás nélkül	-	-	X	0
8	Szennyvízcsatorna átvezetése	-	X	0	0
9	Szennyvíztisztító telep	-	-	0	+
10	Házi szennyvíz szikkasztása	-	-	0	0
11	Települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése	-	-	-	X
12	Települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)	-	-	-	0
13	Építési hulladék lerakása	-	-	0	+
14	Temető	-	-	X	+
15	Házikertek, kiskertművelés	-	-	0	0
16	Sátorozás, fürdés	-	X	+	+
17	Sportpálya	-	X	+	+
18	IPAR				
19	Erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása	-	-	-	-
20	Mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása	-	-	-	0
21	Mérgező anyagokkal nem dolgozó üzemek, megfelelő szennyvízelvezetéssel	-	X	0	+
22	Ásványolaj és -termékek előállítása, vezetése, feldolgozása, tárolása	-	-	X	0
23	Veszélyeshulladék-ártalmatlanító	-	-	-	X
24	Veszélyeshulladék-lerakó	-	-	-	-
25	Veszélyes hulladék üzemi gyűjtő	-	-	X	0
26	Élelmiszer-ipari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása	-	-	-	0
27	Egyéb ipari szennyvíz szikkasztás	-	-	-	-
28	Salak, hamu lerakása	-	-	0	0
29	MEZŐGAZDASÁG				
30	Erdőtelepítés és művelés vegyszeres kezelés nélkül	-	+	+	+
31	Erdőfelújítás vegyszeres kezelés nélkül	+	+	+	+
32	Növénytermesztés	-	0	0	0
33	Komposztálótelep	-	-	X	0
34	Önellátást meghaladó állattartás	-	-	X	0
35	Legeltetés, háziállat tartás	-	0	0	+

36	Szervestrágyázás	-	o	o	+
37	Műtrágyázás	-	o	o	o
38	Hígtrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre	-	-	-	o
39	Hígtrágya- és trágyalé leürítés	-	-	-	-
40	Szennyvízöntözés	-	-	-	o
41	Tisztított szennyvízzel való öntözés	-	-	o	+
42	Növényvédő szerek alkalmazása	-	o	o	o
43	Növényvédő szer-kijuttatás légi úton	-	-	-	o
44	Növényvédőszer-tárolás és -hulladék elhelyezése	-	-	-	x
45	Növényvédő szeres eszközök mosása, hulladékvizek elhelyezése	-	-	-	o
46	Szerves- és műtrágya raktározása és tárolása	-	-	x	o
47	Szennyvíziszap tárolása	-	-	x	o
48	Szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése	-	-	x	o
49	Állathullák elföldelése, döngutak létesítése és működtetése	-	-	-	o
50	Haltenyésztés, halesítés	-	-	o	o
51	KÖZLEKEDÉS				
52	Autópálya, autótűt, vízzáróan burkolt csapadékvízárak-rendszerrel	-	o	o	+
53	Egyéb út, vízzáróan burkolt csapadékvízárak-rendszerrel	-	o	+	+
54	Egyéb út	-	o	o	+
55	Vasút	-	x	o	+
56	Gépkocsi parkoló	-	-	o	+
57	Üzemanyagtöltő-állomás	-	-	x	o
58	Gépkocsimosó, javítóműhely, sódepónia	-	-	o	+
59	<i>Egyéb tevékenység</i>				
60	Bányászat	-	-	x	o
61	Fúrás, új kút létesítése	-	o	o	o
62	A fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység	-	-	o	o

2. Jelmagyarázat:

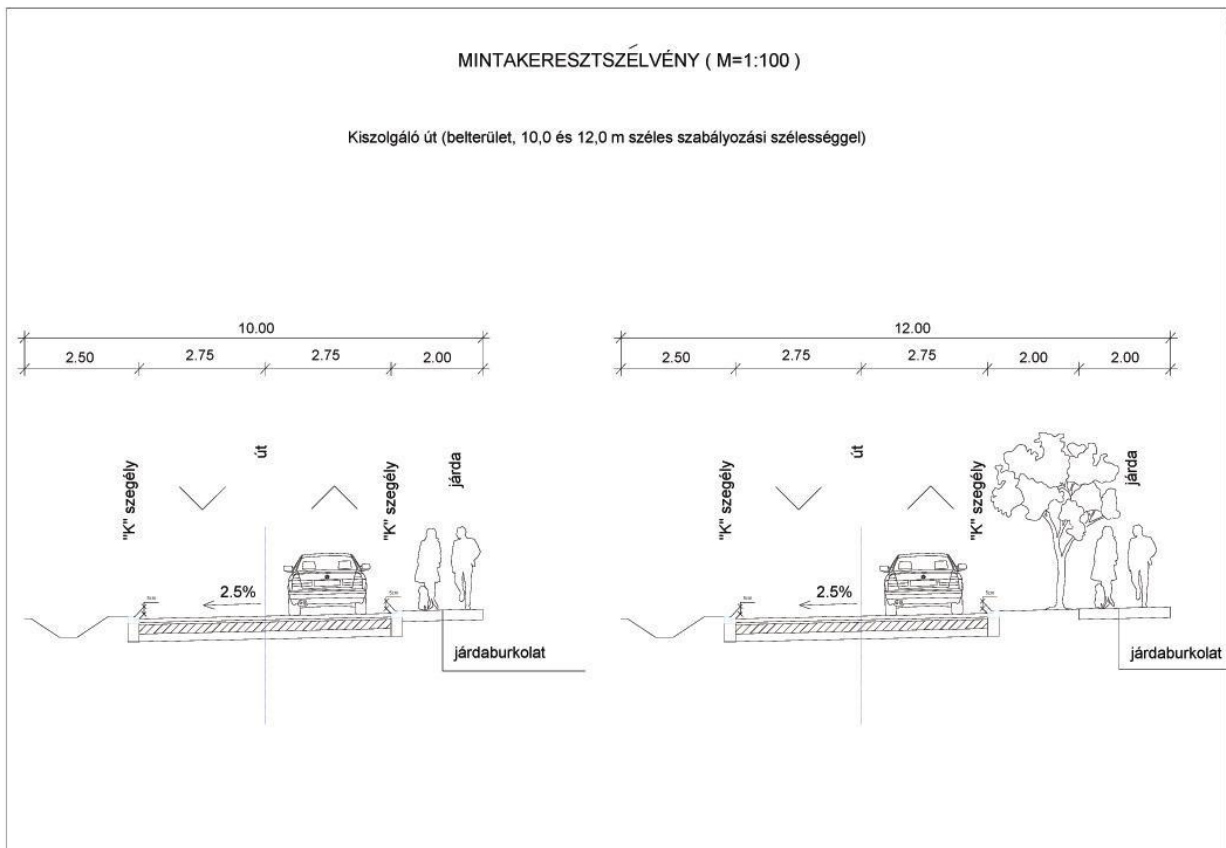
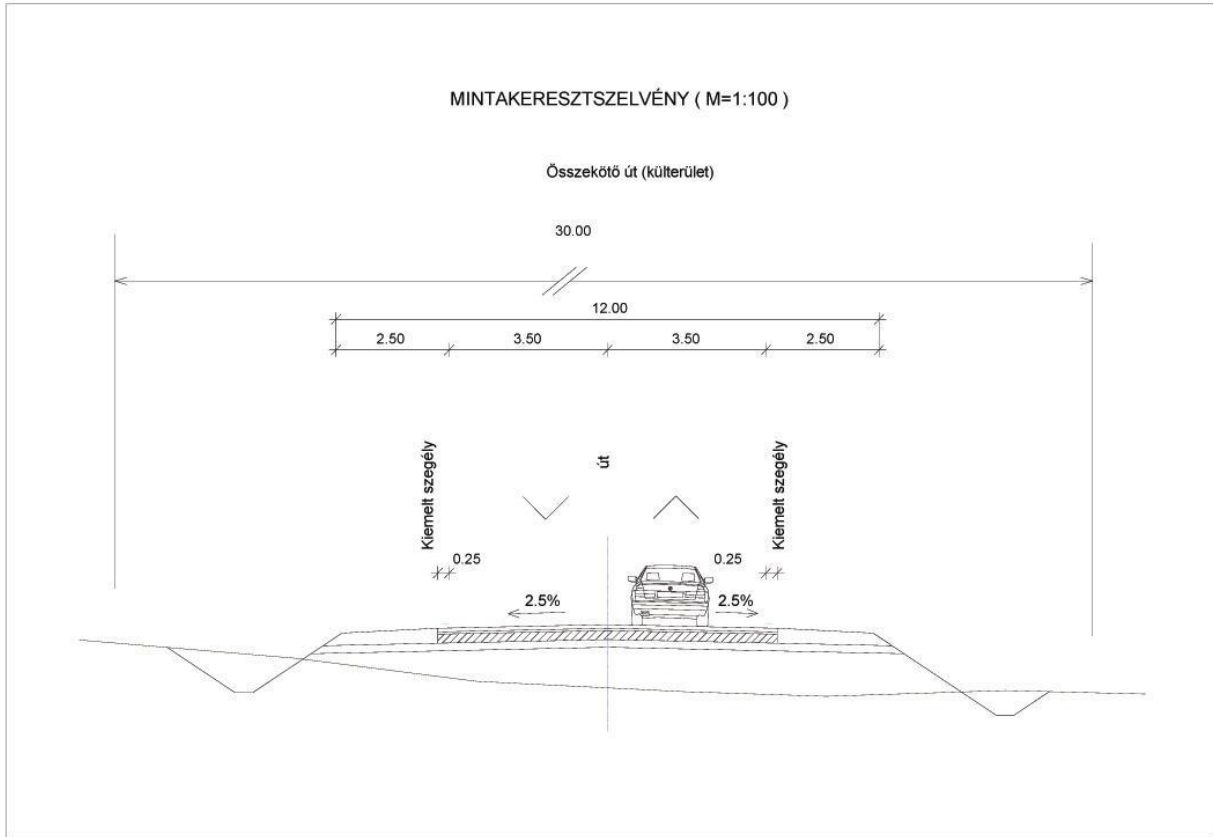
1 - = Tilos

2 x = Új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévónél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően megengedhető

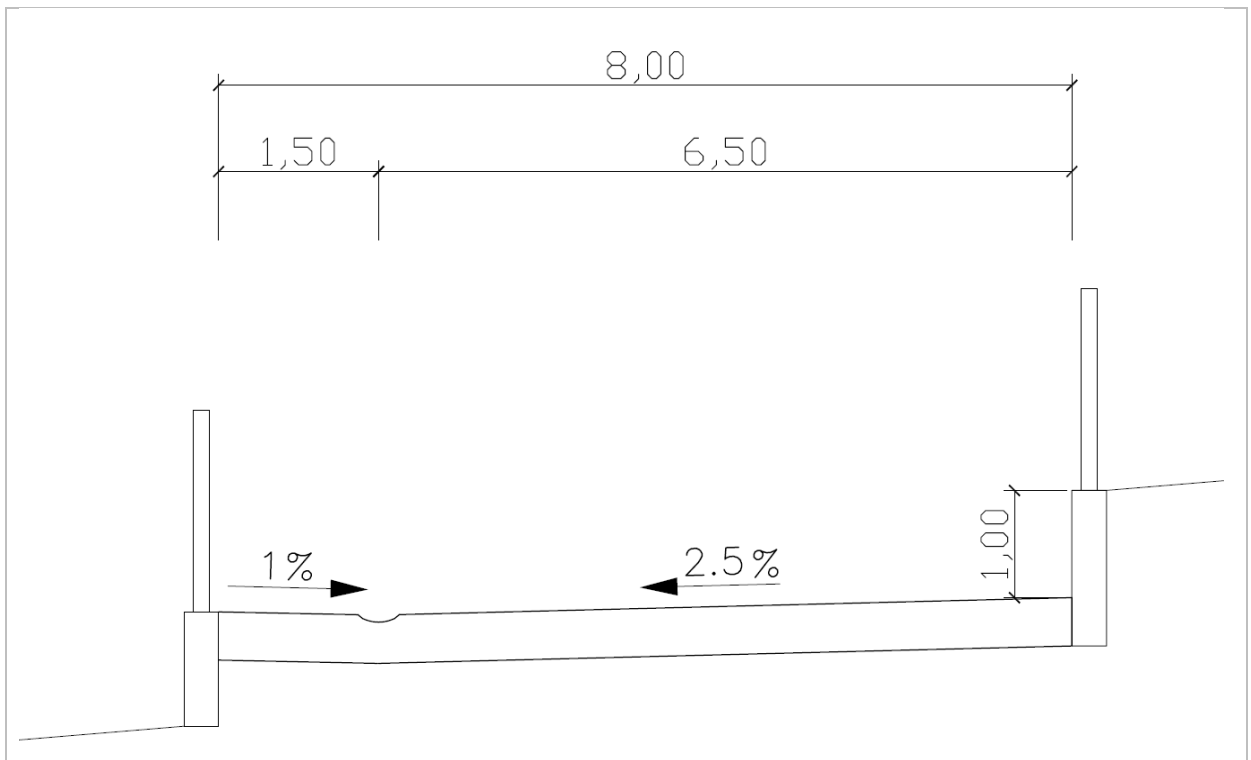
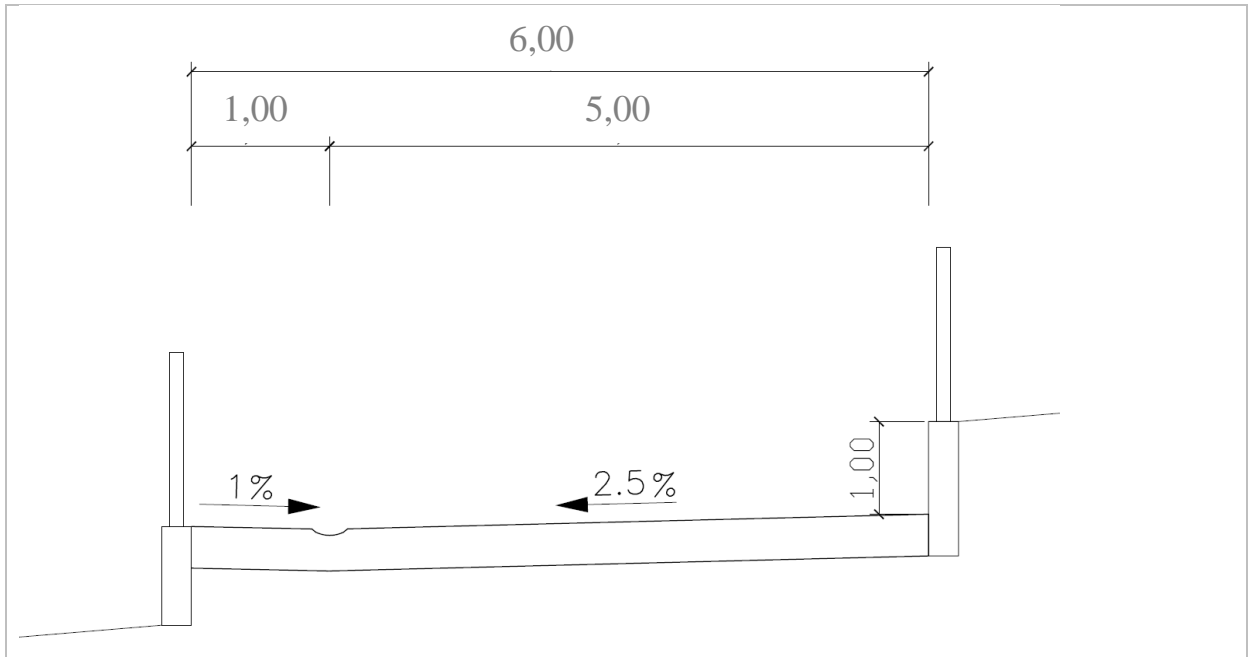
3 o = Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető

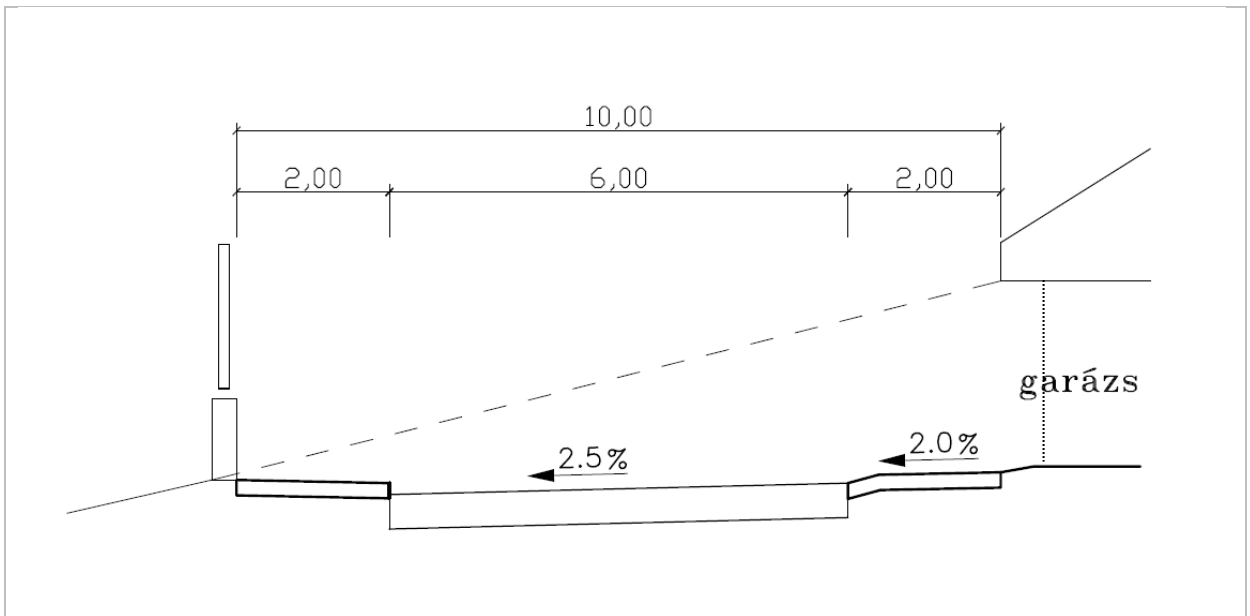
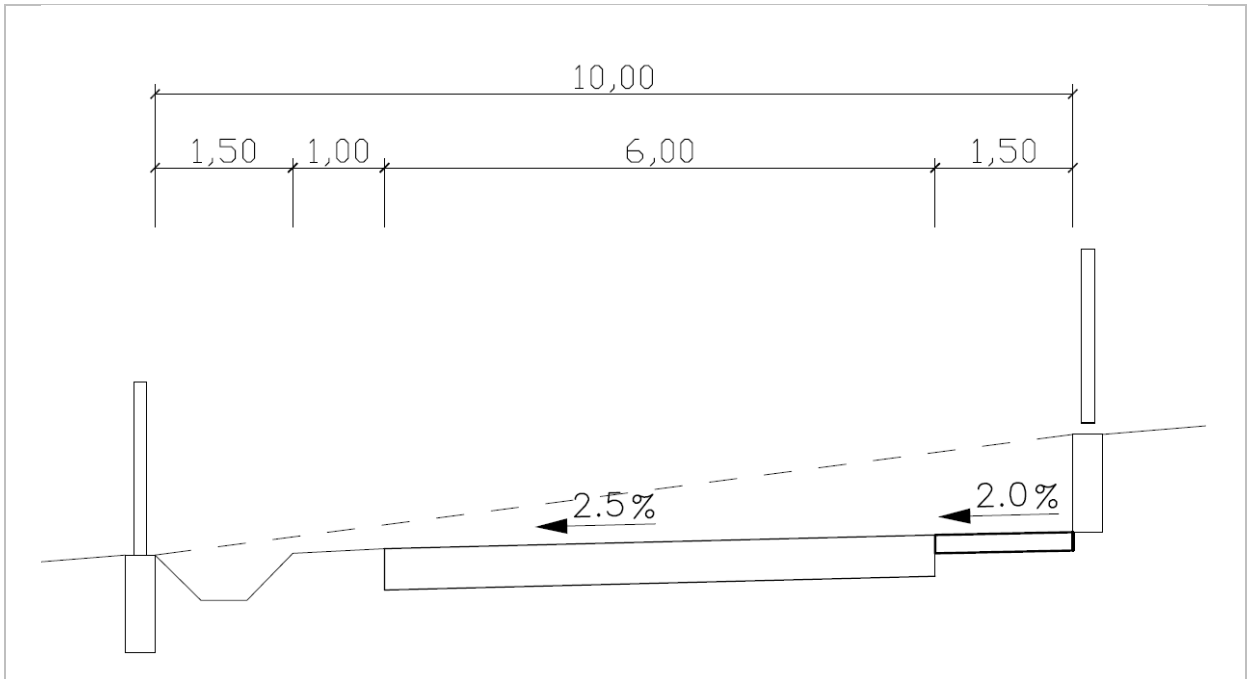
4 + = Nincs korlátozva

3. számú függelék 1:100 méretarányú javasolt mintakeresztmetszvények

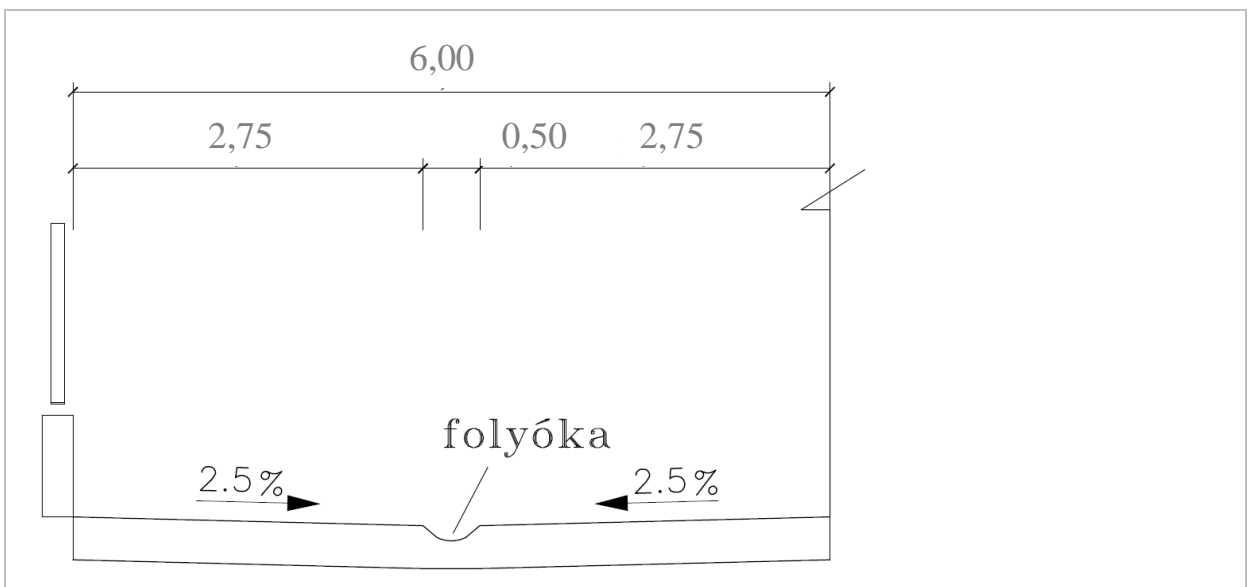


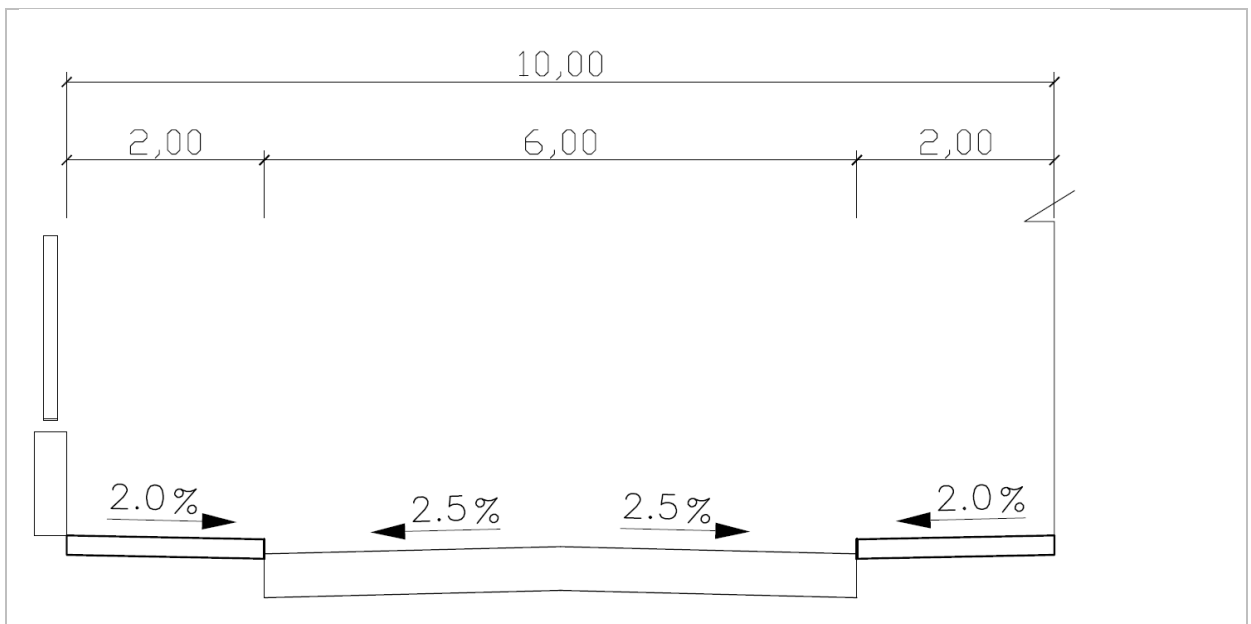
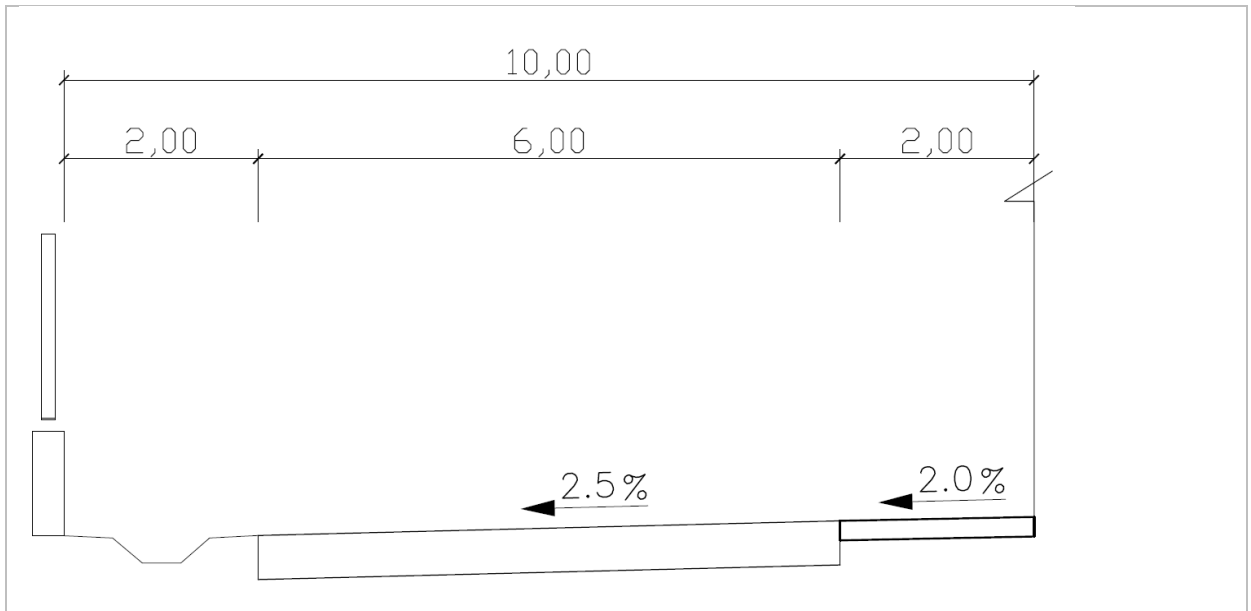
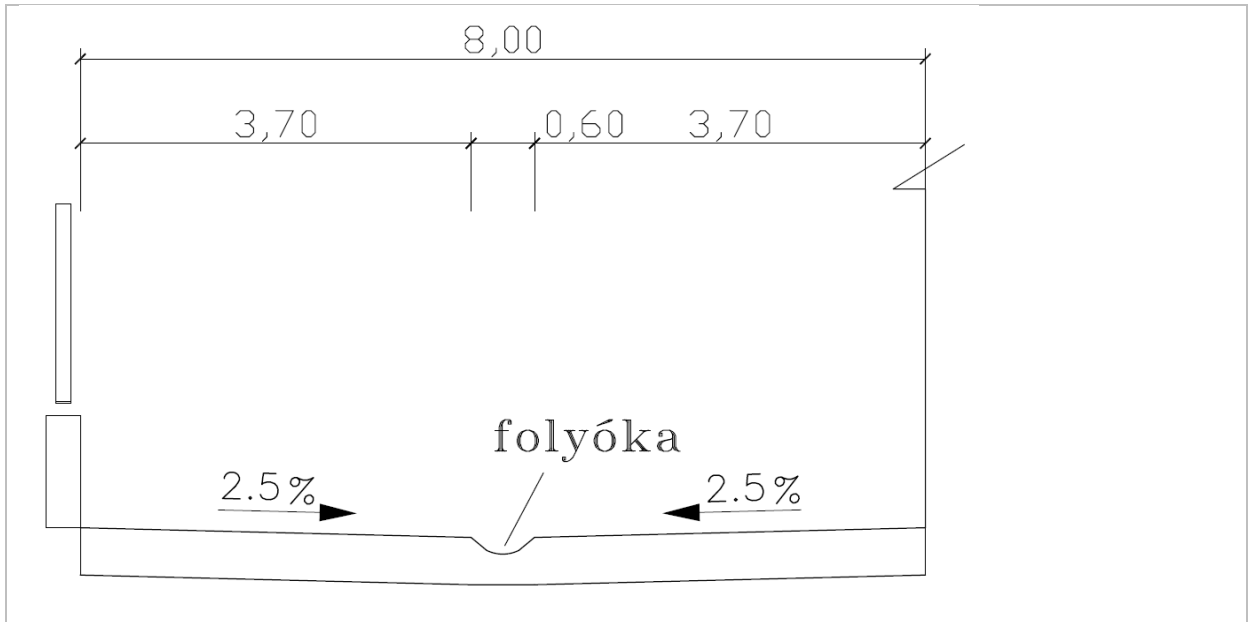
Dombvidéki mintakeresztmetszelvek

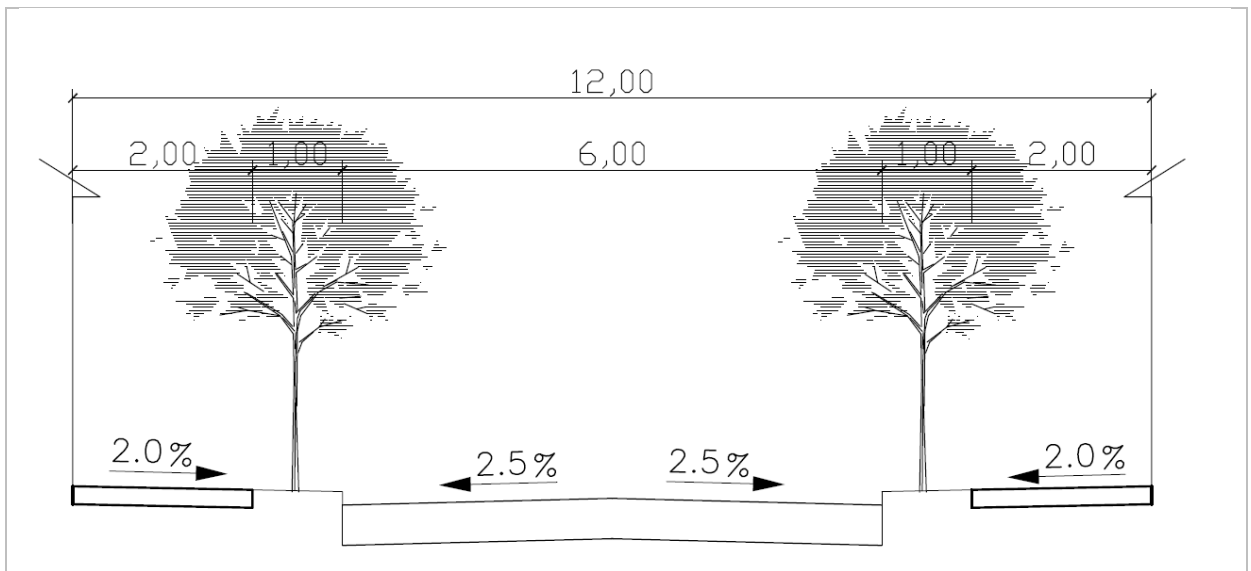
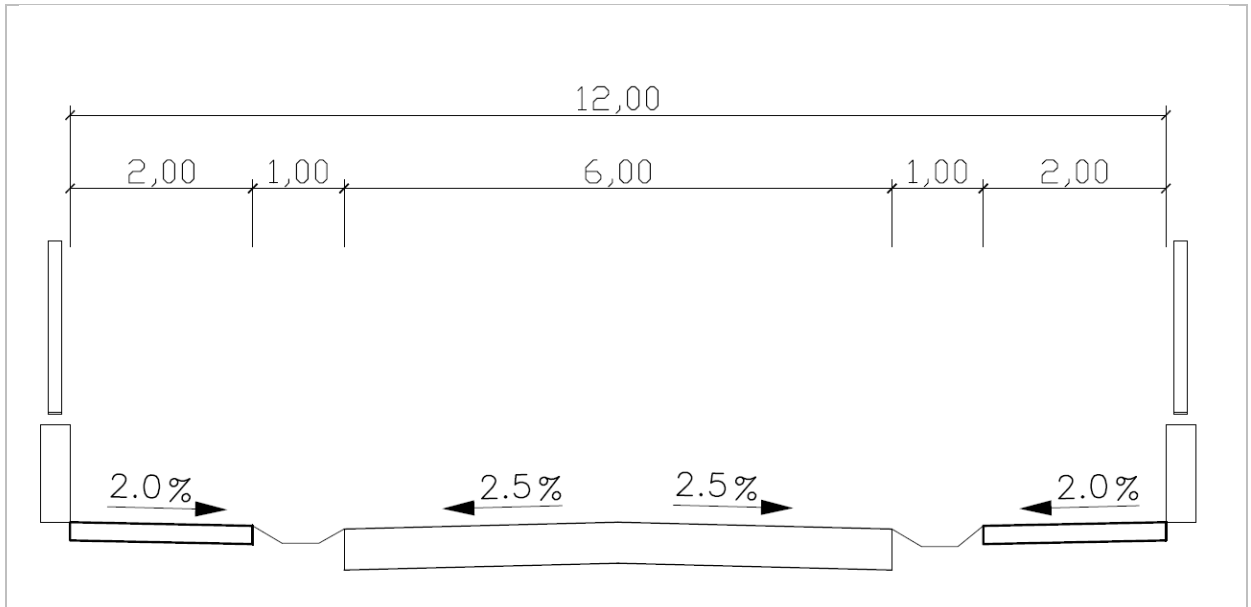




Síkvidéki mintakeresztmetszelvények







4. számú függelék 345

³⁴⁵ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től