Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete

Budakalász Város Helyi Építési Szabályzatáról

(Egységes szerkezetben a 14/2024.(X.25.) rendelettel)

Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8) Korm. rendelet 9. mellékletében szereplő véleményezési jogkörben eljáró szervek, valamint Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2017. (III. 31.) önkormányzati rendeletben szereplő partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
Általános rendelkezések

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya

1. §

E rendelet hatálya Budakalász Város teljes közigazgatási területére terjed ki.

2. §

A rendelet elválaszthatatlan részét képezi:
a) az 1. melléklet: Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei,
b) a 2. melléklet: Szabályozási Terv (M=1:5000),
c) a 3. melléklet: Erózióveszélyes, meredek csúszásveszélyes lejtők és omlásveszélyes partfalak elvi szabályozási metszete,
d) a 4. melléklet: Az önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok jegyzéke.

2. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:
1. *Alapintézmény:* alapfokú állami, önkormányzati feladatot ellátó vagy a lakosság alapfokú ellátását biztosító intézmény.
2. *Alápincézett terület:* olyan terület, ahol a korábbi időszakban, bármely okból, felszín alatti falazatlan, vagy falazott üreget, üregeket hoztak létre.

3. *Átmenő telek:* olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
4. *Csónakkikötő/csónaktároló:* Az alábbiakban meghatározott - hajónak, kompnak, vízi sporteszköznek nem minősülő - vízijárművek kikötésére/tárolására szolgáló építmény:
   a) emberi erővel hajtott, felépítménnyel nem rendelkezik,
   b) szélerővel vagy gépi berendezéssel hajtott, amelynek hossza a 7 métert, névleges vitorlafelülete a 10 m^2 -t nem éri el, vagy motorteljesítménye legfeljebb 7,3 kW (10LE), ide nem értve az építése, berendezése és felszerelése alapján vízen való közlekedésre nem szolgáló úszóeszközt.
5. *Csurgótávolság:* az építési helyen belül meghatározott, a tetővizeknek a saját telekre való vezetése érdekében az oldalhatáron álló beépítési módú építési helyen belül az épület és a telekhatár közötti 1 méteres távolság.
6. *Fő(rendeltetésű) épület:* az a főépítménynek számító épület, mely a telek jellemző rendeltetésének befogadására szolgál.
7. *Kézműipari rendeltetés: olyan termelő- vagy szolgáltatóipari rendeltetés, amelyben a ténylegesen termelő- vagy szolgáltató rendeltetést hordozó helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 100 m^2-t, és a működése során kielégíti a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket.*[1]
8. *Kialakult állapot:* az önkormányzati rendelet hatályba lépésekor fennálló állapot alapján rögzített építési övezeti, övezeti paraméter, építési hely, amely a kialakult állapot megváltoztatására irányuló építési tevékenység során nem változhat.
9. *Koronavonal:* a földfelszín azon vonala, ahol a vízszintes felszín lejtőben vagy rézsűben vagy partfalban folytatódik – a legkisebb sugarú ívrészlet vízszinteshez közeli vonala.
10. *Környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység:* olyan gazdasági tevékenység, amely telekhatáron túl terjedő védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, nincs lakosságot zavaró zaj-, rezgés- és bűzterhelése, valamint környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez nem kötött, vagy amelyről környezeti hatásvizsgálati eljárás megállapítja, hogy jelentős környezeti hatása nincs.
11. *Körömvonal:* a földfelszín azon vonala, ahol a lejtő, vagy rézsű felszíne a vízszinteshez simul - a legkisebb sugarú ívrészlet vízszinteshez közeli vonala.
12. *Közhasználat céljára megnyitandó terület:* nem közterületi teleknek a közhasználat céljára megnyitandó területrésze. A közhasználatú terület kialakítására és használatára a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni amennyiben erre vonatkozóan a tulajdonos és az önkormányzat között megállapodás születik. A közhasználatú terület akkor jön létre, ha a közhasználatú megnyitását az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzik.
13. *Közterület zöldfelületként fenntartandó része:* a közlekedési célú közterületek Szabályozási Terven jelölt zöldfelület kialakítására fenntartott része.

13.a *Lábon álló épület: a nagyvízi meder területén alkalmazható, pillérvázas módon, a pillérek között legalább 1,7 méteres belmagasságú búvótérrel kialakított épület, ahol a búvótér nincs beépítve.*[2]

14. *Lejtő:* természetes folyamatok révén létrejött, vízszintestől eltérő dőlésű földfelszín (1-35°).
15. *Megtartandó faegyed, fasor:* a Szabályozási Terven jelölt, a település kötelezően megtartandó, megőrzendő, más jogszabály által nem védett értékes faegyedei, fasorai
16. *Mellék(rendeltetésű) épület*: az övezetben meghatározott fő (rendeltetésű) épületet kiegészítő rendeltetés befogadására szolgáló önálló épület, amely nem tartozik a melléképítmények körébe.

[1] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától.
[2] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

17. *Meredek lejtő:* természetes folyamatok révén létrejött, vízszintestől eltérő dőlésű földfelszín (35°-60°).
18. *Meredek rézsű:* emberi tevékenység következtében létrejött, vízszintestől eltérő dőlésű földfelszín (35°-60°).
19. *Oldalsó távolság:* az építési helyen belül meghatározott, az épület és az oldalsó telekhatár közötti legkisebb távolság.
20. *Partfal:* az a földfelszín, ahol a szintkülönbség változása felületének legalább 2/3 részében 60°-nál meredekebb; nem tekinthető azonban partfalnak a működő és az elhagyott bányafal.
21. *Rézsű:* emberi tevékenység következtében létrejött, vízszintestől eltérő dőlésű földfelszín (1-35°).
22. *Szintterületi mutató:* az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
23. *Telek be nem építhető, zöldfelületként fenntartandó része*: az építési teleknek, teleknek a Szabályozási Terven jelölt, a részletes előírások szerint zöldfelületként kialakítandó, megtartandó része, melyen építmény még terepszint alatt sem helyezhető el.
24. *Telken belüli kötelező zöldsáv*: az építési teleknek, teleknek a Szabályozási Terven jelölt, a részletes előírások szerint védelmi célú növénytelepítéssel kialakított, be nem építhető része.

II. Fejezet
Sajátos jogintézmények

3. Elővásárlási jog

4. §

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és a vonatkozó jogszabályok keretei között önkormányzati feladatok ellátása, valamint településfejlesztési célok megvalósítása érdekében Budakalász Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a 4. mellékletben meghatározott ingatlanokra.

4. Telekalakítás általános szabályai

5. §

(1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak, a Szabályozási Tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.

(2) Közműterület, közműlétesítmény, közlekedési terület céljára szolgáló telek kialakítása esetében a kialakuló telkekre nézve az építési övezet, övezet telekméretre, beépítettségre és zöldfelületre vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni.

III. Fejezet
Közterületekre, magánutakra, telekalakításra vonatkozó előírások

5. Közterületek

6. §

(1) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen, építmény, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés csak abban az esetben helyezhető el, ha

a) a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők,

b) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza meg,
c) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg.

(2) Amennyiben az építmény elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, úgy a közterületen az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el:
a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak, hidak,
b) közlekedési építmény, kerékpártároló,
c) köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,
d) egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,
e) esővédő, utas-váró, telefonfülke,
f) alkalmi vásárok építményei,
g) kioszk a (3) bekezdés figyelembevétele mellett,
h) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,
i) bankautomata,
j) csomagposta szekrény,
k) reklámhordozó, hirdető berendezés,
l) park és játszótér építményei.

(3) Közterületi kioszk kizárólag:
a) hírlap- vagy virágárusítás céljából,
b) zenepavilon céljából,
c) idényjellegű, gyümölcs árusításra szolgáló kioszk legfeljebb 90 napra,
d) alkalmi rendezvényekhez kapcsolódóan legfeljebb 15 napra kiskereskedelmi és vendéglátó egység céljára
helyezhető el.

(4) Árusítás céljából közterületen szerkezet az alábbiak szerint helyezhető el:
a) közterületi kitelepülés csak legalább 0,75 m-es szabad járófelület egyidejű biztosítása mellett megengedett, kizárólag:
aa) zöldséges bolt,
ab) virágüzlet,
ac) vendéglátóegység előtt;
b) az árubemutatásra szolgáló szerkezet csak mobil lehet, melyet az árusítás vagy az üzleti nyitvatartás befejeztével a közterületről el kell távolítani.

(5) Lakókocsiból való árusítás közterületen vagy más területen nem megengedett, kivéve a legfeljebb 15 napig ideiglenesen elhelyezett lakókocsiból történő árusítást az alkalmi rendezvények kiszolgálása céljából.

6. Magánutak

7. §

(1) Magánút telkének kialakítása esetén az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület értékét nem kell figyelembe venni.

(2) Magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként létesülhet.

(3) A magánútnak közterülethez kell csatlakoznia.

(4) Beépítésre szánt területen a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani csak akkor lehet, ha a magánút a közutakra vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.

(5) Magánúton csak a közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak helyezhetők el.

(6) 150 m-nél hosszabb közforgalom elől el nem zárt magánutak zsákutcaként nem alakíthatók ki.

(7) A 10-nél több telek megközelítésére szolgáló vagy 100 méternél hosszabb zsákutcaként működő magánút végén legalább 9 méter hosszú tehergépkocsi számára útforduló kialakítása szükséges.

(8) Amennyiben a Szabályozási Terv, vagy az építési övezeti előírások másképp nem rendelkeznek a rendszeres gépjárműforgalomra is tervezett magánutak legkisebb szélessége:

a) lakóterületen, településközponti vegyes területen és üdülőterületen:
- *aa)* 1 telek kiszolgálása esetén: 4 méter,
- *ab)* 2-4 telek kiszolgálása esetén: 6 méter,
- *ac)* 5-6 telek kiszolgálása esetén: 8 méter,
- *ad)* 7-10 telek kiszolgálása esetén: 10 méter,
- *ae)* 10-nél több telek kiszolgálása esetén: 12 méter.

b) gazdasági területen új beépítés esetén: 12 méter

c) beépítésre szánt különleges területen új beépítés esetén: 12 méter.

(9) Gazdasági terület telkeit megközelítő magánutat úgy kell kialakítani, hogy a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.

(10) Magánúton, útszakaszon fasor vagy zöldsáv telepítendő, ha azt a meglévő közműhálózat, vagy a közlekedésbiztonsági okok nem akadályozzák.

7. Telekalakítás részletes szabályai

8. §

(1) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett visszamaradó telek területe, szélessége, mélysége az építési övezet vagy övezet előírásaiban meghatározott értéknél kisebb, továbbá – már beépített telek esetén – a telekmérettől függő beépítési paramétere eltérhet az övezetben előírttól.

(2) Átmenő telek megosztása esetén az övezeben megengedett legkisebb teleknagysághoz képest 10%-kal kisebb telek is kialakítható.

(3) Telekcsoport újraosztása esetén az Lke-SZ/4 jelű építési övezetben kialakítható minimális telekméret – az 1. melléklet 2. táblázatában szereplő értéktől eltérően – 14 méter.

(4) Nyúlványos telek kialakításának szabályai:

a) csak akkor alakítható ki, ha
- *aa)* a telken álló két főrendeltetésű épület számára önálló telek kialakítása az egyéb előírások betartásával másként nem lehetséges vagy
- *ab)* az építési övezet lehetővé teszi és a telek megközelítésére nincs más lehetőség;

b) egy teleknyúlványról csak egy telek szolgálható ki;

c) teleknyúlvány melletti visszamaradó (hosszanti fekvésű) telek minimális szélessége 14 méter, hátsókerti mérete a nyúlványos telek felé legalább 3 méter.

d) a nyúlványos telek közterület felé eső építési határvonala a visszamaradó telek hátsó telekhatárától legalább 5 méterre legyen.

(5) Az övezethatáron történő telekalakításkor az érintett övezetekre előírt legkisebb kialakítható telekterület mértékét nem kell betartani.

(6) A magánút által feltárt telkeket és beépítésüket úgy kell kialakítani, mintha a magánút közterület lenne.

(7) Magánút akkor is kialakítható, ha így a szomszédos telek oldalkertje előkertté válik, de nem felel meg az övezetben előírt előkertméretnek.

IV. Fejezet
A táj és a természeti környezet alakítására vonatkozó előírások

8. Táj- és természetvédelem általános előírásai

9. §

(1) A települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel és ökológiai hálózati elemekkel érintett területeket a Szabályozási Terv tartalmazza, az alábbiak szerint.
a) Nemzetközi védettség
  aa) Duna és ártere Natura2000 terület,
  ab) Pilis és Visegrádi-hegység Natura 2000 terület,
  ac) Pilisi bioszféra-rezervátum.
b) Országos jelentőségű természetvédelem
  ba) Duna-Ipoly Nemzeti Park,
  bb) Budakalászi Kemotaxonómiai Botanikus Kert Természetvédelmi Terület,
  bc) törvény erejénél fogva védett források,
  bd) törvény erejénél fogva védett barlangok.

(2) Helyi védett természeti területek
a) Duna-parti erdőségek,
b) Budakalászi kiserdő,
c) Nyugati plató.

(3) Egyedi tájértékek.

(4) Országos Ökológiai Hálózat elemei:
a) magterület:
  aa) Pilis védett erdővonulatai,
  ab) Nyugati településrész összefüggő értékes gyepes területei
b) ökológiai folyosó:
  ba) Barát- (Majdán-)patak nyomvonala,
  bb) Duna menti területsáv,
  bc) Budakalászi kiserdő
  bd) Nyugati Plató egyes részei
c) puffer terület – a Kőbányától délre fekvő területek.

(5) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

(6) 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 elvágott területek közötti kapcsolat mesterséges ökológiai folyosó létesítésével biztosítható legyen.

9. Zöldfelületek általános előírásai

10. §

(1) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a víz- és légáteresztő burkolat, műanyag gyeprács, gyephézagosan kialakított szilárd burkolat nem vehető figyelembe.

(2) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolót fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást úgy kell kialakítani, hogy minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fát kell telepíteni, legalább 2,25 m^2 szabad termőföldterület biztosításával.

(3) 40 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű egybefüggő felszíni parkoló kialakítása esetén, legalább 2 méter szélességű háromszintes növényállománnyal kialakított zöldsávot, vagy parkolószigetet kell létesíteni a parkolófelületek tagolására.

(4) A Szabályozási Terven „Megtartandó faegyed, fasor”-ként jelölt fák, fasorok egyedei megőrzendők, a hiányzó, sérült beteg egyedek azonos fafajtával pótlandók.

(5) A Szabályozási Terven „Telken belüli kötelező zöldsáv” jelölésű területeket legalább 90 %-ban 2 sorban kötésben, soronként legfeljebb 10 méter tőtávolsággal telepített fasorból és 2 méter tőtávolságú középmagas, magas növekedésű cserjesávból álló többszintes növényállománnyal kell kialakítani. A területén gépjármű parkoló, terepszint feletti és alatti beépítés nem létesíthető.

(6) A Szabályozási Terven a „Telek be nem építhető, zöldfelületként fenntartandó része” jelölésű területekre vonatkozó rendelkezések a következők:

a) legalább 80 %-át növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani, a meglévő növényállomány értékes egyedeinek megőrzésével,
b) elhelyezhetők a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
c) terepszint feletti és alatti beépítés nem létesíthető.

(7) A Szabályozási Terven „Gyalogos és kerékpáros kapcsolatokat biztosító zöldfelület” jelölésű területekre vonatkozó rendelkezések a következők:

a) közhasználatra meg kell nyitni,
b) legalább 50 %-ban növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, a meglévő értékes faállomány megőrzésével,
c) elhelyezhetők a díszkerti, a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,

(8) A *K-Pi, a K-T, a Kb-Kk/1, a Kb-Pp/1 és a Kb-Fk/1 jelű övezetek kivételével a zöldfelületeket nagyobb területegységeken összefüggően, első sorban a telekhatárok mentén kell kialakítani, úgy, hogy a kötelezően előírt zöldfelület legkisebb mértéke szerinti zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után 1 db lombhullató, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.* [3]

10. Közutak menti és egyéb közterületi zöldfelületek előírásai

11. §

(1) Közutak mentén a közterületi zöldfelületi sávokat - a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével - növényzettel fedetten kell kialakítani.

(2) Új belterületi közlekedési célú közterület kialakításánál, ha azt a meglévő közműhálózat, vagy a közlekedésbiztonsági okok nem akadályozzák

a) a 14 méter szabályozási szélességet el nem érő utcák esetén legalább egyoldali fasort,
b) a 14 méter vagy a feletti szabályozási szélességű utcákban kétoldali fasort

kell telepíteni.

(3) A Szabályozási Terven „Közterület zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt terület

a) 65%-át növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, a meglévő értékes faállomány megőrzésével,
b) elhelyezhetők a díszkerti, pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények.

V. Fejezet
Környezetvédelmi előírások

11. Általános környezetvédelmi előírások

12. §

A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
b) kizárja a környezetkárosítást,
c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

12. A termőföld védelme

13. §

A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni. A tervezett beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

13. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme

[3] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

14. §

(1) Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.

(2) Élővízfolyás rendezése során a környezetet és a természetet kímélő mérnökbiológiai módszert kell alkalmazni. A vizes élőhelyek védelme érdekében a vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait meg kell őrizni.

(3) A közigazgatási területen a felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások védelme érdekében:

a) állattartó telepet a vízfolyások legalább 100 méteres körzetén belül nem lehet létesíteni,

b) a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

14. Zaj és rezgés elleni védelem

15. §

(1) Úthálózat felújítása során a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, anyagokat kell alkalmazni.

(2) Közlekedési zajjal terhelt területen az új épületek építése és a meglévő épületek átépítése során passzív akusztikai védelem biztosítása szükséges. Épület tájolásánál a zajtól védendő helyiségeket a közlekedési zajforrástól távol kell elhelyezni.

(3) 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.

VI. Fejezet
Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

15. Árvízzel és belvízzel veszélyeztetett területek előírásai

16. §

(1) Az ár- és belvízzel veszélyeztetett területeken a nagyvízi meder teljes területén – a Szabályozási Terven jelölt I. rendű árvízvédelmi vonal és a Duna között - az árvízveszélyre való tekintettel:

a) 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;

b) minden tulajdonos, használó, építtető kizárólag saját felelősségére és veszélyére hasznosíthat területet, vagy folytathat építési tevékenységet, azzal más tulajdonát nem veszélyeztetheti, 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 –

a) bármilyen építési tevékenységet folytatni –út építése kivételével -,

b) közműfektetést végezni,

c) fásszárú növényt (fa, cserje, bokor) ültetni.
Az árvízvédelmi létesítmény lábától számított 10 méteres sávot gyepes területként kell kialakítani, kivéve az útépítés céljára szolgáló területet.

(3) A nagyvízi meder területén fekvő telken (a hullámtéren az árvízvédelmi gát és a Duna között, továbbá a Luppa-szigeten):
a) feltöltés vízügyi okból nem megengedett, a telek felszínét úgy kell kialakítani, hogy arról az árvíz le tudjon folyni és belvíz ne keletkezzék;
b) új épület létesítése, jogszerűen fennálló épület bővítése, épület fennmaradása csak az illetékes vízügyi hatóság állásfoglalása alapján valósítható meg, a nagyvízi mederre és a vizek hasznosítására vonatkozó jogszabályi előírások betartásával;
c) pinceszint nem létesíthető;
d) kerítést úgy kell kiépíteni, hogy az az árvíz levonulását ne akadályozza, ezért kerítéslábazat legfeljebb 15 cm lehet és az csak átfolyóval építhető.
e) A szennyvizek elvezetése, kezelése, tárolása során:
ea) a szennyvizek szikkasztása tilos;
eb) egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható;
ec) új, szennyvízelvezetést igénylő épület csak közcsatornával ellátott telken helyezhető el;

16. Csúszásveszélyes területek előírásai

17. §

(1) A 3. melléklet szerinti körömvonal és a koronavonal között semmilyen építmény nem helyezhető el, kivéve a geotechnikai szakvélemény alapján méretezett és a meredek lejtő stabilitását szolgáló
a) támfal,
b) a körömvonal magasságában lévő padlószinttel rendelkező vasbetonszerkezetű pince.

(2) A Szabályozási Terven jelölt „A” kategóriájú csúszásveszélyes területen:
a) épület nem létesíthető,
b) intenzív növényborítást kell fenntartani az erózióveszély elhárítása és a meredek csúszásveszélyes lejtők és omlásveszélyes partfalak-omlásának elkerülése érdekében,
c) bármilyen fa, bokor vagy cserje kivágása engedélyhez kötött,
d) az e területbe benyúló pincék megtarthatók, megerősíthetők, de kizárólag előzetes geotechnikai jelentés alapján,
e) támfal vagy lépcsős tereprendezés előzetes geotechnikai jelentés alapján alakítható ki.

(3) A Szabályozási Terven 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 ki kell, hogy terjedjen az alápincézettségre, a talaj- és rétegvíz viszonyokra, a felszíni és felszín alatti vizeknek az építés következtében megváltozó folyási és áramlási változására, továbbá az adott építési tevékenységgel összefüggő és feltétlenül együtt kezelendő terület lehatárolására;
b) a későbbi veszélyhelyzet megelőzése érdekében az épület szennyvizeinek szennyvízcsatornába való elvezetéséről gondoskodni kell
ba) új épület létesítésekor,
bb) meglévő épület esetén, amennyiben építésekor 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.

(4) Amennyiben a Szabályozási Terven jelölt „B" kategóriájú csúszásveszélyes területen nem stabilizált, 3 méter magasságot elérő partfal, meredek lejtő, meredek rézsű található, úgy a 3. melléklet szerinti védőtávolságon belül nem szabad:

a) a terepet megbontani,

b) a talajművelést végezni,

c) övárkot kialakítani,

d) új épületet, vagy a terep megbontásával járó építményt elhelyezni, kivéve a lejtő stabilizálásához szükséges támfalakat és mérnöki építményeket.

(5) A Szabályozási Terven jelölt „B" kategóriájú csúszásveszélyes területen az állékonyságjavítást, stabilizálást a megfelelő mérnöki előkészítéssel, részletes geotechnikai terv alapján szabad megvalósítani. A stabilizálás során és megvalósítása után a (3) bekezdésben foglaltak a stabilizációt szolgáló terv szerint végezhetők.

VII. Fejezet
Közműellátás és hírközlés általános előírásai

17. Közművekre vonatkozó általános előírások

18. §

(1) Új építés, vagy rendeltetés megváltoztatása esetén a közművesítés mértékét az alábbiak szerint kell kialakítani:

a) beépítésre szánt területen, a már jellemzően beépített, csatornázatlan területek kivételével szükséges

aa) a teljes közüzemű közműellátás biztosítása,

ab) e rendelet csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesítése,

ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással való veszélyeztetettség kizárása;

b) beépítésre szánt, a már jellemzően beépített, részleges közműellátással már rendelkező területen a közcsatorna hálózat kiépítéséig szükséges

ba) a közüzemű vezetékes ivóvízellátás rendelkezésre állása,

bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosítása,

bc) e rendelet szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásainak teljesülése,

bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással való veszélyeztetettség kizárása;

c) beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény akkor helyezhető el, ha

ca) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosított,

cb) a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított,

cc) e rendelet szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

cd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;

d) beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén, amennyiben az övezet előírása másképp nem rendelkezik, a terület közművesítetlen maradhat.

(2) Funkciót vesztett közműveket fel kell számolni, azok nem maradhatnak sem föld felett, sem föld alatt.

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

a) közforgalmú út esetén
  aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  ab) a meglevő közművek szükséges felújításáról,
  ac) a csapadékvizek elvezetéséről vagy visszatartásáról,
  ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről
  gondoskodni kell

b) magánút esetén
  ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
  bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
  bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.

(4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

a) 10-14 méter szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,

b) 14 méter szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,

c) 8 méternél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

18. Vízellátás

19. §

Új közüzemű vízellátó hálózat csak a szennyvízgyűjtő hálózattal együtt építhető a 20 § figyelembevételével.

19. Szennyvízelvezetés

20. §

(1) A településen új szennyvízcsatorna, vagy csatorna-szakasz csak elválasztott rendszerűként valósítható meg.

(2) A vízbázisok, a felszín alatti vizek védelme érdekében szennyvizet – a tisztítatlan és a tisztított szennyvizet egyaránt – közvetlen talajba szikkasztani a város teljes területén tilos.

(3) Eltérő általános vagy övezeti előírás hiányában a beépítésre szánt, részleges közműellátással rendelkező, még csatornázatlan területen és a beépítésre nem szánt terület vízminőség védelemmel vagy vízbázis védelemmel érintett részéna létesíthető építményekből elvezetendő szennyvíz környezet károsítása nélküli kezelése az alábbi esetekben és szabályok szerint megengedett:

a) amennyiben a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 méter távolságban rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül, a közhálózati csatlakozást ki kell építeni;

b) amennyiben 200 méternél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, és a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó-kocsi kapacitását, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre elszállíttatni;

c) amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a legfeljebb napi egy szippantással elszállíttatható mennyiséget, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható ha
   ca) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll és arra befogadó nyilatkozattal rendelkezik
   cb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
   cc) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot teljesítik, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes hatóság meghatároz,
   cd) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes hatóságok hozzájárulnak.
   Amennyiben a ca)-cd) pontok bármelyike nem teljesül, a közcsatorna-hálózatra való csatlakozás az elérési távolságtól függetlenül kötelezően kiépítendő.

(4) A beépítésre nem szánt területnek a vízminőség védelemmel vagy vízbázis védelemmel nem érintett részén a létesíthető építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezelése az alábbi esetekben és szabályok szerint megengedett:

a) amennyiben 100 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, és a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó-kocsi kapacitását, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre elszállíttatni;

b) amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a max napi egy szippantással elszállíttatható mennyiséget, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható ha
   ba) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll és arra befogadó nyilatkozattal rendelkezik
   bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
   bc) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot teljesítik, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes hatóság meghatároz,
   bd) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes hatóságok hozzájárulnak,
   Amennyiben a ba)-bd) pontok bármelyike nem teljesül, a közcsatorna-hálózatra való csatlakozás az elérési távolságtól függetlenül kötelezően kiépítendő.

(5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közhálózati útkapcsolat biztosított. A (3) bekezdés b) pontja szerinti esetekben az érintett területen a közcsatorna kiépítése után az övezetben előírt közművesítettség mértékét azokon a telkeken is biztosítani kell, melyeken a közműpótlót megépítették, ezért az épület szennyvízelvezetését úgy kell kialakítani, hogy a későbbi csatornára való rákötés műszakilag megoldható legyen.

20. Csapadékvízelvezetés

21. §

(1) Vízgazdálkodási terület karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonaltól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partvonal kijelölése hiányában a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.

(2) Új csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.

(3) Az új építéssel, bővítéssel érintett telek beépítésével, burkoltságának növelésének hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz

mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² tető- és burkolt felület növekményenként 1 m³ helyi záportároló térfogatot kell létesíteni.

(4) Egyéb vízgazdálkodási célból- létesített víztározó, nem lehet azonos a záportárolóval.

(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti gépjármű behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, a gépjármű behajtó kialakítása víz-visszaduzzasztást nem okozhat, és a vízszállításnak akadálymentesnek kell lennie.

21. Villamosenergia-hálózatok

22. §

(1) Beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével - egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(2) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást. Amennyiben a föld feletti hálózatépítés kapcsán erdőirtás igénye merülne fel, a hálózatot az erdőkarbantartást is szolgáló nyiladékban földalatti telepítéssel lehet építeni.

22. Gázvezeték hálózatok

23. §

Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak föld alatt építhető.

23. Megújuló energiahordozót hasznosító és épületgépészeti berendezések

24. §

(1) Energiatermelő berendezések közül – amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik –
a) napenergia hasznosító berendezés;
b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor);
c) hőszivattyú
elhelyezhető a településkép védelméről szóló rendeletben foglaltak szerint.

(2) Szélgenerátor telepítése esetén a berendezés
a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg,
b) dőléstávolsága minden irányban saját telken belülre kell, hogy essen.

(3) Épületgépészeti berendezés kültéri egysége a szomszédos telken álló épülettől, annak hiányában a szomszédos telekre vonatkozó építési hely határától mért 6,0 m távolságon belül nem helyezhető el.

24. Vezetékes elektronikus hírközlés

25. §

Vezetékes elektronikus hírközlés új hálózati elemének építése beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból – amennyiben műszakilag megoldható - a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

VIII. Fejezet
Építés általános szabályai

25. Általános beépítési előírások

26. §

(1) Az építési övezetek telkein — a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek, az előkert nélküli zártsorú beépítési módú övezetek, valamint a támfalgarázs kivételével — a közterületi vagy magánúti telekhatáron, vagy közhasználat céljára megnyitott magánterület határán

a) telkenként egy, több közterületi, magánúti kapcsolattal rendelkező telek esetén közterületenként, magánutanként egy-egy, vagy

b) 30 méter telekhosszonként egy darab,

legfeljebb 4 méter szélességű gépjármű forgalomra szolgáló kapu létesíthető.

(2) Beépítésre szánt területen a 8 méter, vagy annál kisebb szabályozási szélességű közutak menti telkek gépkocsibehajtásra szolgáló kapuit a telekhatártól hátrahúzva kell kialakítani. A hátrahúzást legalább 6 méter hosszban, a telekhatártól mért legalább 2 méter távolságra kell kialakítani.

(3) Terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki, de az előkertben elhelyezhető.

(4) Általános vagy övezeti előírás eltérő rendelkezése hiányában építési helyen kívül - melléképítmény és műtárgy kivételével - építmény nem helyezhető el.

(5) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását.

26. Az épületek elhelyezése

27. §

(1) Új épületet elhelyezni:

a) a Szabályozási Terven feltüntetett építési helyen belül,

b) a Szabályozási Terven feltüntetett kötelező építési vonal, építési határvonal figyelembevételével,

c) ha a Szabályozási Terven nincs feltüntetve építési hely, kötelező építési vonal vagy építési határvonal akkor az építési övezetben, övezetben az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb mérete szerinti építési határvonalak által határolt építési helyen belül szabad.[4]

[4] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

(2) Az épület elhelyezése szempontjából az övezethatárt telekhatárnak kell tekinteni.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

a) beépített telken a főrendeltetésű épület elhelyezkedésével átellenes oldalon kell tartani az oldalkertet,

b) beépítetlen telken a szomszédos telkeken kialakult állapot szerinti oldalon kell tartani az oldalkertet,

c) ha a szomszédos telkeken eltérő a kialakult állapot, akkor az adott utcaszakaszon jellemző oldalon kell tartani az oldalkertet,

d) amennyiben a kialakult állapot azt indokolja az oldalhatár felőli építési határvonal a csurgótávolság megtartásával 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,

e) újonnan beépítésre kerülő telektömbben a kedvező tájolás felé (déli, nyugati oldalon) kell kialakítani az oldalkertet,

f) ha a sarokteleknek az a telekhatára, amelyre az oldalhatáron álló építési módnak megfelelő építési hely illeszkedne egyben közterületi telekhatár is, és a telek szélessége nem éri el a 15 métert, akkor azon az oldalon az előkert mérete 1 méter,

(4) A nyúlványos telek közterület felé eső építési határvonala a visszamaradó telek felé legalább 5,0 m-re legyen.

(5) Jogszerűen fennálló épület bővítése, átalakítása, átépítése:

a) jogszerűen fennálló épület vízszintes kiterjedése csak az építési helyen belül bővíthető az övezetben megállapított beépítési paraméterek figyelembevételével;

b) az övezetben előírt hátsókertben a már meglévő épületrész oldalhatár felé legfeljebb az oldalkert méretéig bővíthető, ha az épület hátsókert felé néző homlokzatmagassága 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) jogszerűen fennálló épület építési helyen kívüli épületrésze

ca) átalakítható,

cb) legfeljebb 40 cm magassággal növelhető az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság figyelembevétele mellett– amennyiben műszaki megerősítés (utólagos koszorú) szükséges;

cc) padlástere tetőtérként beépíthető;

cd) az előírt hátsókertbe nyúló épületrész magasítással járó bővítése csak akkor megengedett, amennyiben a szomszéd telek építési helyét figyelembe véve a telepítési távolság biztosítható.

d) az építési helyen teljes területével kívül álló épület tovább nem bővíthető (sem vízszintes, sem függőleges irányban).

(6) Az övezeti előírástól eltérő beépítési mód szerint beépített telek szomszédságában, az épületet a meglévő építményektől a 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 – vonatkozó egyéb előírások megtartása mellett – az oldalkert méretét nem kell betartani.

(7) Az „Építési vonal” figyelembevételének rendelkezései a következők:

a) Az előkert felőli építési vonalon csak a főrendeltetésű épület homlokvonala állhat.

b) Átmenő telek esetén a jellemzően kialakult előkerti határvonal szerinti oldalon kell az épületet elhelyezni. Amennyiben az építési telek mérete és az övezet előírása lehetővé teszi második épület elhelyezését, azzal a másik utca szerinti építési vonalat kell követni.
c) Az előkert felőli építési vonal esetén elégséges, ha az épület legalább az építési vonal fele hosszán kerül elhelyezésre.

27. Mellékrendeltetésű épületek, melléképítmények elhelyezése

28. §

(1) Mellékrendeltetésű épület- eltérő övezeti előírás hiányában – főrendeltetésű épület megléte vagy egyidejű megépítése esetén létesíthető.

(2) Önálló mellékrendeltetésű épület utcai homlokzati vonala a főrendeltetésű 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.

(3) Az előkert legkisebb méretén belül csak közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy és hulladéktartály-tároló helyezhető el.

(4) Az oldalkert legkisebb méretén belül csak közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény a tárolásra szolgáló műtárgy kivételével és lábon álló kerti tető helyezhető el.

(5) A hátsókertben *mellékrendeltetésű* [5]nyárikonyha és tárolóépület legfeljebb 10 m^2 alapterülettel, melléképítményként jégverem és zöldségverem elhelyezhető.

(6) Növényház (üvegház, fóliasátor):
a) hátsókertben elhelyezhető, a telekhatártól legalább 1,5 m-es távolságra,
b) a telek utcai határvonalától 15,0 m-en belül nem helyezhető el.

(7) Beépítésre szánt területeken állattartó építményként kizárólag baromfitartás céljára, legfeljebb 5 m^2 bruttó alapterületű építmény létesítése megengedett oly módon, hogy a szomszédos telkeken álló főrendeltetésű épülettől legalább 8 méter távol helyezkedjen el. Állattartásra szánt építmény az építési helyen belül, csak a lakóépület mögötti területen helyezhető el az oldalsó telekhatártól legalább 3 méter, a hátsó telekhatártól legalább 6 méter távolságra.

(8) Komposztáló csak a hátsókertben helyezhető el a szomszédos telkek határától legalább 1,5 méterre.

28. Az épület magasságára vonatkozó rendelkezések

29. §

(1) Amennyiben az utcára merőleges tetőgerincű épület közterületre néző homlokzata oromfalas kialakítású és az épületmagasság számítása során legalább két oromfalat kell figyelembe venni, amelyek külön-külön:
a) legalább 5,0 méter szélesek,
b) legalább 38 fokos hajlásszögűek,
c) legalább 2,0 méter magasak,

[5] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

abban az esetben az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értéke a két oromfal összfelületének (F) és azok vízszintes összhosszának (L) hányadosaként kapott érték felével (F/L érték felével) – növelhető.

(2) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén a telekhatáron, vagy attól 1 méterre álló épületnek a telekhatár felé néző homlokzatának magassága 4,5 méternél nem lehet nagyobb.

(3) Az egyes sajátos építmények esetében a technológia által megkövetelt, az 1. mellékletben foglalt értéktől eltérő épületmagassági érték alkalmazása megengedett.

29. Építés lejtős terepen, a telek terepszintjének megváltoztatása

30. §

(1) A telek természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni, kivéve az előkertben a biztonságos bejutást szolgáló szükséges tereprendezést, vagy támfalgarázs létesítését, az alábbiak szerint lehet:

a) egy tagban legfeljebb 2 méteres támfal,
b) egy tagban legfeljebb 1,5 méteres feltöltés vagy bevágás, és legfeljebb 35 fokos hajlásszögű rézsű

alakíthatók ki.

(2) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását, és a rendezett terep a telekhatártól mért 1 méteren belül a szomszéd telek terepfelszínétől legfeljebb 0,5 méterrel térhet el.

(3) A természetes terepfelszín magassága a telek lejtésének függvényében, amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével - az alábbiak szerint módosítható, az előkert kivételével és a (2) bekezdés figyelembevételével:

a) 5%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,5 méter,
b) 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 2 méter,
c) 15%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 3 méter.

(4) A 15 %-nál meredekebb lejtésű telek esetén az épület körüli rendezett terep az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,5 méter bevágással vagy töltéssel alakítható ki, a gépkocsibejáró legfeljebb 6 méter szélességű sávjának kivételével.

(5) Előkertben támfal, támfalgarázs kizárólag a telek határvonalán, vagy attól 5 méteren belül a kerítéssel egybeépítve létesíthető abban az esetben, ha

a) az utcavonalon a természetes terepszint-különbség miatt legalább 1,5 méter magas támfal építése szükséges,
b) a telek az utcától 15 %-nál meredekebben emelkedik
c) a helyi területi védelemmel érintett terület nem érinti;

(6) Támfalgarázs építésének szabályai:

a) telkenként legfeljebb egy darab támfalgarázs helyezhető el, a főrendeltetésű épülettől független elhelyezéssel,
b) legfeljebb 3 méter magasságú lehet,

c) legfeljebb 4 méter széles kapubehajtóval alakítandó ki.

(7) Előkertben a támfal (támfalkerítés) magassága legfeljebb 3 méter magas lehet.

30. Járművek elhelyezése

31. §

(1) Lakásonként, üdülőegységenként egy személygépkocsi elhelyezéséről – eltérő rendelkezés hiányában - telken belül kell gondoskodni.

(2) Az Üh/3 jelű hétvégiházas üdülőterületen nem kell a személygépkocsi elhelyezéséről gondoskodni.

(3) A Vt jelű településközponti vegyes területen a telekre előírt parkolási igény – meglévő épület bővítése vagy rendeltetésmódosítás esetén - a telektől mért 500 méter távolságon belül lévő más telken vagy közterületen is biztosítható a használati jogosultság megfelelő igazolásával (tulajdoni lap, szerződés) és a parkolásra igénybe vett telek parkoló igényének figyelembevételével.

(4) Lf-Z/1 jelű építési övezet telkein a parkolást telken belül kell megoldani legalább 1 gépkocsi számára, támfalgarázsban. Amennyiben ezt a telek mérete vagy a kialakult beépítése nem teszi lehetővé, a parkolás közterületen is megoldható.

(5) Az Lf-Z/2 jelű építési övezet építési telkein a parkolást telken belül kell megoldani legalább 1 gépkocsi számára. Amennyiben ezt a telek mérete, vagy a kialakult beépítése nem teszi lehetővé, - a Kálvária utca telek előtti szakaszának kivételével - a parkolás közterületen is megoldható.

(6) A Vt-Z/1 jelű terület parkolási igényei – a lakások parkolóigénye kivételével - a telekhatártól mért 150 m-en belül kialakított közterületi parkolóban is biztosíthatók.

(7) Vt-LF/4 jelű építési övezet építési telkein a terület rendeltetéséhez előírt személygépkocsi parkolókat, amennyiben azok a telken belül nem megvalósíthatók, úgy azt legfeljebb 100 méteren belül kell biztosítani.

(8) K-Sp/1 és K-Sp/2 jelű építési övezetek területén az Omszk-tó déli oldalán lévő sávban létesülő rendeltetésekhez tartozó parkolók a telek 150 méteres körzetében is biztosíthatók.

(9) A temetőkhöz szükséges parkolóhelyeket - a kialakult állapotokra és a domborzati viszonyokra való tekintettel - közterületen is ki szabad alakítani.

(10) Amennyiben a védett épület vagy a kialakult telek területe, és az azon már jogszerűen fennálló beépítés nem teszi lehetővé a telken a gépjármű utólagos elhelyezését, akkor a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárműtárolás és a várakozóhelyek 100 %-a közterületen biztosítható.

(11) A KÖu/3, és a KÖk övezetek területén az utazókat szolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkciójú rendeltetési egységekre – a 300 m^2-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzlet kivételével – gépjármű-elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(12) A K-Pi/1jelű építési övezetben a kialakult beépítés, a telekméretek és a terepviszonyok miatt a gépjárművek elhelyezését nem kötelező telken belül biztosítani.

(13) Zártsorú beépítési mód esetén közterületi telekhatáron kialakított garázs, támfalgarázs kapuzata vagy a kerítésen létesített kapu összes hossza legfeljebb 6 méter lehet.

(14) Amennyiben a személygépjármű tárolás a beépítettség vagy a terepviszonyok miatt másként a telken belül nem oldható meg, - a helyi területi védelem alatt álló Ófalu kivételével - megengedett az előkertben a lábon álló kerti tető elhelyezése.

(15) Parkolóház a (Vt) vegyes, a (Gksz) gazdasági, a (K) különleges építési övezetek, valamint a KÖk/1 kötöttpályás közlekedési terület övezet területén létesíthető.

(16) Mk övezetben mezőgazdasági gépjármű tárolására építményt elhelyezni és területet használni csak a legalább 3000 m^2 területet elérő telken lehet.

(17) Mk övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(18) Lakókocsi, lakóautó a település közigazgatási területén életvitelszerű lakás, nyaralás és gazdasági hasznosítás céljából nem helyezhető el.

(19) A lakókocsi, lakóautó megőrzése, tárolása a beépítésre szánt területen történhet, de az előkertben nem helyezhető el.

(20) A 30 férőhelynél nagyobb parkoló csak szilárd burkolattal, a felszíni csapadékvíz-elvezetéséhez hordalék- és olajfogó beépítésének megoldásával létesíthető.

(21) A 1861/9 hrsz.-ú telken belül elhelyezendő gépkocsik számára az OTÉK 42. §-ának előírásaitól –25 % -os eltérés megengedett.

(22) A 873 hrsz.-ú telken belül elhelyezendő gépkocsik számára az OTÉK 42. §-ának előírásaitól –50 % -os eltérés megengedett és egyúttal a 880 hrsz.-ú ingatlan Általános Iskola előtti szakaszán - tanítási időn kívül - 4 db parkolóhely használata engedélyezett.

31. Kerti víz-és fürdőmedence elhelyezése

32. §

(1) Kerti víz- és fürdőmedence: nem helyezhető el az előkertben, valamint a telek oldalhatárától és a hátsókerti telekhatártól számított 3 méteren belül.

(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 méter lehet.

32. Terepszint alatti beépítés, terepszint alatti építmény elhelyezése

33. §

(1) A terepszint alatti építmény az építési helyen belül helyezhető el.

(2) A telek megengedett terepszint alatti beépítési mértéke a terepszint alatti beépítés bruttó területének és a telek területének hányadosa.

(3) 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.

(4) Épülethez közvetlenül nem csatlakozó terepszint alatti építményt - a műtárgyak kivételével - legalább 50 cm vastag földtakarással, növényzettel fedetten kell kialakítani.

(5) Önálló terepszint alatti építmény - az építési övezetre, övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - a melléképítmények, a földdel borított pince és a gépkocsi tároló kivételével nem létesíthető.

33. Kerítésekre vonatkozó előírások

34. §

(1) A[6] közterület felőli kerítés magassága legfeljebb 1,8 méter lehet, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

(2) Az oldalsó és hátsó telekhatáron a kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,8 métert.

(3) A telken belüli kerítés magassága legfeljebb 1,5 méter lehet. Amennyiben a terepalakulat azt igényli, támfalkerítés létesítése megengedett.

34. Kikötő, úszómű, úszóház és sólya elhelyezése

35. §

(1) Úszóház, révátkelő és legfeljebb 15 méter hosszú és 5 méter széles, felépítmény nélküli csónakkikötő kizárólag a Szabályozási Terven jelölt helyen helyezhető el úgy, hogy a parton kikötőbak és az úszóműhöz vezető híd kivételével kikötéssel kapcsolatos építmény nem helyezhető el.

(2) Úszóházhoz kapcsolódóan legfeljebb 260 m^2 alapterületű, kézi hajtású vízi jármű kikötését szolgáló úszómű elhelyezhető.

(3) A Luppa-sziget partvonalához kapcsolódóan:
a) magán használatú úszómű elhelyezhető úgy, hogy a parton kikötőbak és az úszóműhöz vezető híd kivételével semmilyen építmény nem állhat és az úszómű hosszabb oldala nem lehet több 6 méternél.
b) sólya nem helyezhető el.

(4) A budakalászi Duna-parthoz kapcsolódóan sólya, egyéb úszómű a Szabályozási terven „sólya, úszómű elhelyezése elől elzárt terület”-en kívül helyezhető el.

(5) Az egyéb úszómű kizárólag nem kereskedelmi célú, közösségi használatú, kézi hajtású vízi jármű kikötését szolgáló építmény lehet, melynek a területe nem lehet több 25 m^2-nél. Az úszóműhöz kapcsolódóan a parton kizárólag kikötőbak és az úszóműhöz vezető híd állhat.

[6] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

MÁSODIK RÉSZ
Részletes építési övezeti, övezeti előírások

IX. Fejezet
Beépítésre szánt területek

35. Elhelyezhető építmények

36. §

Amennyiben műszakilag nincs más megoldás, minden övezet területén elhelyezhető:
a) a forrásfoglalás,
b) a víz- és záportározó,
c) az építményben létesített transzformátorállomás,
d) az energiaátalakító,
e) a gáznyomásszabályozó,
f) a hintőanyagtároló,
g) a közművezeték,
műtárgyai és építményei.

36. Beépítésre szánt területek építési övezetei

37. §

A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:
a) lakóterületen
  aa) kisvárosias lakóterület építési övezetei Lk,
  ab) kertvárosias lakóterület építési övezetei Lke,
  ac) falusias lakóterület építési övezetei Lf,
b) vegyes területen a településközpont vegyes terület építési övezetei Vt,
c) gazdasági területen kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei Gksz,
d) üdülőházas üdülőterületen üdülőházas üdülőterület építési övezetei Üü,
e) hétvégiházas üdülőterület hétvégiházas üdülőterület építési övezetei Üh,
f) különleges beépítésre szánt területek esetében
  fa) nagy zöldfelületű intézményi terület építési övezetei K-Iz,
  fb) rekreációs terület építési övezetei K-Rek,
  fc) sportolási célú terület építési övezetei K-Sp,
  fd) pincés terület építési övezetei K-Pi
  fe) temető területe építési övezetei K-T.

37. Lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai

38. §

(1) Lakóterületen főrendeltetésű épület:
a) lakó,
b) legfeljebb 200 m^2 bruttó szintterületű kiskereskedelmi, szolgáltató,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális,

e) szállás jellegű,
f) igazgatási, iroda,
g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó,
h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású sport,
i) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, a (2) bekezdés szerinti kézműipari rendeltetés céljára létesíthető, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(2) Lakóterületen telepbejelentés-köteles és egyéb - nem telepengedély-köteles - gazdasági tevékenység céljára terület használható és építmény létesíthető a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között.

(3) Lakóterületen gépjármű javítás, -karbantartás céljára épületen kívüli telekterület nem használható, de gépjármű javítás, -karbantartás céljára épület elhelyezhető azzal a feltétellel, hogy a javításra váró autók tárolásáról telken belül kell gondoskodni.

(4) Lakóterületen eltérő övezeti előírás hiányában
a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló vagy garázs),
d) gépjárművek karosszéria javító és festőműhelyei,
e) üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység,
f) építőanyag- kereskedés, előállítás, kőmegmunkálás,
g) önálló parkoló,
h) parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek parkolása
céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.

(5) Lakóterületen gépjárműtároló a létesítendő új főrendeltetésű épület tömegén belül helyezendő el, kivéve, ha a terepadottságok azt nem teszik lehetővé.

38. Kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai (Lk)

39. §

(1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterületen a főrendeltetésű épület a 37. § (1) bekezdésben felsorolt rendeltetések köréből a kézműipari rendeltetés céljára nem létesíthető.

(3) Kisvárosias lakóterületen mellékrendeltetésű épület nem létesíthető.

(4) Kisvárosias lakóterületen a melléképítmények közül elhelyezhető:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) az alternatív energia alkalmazásához szükséges közműpótló,
c) hulladéktartály tároló,
d) kerti építmény.

(5) A kisvárosias lakóterület területfelhasználási egység az alábbi övezetekre tagozódik

a) Lk-SZ/1 jelű építési övezet,
b) Lk-SZ/2 jelű építési övezet.

(6) A kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási jellemzőit az 1. melléklet 1. táblázata tartalmazza.

39. Kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek egyedi előírásai (Lk)

40. §

(1) Az Lk-SZ/1 jelű építési övezetben:
a) Az övezet telkein egyenként legfeljebb 300 m^2 bruttó alapterületű épületek helyezhetők el.
b) A József Attila utca melletti Lk-SZ/1 övezet telkein
ba) az 1000 m^2 területű vagy azt el nem érő telken egy, az 1000 m^2-t meghaladó telken két főrendeltetésű épület helyezhető el,
bb) a telek minden 300 m^2-e után egy lakás létesíthető, a lakó rendeltetéstől eltérő rendeltetések száma nem korlátozott,
bc) az oldalkert szélessége 3 méter.
bd) a hátsókert mélysége 6 méter.

(2) Az Lk-SZ/2 jelű építési övezetben az elő-, oldal-, és hátsókert mérete a kialakult állapot szerinti méret.

40. Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai (Lke)

41. §

(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterületen főrendeltetésű épület a 38. § (1) bekezdésben felsorolt rendeltetések köréből az igazgatási rendeltetés céljára nem létesíthető.

(3) Kertvárosias lakóterületen a telken elhelyezhető főrendeltetésű épületek száma - amennyiben építési övezeti előírás másként nem rendelkezik – az alábbi:
a) ha a telek nagysága az előírt legkisebb telekterület kétszeresét nem éri el, akkor legfeljebb 1,
b) ha a telek nagysága az előírt legkisebb telekterület kétszeresét eléri vagy meghaladja, akkor legfeljebb 2.
c) a b) pont alapján második lakóépület akkor helyezhető el a telken, ha a két önálló lakóépület közötti távolság legalább 6 méter,
d) a beépítés mértékébe be nem számító épületrésszel összekötött két önálló rendeltetést tartalmazó épületrész nem számít egy épületnek.

(4) Épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 300 m^2-t.

(5) Kertvárosias lakóterületen az egy telken elhelyezhető 38. § (1) bekezdésben szereplő rendeltetési egységek száma - ha építési övezeti előírás másként nem rendelkezik – az alábbi:
a) ha a telek nagysága az előírt legkisebb telekterület másfélszeresét nem éri el, akkor legfeljebb 1,

b) ha a telek nagysága az előírt legkisebb telekterület másfélszeresét eléri vagy meghaladja, akkor 2.[7]

(6) Kertvárosias lakóterületen a mellékrendeltetésű épület:
a) a telek főrendeltetéséhez tartozóan: önálló szauna, télikert, gépjárműtároló, barkácsműhely, mosókonyha, nyári konyha, műterem, tárolóépület lehet,
b) a telek főrendeltetését gazdasági céllal kiegészítő rendeltetésként: műhely, tárolóépület lehet a kézműipari rendeltetés keretei között.

(7) A mellékrendeltetésű épület egyetlen homlokzata sem haladhatja meg a 3,5 métert.

(8) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül elhelyezhető:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) az alternatív energia alkalmazásához szükséges közműpótló,
c) ahol az építési övezeti előírás lehetővé teszi, ott közműpótló,
d) hulladéktartály tároló,
e) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
f) kerti építmény,
g) jégverem, zöldségverem,
h) saját házi szükségletre szolgáló komposztáló,
i) baromfitartásra szolgáló állatól, állatkifutó,
j) építménynek minősülő zászlótartó oszlop, antennatartó szerkezet és szélkerék:
ja) önálló építményként a terepcsatlakozástól mért legfeljebb 6 méter magassággal,
jb) épületre szerelten az épület gerincmagasságát vagy legmagasabb pontját meg nem haladó magassággal.

(9) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység az alábbi övezetekre tagozódik
a) Szabadon álló beépítési módú kertvárosias lakóterületek építési övezetei:
aa) Lke-SZ/1 jelű építési övezet,
ab) Lke-SZ/2 jelű építési övezet,
ac) Lke-SZ/3 jelű építési övezet,
ad) Lke-SZ/4 jelű építési övezet,
ae) Lke-SZ/5 jelű építési övezet,
b) Oldalhatáron álló beépítési módú kertvárosias lakóterületek építési övezetei:
ba) Lke-O/1 jelű építési övezet,
bb) Lke-O/2 jelű építési övezet,
bc) Lke-O/3 jelű építési övezet,
bd) Lke-O/4 jelű építési övezet,
be) Lke-O/5 jelű építési övezet,
bf) Lke-O/6 jelű építési övezet,
c) Ikres és zártsorú beépítési módú kertvárosias lakóterületek építési övezetei:
ca) Lke-I/1 jelű építési övezet,
cb) Lke-Z/1 jelű építési övezet,
cc) Lke-Z/2 jelű építési övezet,
cd) Lke-CS/1 jelű építési övezet.

(10) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási jellemzőit az 1. melléklet 2. táblázata tartalmazza.

[7] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

41. Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek egyedi előírásai (Lke)

42. §

(1) Lke-SZ/1 építési övezet egyedi rendelkezései a következők:
a) Az övezet területén telkenként egy főrendeltetésű épület helyezhető el.
b) Az előkert mélysége:
ba) a 14 métert el nem érő telekmélység esetén 1,5 méter.
bb) a 14 - 18 méterközötti telekmélység esetén 3 méter,
bc) a 18 métert elérő vagy meghaladó telekmélység esetén 5 méter.
c) Az oldalkert szélessége 3 méter.
d) A hátsókert mélysége:
da) a 14 métert el nem érő telekmélység esetén 3 méter, amennyiben a szomszéd telek építési helyét figyelembe véve a telepítési távolság biztosítható,
db) egyéb esetben 6 méter.
e) Az övezetben nyúlványos telek kialakítható.

(2) Lke-SZ/2 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:
a) Egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el.
b) *A 900 m^2 -nél nagyobb telken legfeljebb két 38. § (1) bekezdésben szereplő rendeltetési egység létesíthető.*[8]
c) Az előkert mélysége:
ca) a 14 métert el nem érő telekmélység esetén 1,5 méter,
cb) a 14 - 18 méter közötti telekmélység esetén 3 méter,
cc) a 18 métert elérő vagy meghaladó telekmélység esetén 5 méter.
d) Az oldalkert szélessége 3 méter.
e) A hátsókert mélysége:
ea) a 14 métert el nem érő telekmélység esetén 3 méter, amennyiben a szomszéd telek építési helyét figyelembe véve a telepítési távolság biztosítható,
eb) egyéb esetben 6 méter.

(3) Lke-SZ/3 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:
a) Az előkert mélysége:
aa) a 18 métert el nem érő telekmélység esetén 3 méter,
ab) a 18 métert elérő vagy meghaladó telekmélység esetén 5 méter.
b) Az oldalkert szélessége 3 méter.
c) A hátsókert mélysége 6 méter.

(4) Lke-SZ/4 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:
a) A Tanító utca és az Omszk-tó között elhelyezkedő telkeken:
aa) Az 1000 m^2 területű vagy azt el nem érő telken egy, az 1000 m^2-t meghaladó telken két főrendeltetésű épület helyezhető el.
ab) *a telek minden 300 m^2-e után egy darab 38. § (1) bekezdésben szereplő rendeltetési egység létesíthető.*[9]
b) Az előkert mélysége:
ba) a 14 métert el nem érő telekmélység esetén 1,5 méter,
bb) a 14 métert elérő vagy meghaladó telekmélység esetén 5 méter.
c) Az oldalkert szélessége 3 méter.

---

[8] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától
[9] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

d) A hátsókert mélysége:
da) a 14 métert el nem érő telekmélység esetén 3 méter, amennyiben a szomszéd telek építési helyét figyelembe véve a telepítési távolság biztosítható,
db) a 14 - 18 méter közötti telekmélység esetén 4,5 méter, amennyiben a szomszéd telek építési helyét figyelembe véve a telepítési távolság biztosítható,
dc) egyéb esetben 6 méter.

(5) Lke-SZ/5 jelű építési övezet egyedi rendelkezése:
a) *A 2000 m² telekterületet meghaladó telken legfeljebb 4 db 38. § (1) bekezdésben szereplő rendeltetési egység létesíthető, egyéb esetben legfeljebb 2 rendeltetési egység alakítható.* [10]
b) *A Fürj utcában az 1000 m² telekterületet meghaladó telken legfeljebb 5 db 38. § (1) bekezdésben szereplő rendeltetési egység helyezhető el.* [11]
c) Az előkert mélysége 5 méter.
d) Az oldalkert szélessége 3 méter.
e) A hátsókert mélysége 6 méter.

(6) Lke-O/1 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:
a) Az előkert mélysége:
aa) a 14 métert el nem érő telekmélység esetén 1,5 méter,
ab) a 14 - 18 méter közöttitelekmélység esetén 3 méter,
ac) a 18 métert elérő vagy meghaladó telekmélység esetén 5 méter.
b) Az oldalkert szélessége:
ba) a 12 métert meg nem haladó telekszélesség esetén 4 méter, de ebben az esetben az épületmagasság – az 1. melléklet 2. táblázatban rögzített értéktől eltérően - nem lehet nagyobb 4,5 méternél,
bb) a 12 métert meghaladó telekszélesség esetén 5 méter,
bc) helyi területi védelem alatt álló telken az oldalkert legkisebb mérete 4 m-ig csökkenthető, amennyiben a kialakult, védelemre okot adó beépítés indokolja,
bd) helyi egyedi védelem alatt álló épület esetében a kialakult állapot szerinti.
c) Csurgótávolságot kell tartani.
d) A hátsókert mélysége: 6 méter, de amennyiben a telket érinti, a Szabályozási Terven jelölt csúszásveszélyes terület védőtávolságát is figyelembe kell venni a 3. melléklet szerint.
e) 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.
f) A csúszásveszélyes területtel érintett telken 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,
g) A tereprendezés és alapozás meghatározása kizárólag geotechnikai jelentés alapján történhet.

(7) Lke-O/2 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:
a) Az előkert mélysége:

[10] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától
[11] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

aa) a túlnyomó részben már beépült telektömbben a két oldalszomszédos telken kialakult állapot szerinti méret, ennek hiányában, vagy ha nem állapítható meg egyértelműen, akkor az érintett utcaszakaszon kialakult épület-elhelyezkedés szerinti méret,

ab) egyéb esetben 5 méter.

b) Az oldalkert szélessége:

ba) a 12 métert meg nem haladó telekszélesség esetén 4 méter, de ebben az esetben az épületmagasság -az 1. melléklet 2. táblázatban rögzített értéktől eltérően- nem lehet nagyobb 4,5 méternél,

bb) a 12 métert elérő vagy meghaladó telekszélesség esetén 5 méter,

bc) helyi területi védelem alatt álló telken az oldalkert legkisebb mérete 4 méterig csökkenthető, amennyiben a kialakult, védelemre okot adó beépítés indokolja,

bd) helyi egyedi védelem alatt álló épület esetében a kialakult állapot szerinti.

c) Csurgótávolságot kell tartani.

d) A hátsókert mélysége:

da) a 14 métert el nem érő telekmélység esetén 3 méter, amennyiben a szomszéd telek építési helyét figyelembe véve a telepítési távolság biztosítható,

db) egyéb esetben 6 méter.

(8) Lke-O/3 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) Az előkert mélysége:

aa) a 14 métert el nem érő telekmélység esetén 1,5 méter,

ab) a 14 - 18 méter közötti telekmélység esetén 3 méter,

ac) a 18 métert elérő vagy meghaladó telekmélység esetén 5 méter.

b) Az oldalkert szélessége 5 méter.

c) Csurgótávolságot kell tartani.

d) A hátsókert mélysége:

da) a 14 métert el nem érő telekmélység esetén 3 méter, amennyiben a szomszéd telek építési helyét figyelembe véve a telepítési távolság biztosítható,

db) egyéb esetben 6 méter.

(9) Lke-O/4 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) Az előkert mélysége:

aa) a túlnyomó részben már beépült telektömbben a két oldalszomszédos telken kialakult állapot szerinti méret, ennek hiányában, vagy ha nem állapítható meg egyértelműen, akkor az érintett utcaszakaszon kialakult épület-elhelyezkedés szerinti méret,

ab) egyéb esetén 5 méter.

b) Az oldalkert szélessége 5 méter.

c) Csurgótávolságot kell tartani.

d) A hátsókert mélysége:

da) a 14 métert el nem érő telekmélység esetén 3 méter, amennyiben a szomszéd telek építési helyét figyelembe véve a telepítési távolság biztosítható,

db) egyéb esetben 6 méter.

(10) Lke-O/5 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) Az előkert mélysége:

aa) A Wesselényi utcában 0 méter.

ab) a túlnyomó részben már beépült telektömbben a két oldalszomszédos telken kialakult állapot szerinti méret, ennek hiányában, vagy ha nem állapítható meg egyértelműen, akkor az érintett utcaszakaszon kialakult épület-elhelyezkedés szerinti méret,

ac) egyéb esetén 5,0 méter.

b) Az oldalkert szélessége:

ba) Széchenyi utcai és Zrínyi utcai saroktelkek esetén 3 méter.
bb) a helyi egyedi védelem alatt álló épület esetében a kialakult állapot szerinti,
bc) a 14 métert meg nem haladó telekszélesség esetén 4 méter, de ebben az esetben az épületmagasság -az 1. melléklet 2. táblázatban rögzített értéktől eltérően- nem lehet nagyobb 4,5 méternél,
bd) a 14 métert meghaladó telekszélesség esetén 5 méter.

c) Csurgótávolságot kell tartani.

d) A hátsókert mélysége:
da) a 14 métert el nem érő telekmélység esetén 3 méter, amennyiben a szomszéd telek építési helyét figyelembe véve a telepítési távolság biztosítható,
db) egyéb esetben 6 méter. [12]

e) A Béke sétány felől gépjárműforgalomra szolgáló kapu nem létesíthető.

f) A *Káplán utca felől gépjárműforgalomra szolgáló kapu nem létesíthető, amennyiben a telek rendelkezik közúti csatlakozással a József Attila utca irányából és csak egy 38. § (1) bekezdésben szereplő rendeltetési egység helyezkedik el rajta.* [13]

(11) Lke-O/6 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) Az előkert mélysége:
aa) a túlnyomó részben már beépült telektömbben a két oldalszomszédos telken kialakult állapot szerinti méret, ennek hiányában, vagy ha nem állapítható meg egyértelműen, akkor az érintett utcaszakaszon kialakult épület-elhelyezkedés szerinti méret,
ab) egyéb esetén 3 méter.

b) Az oldalkert szélessége 5 méter.

c) Csurgótávolságot kell tartani.

d) A hátsókert mélysége 3 méter.

(12) Lke-I/1 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) Az előkert mélysége 5 méter.

b) Az oldalkert szélessége 3 méter.

c) A hátsókert mélysége 6 méter.

d) *Az ikresen beépített telkek összevonása megengedett, telekegyesítés esetén egy telken legfeljebb négy 38. § (1) bekezdésben szereplő rendeltetési egység létesíthető, a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető.* [14]

e) A Béke sétány felől gépjárműforgalomra szolgáló kapu nem helyezhető el.

(13) Lke-Z/1 jelű építési övezet egyedi rendelkezése, hogy az előkert 0 méter az alábbiak szerint:

a) A Budai úti telekhatártól számított 15 méteres távolságon belül az épületet az északi oldalhatáron állóan vagy attól 1 méterre kell elhelyezni úgy, hogy a déli telekhatártól az épület homlokzatának oldalsó távolsága legalább 6 méter legyen.

b) A Budai úti telekhatártól számított 15 méteres távolságon túl az épület az építési helyet a teljes szélességében elfoglalhatja keresztszárny létesítése céljából.

(14) Lke-Z/2 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) *A 800 m^2 telekterületet el nem érő telken legfeljebb egy főrendeltetésű épület és két 38. § (1) bekezdésben szereplő rendeltetési egység építhető. A 800 m^2-t elérő vagy meghaladó telken*

[12] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától
[13] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától
[14] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

legfeljebb két főrendeltetésű épület, főrendeltetésű épületenként egy-egy 38. § (1) bekezdésben szereplő rendeltetési egység létesíthető. [15]

b) Az előkert mélysége a kialakult állapot szerinti méret.

c) Amennyiben az épület a telekhatáron nem csatlakozik a szomszédjához a zártsorú építési módnak megfelelően, úgy az épületet az egyik oldalhatártól legalább 1 méterre, a másik oldalhatártól legalább 4,5 méterre kell elhelyezni.

d) A hátsókert mérete 3 méter.

e) A közterület felőli kerítés magassága legfeljebb 1,5 méter lehet.

(15) Lke-CS/1 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) Az övezet telkein csoportházas beépítés létesíthető.

b) *Az övezetbe tartozó telken egy darab 38. § (1) bekezdésben szereplő rendeltetési egység létesíthető.* [16]

c) Az előkert mélysége 5 méter.

d) Az oldalsó távolság 0 méter vagy 3 méter.

e) A hátsókert mélysége 6 méter.

42. Falusias lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai (Lf)

43. §

(1) A falusias lakóterület, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterületen a telken elhelyezhető főrendeltetésű épületek száma - amennyiben építési övezeti előírás másként nem rendelkezik - az alábbi:

a) ha a telek nagysága az előírt legkisebb telekterület kétszeresét nem éri el, akkor legfeljebb 1,

b) ha a telek nagysága az előírt legkisebb telekterület kétszeresét eléri vagy meghaladja, akkor 2.

c) a b) pont alapján második lakóépület akkor helyezhető el a telken, ha a két önálló lakóépület közötti távolság legalább 6 méter.

(3) *Falusias lakóterületen az egy telken elhelyezhető 38. § (1) bekezdésben szereplő rendeltetési egységek száma - amennyiben építési övezeti előírás másként nem rendelkezik – az alábbi:*

a) *ha a telek nagysága az előírt legkisebb telekterület másfélszeresét nem éri el, akkor legfeljebb 1,*

b) *b) ha a telek nagysága az előírt legkisebb telekterület másfélszeresét eléri vagy meghaladó, akkor 2.* [17]

(4) Falusias lakóterületen a mellékrendeltetésű épület, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik:

a) a telek főrendeltetéséhez tartozóan önálló szauna, télikert, garázs, barkácsműhely, mosókonyha, nyári konyha, műterem, tárolóépület lehet,

b) a telek főrendeltetését gazdasági céllal kiegészítő rendeltetésként műhely, tárolóépület lehet a kézműipari rendeltetés keretei között.

(5) A mellékrendeltetésű épület egyetlen homlokzata sem haladhatja meg a 3,5 métert.

---

[15] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

[16] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

[17] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

(6) Gépjárműtároló a létesítendő új főrendeltetésű épület tömegén belül helyezendő el, kivéve, ha a terepadottságok azt nem teszik lehetővé.

(7) Falusias lakóterületen a melléképítmények közül elhelyezhető:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) az alternatív energia alkalmazásához szükséges közműpótló,
c) ahol az építési övezeti előírás lehetővé teszi, ott közműpótló,
d) hulladéktartály tároló,
e) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
f) kerti építmény,
g) jégverem, zöldségverem,
h) saját házi szükségletre szolgáló komposztáló,
i) baromfitartásra szolgáló állatól, állatkifutó,
j) a terepcsatlakozástól mért 3,5 méternél nem magasabb: zászlótartó oszlop, antennatartó szerkezet, távközlési építmény és szélkerék.

(8) A falusias lakóterület területfelhasználási egység az alábbi övezetekre tagozódik
a) Oldalhatáron álló beépítési módú falusias lakóterületek építési övezetei:
aa) Lf-O/1 jelű építési övezet,
ab) Lf-O/2 jelű építési övezet,
b) Zártsorú beépítési módú falusias lakóterületek építési övezetei:
ba) Lf-Z/1 jelű építési övezet,
bb) Lf-Z/2 jelű építési övezet,

(9) A falusias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási jellemzőit az 1. melléklet 3. táblázata tartalmazza.

43. Falusias lakóterületek építési övezeteinek egyedi előírásai (Lf)

44. §

(1) Lf-O/1 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:
a) A telek egészére a beépítési mérték az alábbiak szerint számítandó: 800 m^2 telekterület feletti telekrészre az övezet beépítési mérték fele vehető figyelembe.
b) Épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 300 m^2-t.
c) Az utcai homlokzat magassága legfeljebb 4 méter lehet.
d) Az előkert mélysége a két oldalszomszédos telken kialakult állapot szerinti méret, ennek hiányában, vagy ha nem állapítható meg egyértelműen, akkor az érintett utcaszakaszon kialakult épület-elhelyezkedés szerinti méret.
e) Az oldalkert szélessége
ea) [18]
eb) helyi területi védelem alatt álló telken az oldalkert legkisebb mérete 4 méterig csökkenthető, amennyiben a kialakult, védelemre okot adó beépítés indokolja,
ec) helyi egyedi védelem alatt álló épület esetében a kialakult állapot szerinti,
ed) 12 métert el nem érő telekszélesség esetén 4 méter,
ee) 12 métert elérő vagy meghaladó telekszélesség esetén 5 méter
f) Csurgótávolságot kell tartani.
g) A hátsókert mélysége

[18] Hatályon kívül helyezte Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. nap-tól.

ga) a 14 métert el nem érő telekmélység esetén 3 méter, amennyiben a szomszéd telek építési helyét figyelembe véve a telepítési távolság biztosítható,
gb) a 14 métert elérő vagy meghaladó telekmélység esetén 6 méter.
h) A közterület felőli kerítés magassága legfeljebb 1,6 méter lehet.

(2) Lf-O/2 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:
a) A telek egészére a beépítési mérték az alábbiak szerint számítandó: 800 m^2 telekterület feletti telekrészre az övezeti beépítési mérték fele vehető figyelembe.
b) Épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 250 m^2-t.
c) Az utcai homlokzat magassága legfeljebb 4 méter lehet.
d) Az előkert mélysége a két oldalszomszédos telken kialakult állapot szerinti méret, ennek hiányában, vagy ha nem állapítható meg egyértelműen, akkor az érintett utcaszakaszon kialakult épület-elhelyezkedés szerinti méret.
e) Az oldalkert szélessége
ea) 12 métert el nem érő telekszélesség esetén 4 méter,
eb) 12 métert elérő vagy meghaladó telekszélesség esetén 5 méter,
ec) helyi területi védelem alatt álló telken az oldalkert legkisebb mérete 4 m-ig csökkenthető, amennyiben a kialakult, védelemre okot adó beépítés indokolja,
ed) helyi egyedi védelem alatt álló épület esetében a kialakult állapot szerinti.
f) Csurgótávolságot kell tartani.
g) A hátsókert mélysége
ga) az erdő területtel határos hátsókerti telekhatárral rendelkező telkek esetén 0 méter.
gb) a 14 métert el nem érő telekmélység esetén 3 méter, amennyiben a szomszéd telek építési helyét figyelembe véve a telepítési távolság biztosítható,
gc) a 14 métert elérő vagy meghaladó telekmélység esetén 6 méter.
h) A közterület felőli kerítés magassága legfeljebb 1,6 méter lehet.

(3) Lf-Z/1 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:
a) *A telken legfeljebb egy, 170 m2 bruttó alapterületet meg nem haladó épület létesíthető, melyben egy darab 38. § (1) bekezdésben szereplő rendeltetési egység alakítható ki.* [19]
b) Az előkert mélysége a két oldalszomszédos telken kialakult állapot szerinti méret, ennek hiányában, vagy ha nem állapítható meg egyértelműen, akkor az érintett utcaszakaszon kialakult épület-elhelyezkedés szerinti méret.
c) A hátsókert mélysége a 18 métert el nem érő telekmélység esetén 0 méter.

(4) Lf-Z/2 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:
a) *A telken legfeljebb egy épület létesíthető, melyben egy darab 38. § (1) bekezdésben szereplő rendeltetési egység alakítható ki.* [20]
b) Az előkert mélysége a két oldalszomszédos telken kialakult állapot szerinti méret, ennek hiányában, vagy ha nem állapítható meg egyértelműen, akkor az érintett utcaszakaszon kialakult épület-elhelyezkedés szerinti méret.
c) A hátsókert mérete 0 méter.

44. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek általános előírásai (Vt)

45. §

[19] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától
[20] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

(1) A településközpont vegyes terület általánosságban 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) Településközpont vegyes területen a főrendeltetésű épület, eltérő övezeti előírás hiányában
a) lakó,
b) igazgatási, iroda
c) kiskereskedelmi, szolgáltató,
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
e) kulturális,
f) szállás,
g) a terület és a szomszédos terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, az övezetre és a szomszédos övezetre vonatkozó határértékeknek megfelelő vendéglátó,
h) a terület és a szomszédos terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, az övezetre és a szomszédos övezetre vonatkozó határértékeknek megfelelő sport,
i) a terület és a szomszédos terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, az övezetre és a szomszédos övezetre vonatkozó határértékeknek megfelelő településüzemeltetést szolgáló,
j) a terület és a szomszédos terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, az övezetre és a szomszédos övezetre vonatkozó határértékeknek megfelelő a (3)–(4) bekezdés szerinti
rendeltetés céljára létesíthető.

(3) Településközpont vegyes területen – a Vt-Ó/2, Vt-AI, Vt-Sz/1, Vt-Z/1, Vt-LF/1, Vt-LF/2, Vt-LF/4, Vt-LF/5 övezetek kivételével - telepbejelentés-köteles és egyéb - nem telepengedély-köteles - gazdasági tevékenység céljára terület használható és építmény létesíthető a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között.

(4) Településközpont vegyes területen a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között az (5) e) pontban nem tiltott gépjármű javítás, -karbantartás céljára épületen kívüli telekterület nem használható, de gépjármű javítás, -karbantartás céljára épület elhelyezhető azzal a feltétellel, hogy a javításra váró autók tárolásáról telken belül kell gondoskodni.

(5) Településközpont vegyes területen eltérő építési övezeti előírás hiányában
a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló vagy garázs),
d) esztergályos, asztalos, szerkezeti lakatos, fémmegmunkáló műhely,
e) gépjárművek karosszéria javító és festőműhelyei,
f) raktározási és szállítmányozási célú telephely 5 gépjármű létszám felett,
g) üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység,
h) építőanyag- kereskedés, előállítás, kőmegmunkálás,
i) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
j) parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek parkolása
céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.

(6) Településközpont vegyes területen a mellékrendeltetésű épület, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik:

a) a telek főrendeltetéséhez tartozóan önálló szauna, télikert, garázs, barkácsműhely, mosókonyha, nyári konyha, műterem, tárolóépület lehet,
b) a telek főrendeltetését gazdasági céllal kiegészítő rendeltetésként műhely vagy tárolóépület lehet a kézműipari rendeltetés keretei között.

(7) A mellékrendeltetésű épület egyetlen homlokzata sem haladhatja meg a 3,5 métert.

(8) Településközpont vegyes területen a melléképítmények közül elhelyezhető:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) az alternatív energia alkalmazásához szükséges közműpótló,
c) hulladéktartály tároló,
d) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) jégverem, zöldségverem,
g) saját házi szükségletre szolgáló komposztáló,
h) a terepcsatlakozástól mért 6 méternél nem magasabb: építménynek minősülő zászlótartó oszlop, antennatartó szerkezet, távközlési építmény és szélkerék.

(9) Településközpont vegyes területen kizárólagos használatra kijelölt terület csak a Szabályozási Terven szereplő rendeltetésű épületek továbbá az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló funkciójú épületek elhelyezésére szolgál. A telken jogszerűen épült egyéb rendeltetésű épület megtartható, felújítható, átépíthető mindaddig, amíg az nem zavarja az oktatási intézmény működését.

(10) A településközpont vegyes területfelhasználási egység az alábbi övezetekre tagozódik
a) Ófalu településközpont vegyes terület építési övezetei
  aa) Vt-Ó/1 jelű építési övezet
  ab) Vt-Ó/2 jelű építési övezet
  ac) Vt-Ó/3 jelű építési övezet
b) Alapellátást szolgáló településközpont vegyes terület építési övezete a Vt-AI/1 jelű építési övezet
c) Településközpont vegyes terület építési övezete - szabadonálló beépítési móddal a Vt-SZ/1 jelű építési övezet
d) Településközpont vegyes terület építési övezete – zártsorú beépítési móddal a Vt-Z/1 jelű építési övezet
e) Településközpont vegyes terület építési övezetei
  ea) Vt-LF/1 jelű építési övezet
  eb) Vt-LF/2 jelű építési
  ec) Vt-LF/3 jelű építési
  ed) Vt-LF/4 jelű építési
  ee) Vt-LF/5 jelű építési övezet
f) Településközpont vegyes terület építési övezetei
  fa) Vt-TF/1 jelű építési
  fb) Vt-TF/2 jelű építési
g) Településközpont vegyes terület építési övezete – szabadonálló beépítési móddal a Vt-T/1 jelű építési övezet

(11) A településközpont vegyes területek építési övezeteinek szabályozási jellemzőit az 1. melléklet 4. táblázata tartalmazza.

45. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek egyedi előírásai (Vt)

46. §

(1) Vt-Ó/1, Vt-Ó/2, Vt-Ó/3 jelű építési övezetek egyedi rendelkezései a következők:

a) Az elsőként létesülő főrendeltetésű épületet az utcai telekhatáron állóan kell elhelyezni, előkert csak a Vasút sor felőli telkek esetében létesíthető. A Vasút sor felől új épület utcai homlokzatának a két oldalszomszédos telken kialakult beépítéshez kell igazodnia, de a telekhatártól 15 méternél távolabb nem lehet.

b) A zártsorú beépítési módú építési helyen belül az épület
- *ba)* zártsorú csatlakozás szerint, vagy
- *bb)* oldalhatáron állóan, de az utcafronton zártsorú csatlakozás szerint vagy
- *bc)* oldalhatáron állóan, az utcafronton épülethézaggal

alakítható ki.

c) Ahol a telek kialakult beépítése oldalhatáron álló, és a szomszédos telekhatáron álló épület tetőzete utcára merőleges nyeregtetős, ott a zártsorú összeépülés esetén különös tekintettel kell lenni az épületek csatlakozására, azok műszaki kialakítására. Amennyiben a csatlakozás műszakilag nem megoldható, akkor az utcafronton is csak épülethézag betartásával szabad az utcavonalon álló épületet elhelyezni.

d) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalsó távolság:
- *da)* legalább 4 méter, ha a telek szélessége 12 méter vagy azt meghaladja,
- *db)* legalább 3 méter, ha a telek szélessége nem haladja meg a 12 métert,
- *dc)* a kialakult állapotnak megfelelően megtartható, ha a telken álló épület helyi egyedi értékvédelem alá tartozik, és annak megfelelően épül át és a szomszéd telek építési helyét figyelembe véve a telepítési távolság biztosítható.

e) A hátsókert 0 méter.

(2) Vt-Ó/1 jelű építési övezet további rendelkezései a következők:

a) Főrendeltetésű épület
- *aa)* legfeljebb 200 m^2 bruttó alapterületű lakóépület,
- *ab)* igazgatási, iroda,
- *ac)* legfeljebb 300 m^2 bruttó szintterületű kiskereskedelmi, szolgáltató,
- *ad)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- *ae)* kulturális,
- *af)* szállás
- *ag)* a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó,
- *ah)* a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású sport,
- *ai)* a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, a 44. § (3), (4) bekezdésében szereplő kézműipari

rendeltetés céljára létesíthető.

b) A telken elhelyezhető főrendeltetésű épületek száma
- *ba)* 800 m^2 telekterületig 1,
- *bb)* 800 m^2 és 1500 m^2 közötti telekterületig 2,
- *bc)* 1500 m^2 felett legfeljebb 3,
- *bd)* a telek be nem építhető, zöldfelületként fenntartandó része jelöléssel érintett telkeken legfeljebb 1.

c) *A telken elhelyezhető 45. § (2) bekezdésében szereplő rendeltetési egységek száma*
- *ca) legfeljebb 500 m2 telekterületig 1,*

cb) 500 m2 és afeletti teleknagyság esetén a telekterület minden további 500 m2-e után további egy rendeltetési egység létesíthető, de legfeljebb összesen 4 rendeltetési egység. Az egyéb rendeltetési egységek száma legfeljebb eggyel haladhatja meg a lakások számát. [21]

d) Az utcai telekhatáron álló épület utcai homlokzatának magassága nem haladhatja meg a 4 métert.

(3) Vt-Ó/2 jelű építési övezet további rendelkezései a következők:

a) Főrendeltetésű épület
- *aa)* hitéleti, nevelési, oktatási, szociális,
- *ab)* kulturális

rendeltetés, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
- *ac)* sport

rendeltetés céljára létesíthető.

b) A főrendeltetéshez kapcsolódóan legfeljebb 2 darab szolgálati lakás létesíthető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára.

c) Az épület Budai úti telekhatáron álló homlokzatának magassága nem haladhatja meg a 6,5 métert.

(4) Vt-Ó/3 jelű építési övezet további rendelkezései a következők:

a) Főrendeltetésű épület
- *aa)* legfeljebb 200 m^2 bruttó alapterületű lakóépület,
- *ab)* igazgatási, iroda,
- *ac)* legfeljebb 200 m^2 bruttó alapterületű kiskereskedelmi, szolgáltató,
- *ad)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- *ae)* kulturális,
- *af)* szállás,
- *ag)* a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó,
- *ah)* a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású sport,
- *ai)* a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, a 44. § (3), (4) bekezdésében szereplő kézműipari

rendeltetés céljára létesíthető.

b) A telken elhelyezhető főrendeltetésű épületek száma
- *ba)* 800 m^2 telekterületig 1,
- *bb)* 800 m^2 és afeletti telekterület esetén 2.

c) *A telken elhelyezhető 45. § (2) bekezdésében szereplő rendeltetési egységek száma 1000 m2 telekterületig 1, 1000 m2 és annál nagyobb telekterület esetén 2.* [22]

d) Az utcai telekhatáron álló épület utcai homlokzatának magassága nem haladhatja meg a 4 métert.

(5) A Vt-AI/1 jelű – elsősorban alapintézmények elhelyezésére szolgáló - építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) Főrendeltetésű épület
- *aa)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- *ab)* igazgatási, iroda,
- *ac)* kulturális,
- *ad)* sport,
- *ae)* legfeljebb 500 m^2 bruttó alapterületű kiskereskedelmi, szolgáltató

rendeltetést céljára létesíthető.

---

[21] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

[22] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

b) Az aa) pontban foglalt rendeltetésekhez kapcsolódóan egy darab szolgálati lakás elhelyezhető a főrendeltetésű épületen belül.
c) Az előkert mélysége
  ca) oktatási, nevelési intézmény épülete a Pomázi út mentén 15 méter,
  cb) a túlnyomó részben már beépült telektömbben a két oldalszomszédos telken kialakult állapot szerinti méret, ennek hiányában, vagy ha nem állapítható meg egyértelműen, akkor az érintett utcaszakaszon kialakult épület-elhelyezkedés szerinti méret,
  cc) amennyiben a cb) pont alapján nem állapítható meg: 5 méter.
d) Az oldalkert szélessége 3,75 méter.
e) A hátsókert mélysége 6 méter.

(6) Vt-SZ/1 jelű övezet egyedi rendelkezése, hogy főrendeltetésű épület:
a) kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti,
c) kulturális
rendeltetés céljára létesíthető.

(7) A Vt-Z/1 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:
a) Főrendeltetésű épület
  aa) lakó,
  ab) a védelem alatt álló pincében sport, szabadidő eltöltést szolgáló
  rendeltetés létesíthető.
b) A Pomázi út felőli épület földszintjén kiskereskedelmi, szolgáltató, iroda rendeltetés elhelyezhető.
c) A védelem alatt álló pince állagát veszélyeztető építmény nem létesíthető, valamint azt eredményező tereprendezés nem valósítható meg.
d) a Bokros utca és a Pomázi út közötti a Szabályozási Terven jelölt gyalogoskapcsolat biztosítása érdekében –legalább 2 méter széles közhasználatú területsáv biztosítandó;
  da) a pince feletti területet– annak állagát nem veszélyeztetve - kertépítészeti eszközökkel kell kialakítani, kertépítészeti építmény, köztárgy, utcabútor és játszószer a pince felett elhelyezhető;
  db) a terület Pomázi út felé eső előkerti részét közhasználat céljára megnyitott területként kell kialakítani.

(8) Vt-LF/1 jelű építési övezet korábbi ipari, raktározási területén
a) Főrendeltetésű épület
  aa) igazgatási, iroda
  ab) kereskedelmi, szolgáltató,
  ac) kutatás, fejlesztés és ahhoz kapcsolódó, a szomszédos területek rendeltetésszerű használatát nem zavaró üzemi
  rendeltetés céljára létesíthető.
b) kialakítható új, önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
c) Legfeljebb 1 db szolgálati lakás létesíthető valamelyik főrendeltetésű épületben.

(9) A Vt-LF/2 jelű építési övezet egyedi rendelkezése, hogy főrendeltetésű épület:
a) hitéleti, nevelési, oktatási,
b) kulturális,
c) sport,
d) irodai,
e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató,
f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó

rendeltetés céljára létesíthető.

(10) A Vt-LF/3 jelű építési övezet területén

a) Főrendeltetésű épület
  aa) igazgatási, iroda
  ab) kereskedelmi, szolgáltató,
  ac) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  ad) kulturális,
  ae) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó,
  af) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású sport,
  ag) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, a 44. § (3), (4) bekezdésében szereplő kézműipari
  rendeltetés céljára létesíthető.

b) Az építési övezetben nem megengedett rendeltetést tartalmazó jogszerűen fennálló épületek a meglévő kubatúrájukon belül átalakíthatók. A meglévő épületek bővítése csak a megengedett rendeltetés céljára történhet.

(11) A Vt-LF/4 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) Főrendeltetésű épület földszintjén kiskereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, emeleti szintjein lakó rendeltetés helyezhető el.

b) Az övezet területén a kialakult állapot tartható fenn. További fejlesztés, építés, bővítés nem megengedett. Kizárólag olyan rendeltetésmódosítás megengedett, amely a jelenlegihez képest többletforgalmat és többlet parkolási igényt nem keletkeztet.

(12) A Vt-LF/5 jelű építési övezet egyedi rendelkezései, hogy főrendeltetésű épület:

a) kereskedelmi,
b) szolgáltató,
c) kulturális,
d) vendéglátó,
e) iroda,
f) sport,
g) településüzemeltetési

rendeltetés céljára létesíthető. Zajjal járó településüzemeltetési tevékenység céljára a telek épületen kívüli részén terület nem használható.

(13) A Vt-TF/1, Vt-TF/2 és Vt-T/1 építési övezet egyedi rendelkezése, hogy főrendeltetésű épület:

a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális
e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó,
f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású sport,
g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású , a 44. § (3), (4) bekezdésében szereplő kézműipari

rendeltetés céljára létesíthető.

(14) A Vt-TF/1 építési övezet további rendelkezései a következők:

a) az előkert mélysége 0 méter.
b) az oldalkert szélessége 4,0 méter.
c) a hátsókert mélysége 6 méter.

(15) A Vt-TF/2 építési övezet további rendelkezései a következők:
a) Az övezetben a (13) bekezdés szerinti rendeltetések mellett lakó épület is elhelyezhető.
b) Az előkert mélysége 0 méter.
c) Az oldalkert szélessége 4,0 méter.
d) A hátsókert mélysége 8,0 méter.

(16) A Vt-T/1 építési övezet további rendelkezései a következők:
a) Az övezetben a (13) bekezdés szerinti rendeltetések mellett a terület és a szomszédos terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású településüzemeltetést szolgáló épület is elhelyezhető.
b) Az előkert mélysége 5,0 méter.
c) Az oldalkert szélessége 3 méter.
d) A hátsókert mélysége 3 méter.

46. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteinek általános előírásai (Gksz)

47. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató területen a főrendeltetésű épület
a) nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú rendeltetés, továbbá
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) irodai,
d) vendéglátó,
e) településüzemeltetési,
f) parkoló
rendeltetés céljára létesíthető, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató területen üzemanyagtöltő állomás csak KÖu/2 vagy KÖu/3 övezetbe sorolt útról közvetlenül megközelíthető és lakóterülettel nem határos telken helyezhető el.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató területen lakóépület nem helyezhető el, de a tulajdonos vagy a használó számára a főrendeltetésű épületen belül legfeljebb egy lakás kialakítható, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(5) Kereskedelmi, szolgáltató területen, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a mellékrendeltetésű épület lehet
a) az egyes gazdasági egységekhez tartozó, legfeljebb 20 m^2 bruttó alapterületű ellenőrző-, és porta épület,
b) legfeljebb 30 m^2 alapterületű esővédő tető.

(6) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a melléképítmények közül elhelyezhető:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) az alternatív energia alkalmazásához szükséges közműpótló,
c) hulladéktartály tároló,
d) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) siló,

g) a terepcsatlakozástól mért 6 méternél nem magasabb: építménynek minősülő zászlótartó oszlop, antennatartó szerkezet, távközlési építmény és szélkerék.

(7) Kereskedelmi, szolgáltató területen főrendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő építmények elhelyezhetők, melyek építménymagassága eltérhet az előírttól.

(8) [23]

(9) A parkolók kialakítása során a terepszintet az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 50 cm-rel lehet az épülethez kapcsolódó részeken megváltoztatni.

(10) [24]A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználási egység az alábbi övezetekre tagozódik

a) *Gksz/1 gazdasági terület,*
b) *Gksz/2 gazdasági terület,*
c) *Gksz/3 gazdasági terület,*
d) *Gksz/4 gazdasági terület,*
e) *Gksz/5 gazdasági terület,*
f) *Gksz/6 gazdasági terület,*
g) *Gksz/7 gazdasági terület,*
h) *Gksz/8 gazdasági terület*

(11) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezeteinek szabályozási jellemzőit az 1. melléklet 5. táblázata tartalmazza.

47. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteinek egyedi előírásai (Gksz)

48. §

(1) Gksz/1 jelű építési övezet további rendelkezései a következők:

a) A telek épületen kívüli része gazdasági tevékenység céljára nem használható. A telekhatáron mérhető, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen keletkező környezeti terhelés mértéke nem haladhatja meg a szomszédos lakóterületre vonatkozó megengedett terhelési szintet.
b) Az övezet területén üzemanyagtöltő és autómosó nem helyezhető el.
c) Az előkert mélysége
  ca) a túlnyomó részben már beépült telektömbben a két oldalszomszédos telken kialakult állapot szerinti méret, ennek hiányában, vagy ha nem állapítható meg egyértelműen, akkor az érintett utcaszakaszon kialakult épület-elhelyezkedés szerinti méret,
  cb) amennyiben a ca) pont alapján nem állapítható meg, akkor 5,0 méter.
d) Az oldalkert szélessége 3 méter.
e) A hátsókert mélysége 6 méter.

(2) A Gksz/2 építési övezet egyéb rendelkezései a következők:

a) Az előkert mélysége 5,0 méter.
b) Az oldalkert szélessége 3 méter.

[23] Hatályon kívül helyezte Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. nap-tól.
[24] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

c) A hátsókert mélysége 6 méter.
d) A telekalakítás és az épület elhelyezése során figyelembe kell venni a korábbi ipari vízvezeték nyomvonalát. A telken átmenő, kiváltásra nem kerülő vízvezeték tengelyvonalától épület csak 3 m-nél távolabb építhető. A nyomvonal pontos helyét közműfeltárással kell megállapítani.

(3) A Gksz/3 építési övezet egyéb rendelkezései a következők:
a) Az övezetben az 48. § (4) bekezdésétől eltérően lakás nem létesíthető.
b) Az oldalkert szélessége 6 méter.
c) A hátsókert mélysége 20,0 méter.
d) A telekalakítás és az épület elhelyezése során figyelembe kell venni a korábbi ipari vízvezeték 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/4 építési övezet egyéb rendelkezései a következők:
a) Az övezetben az 48. § (4) bekezdésétől eltérően lakás nem alakítható ki.
b) Az oldalkert szélessége 6 méter.
c) A telekalakítás és az épület elhelyezése során figyelembe kell venni a korábbi ipari vízvezeték nyomvonalát. A telken átmenő, kiváltásra nem kerülő vízvezeték tengelyvonalától épület csak 3 m-nél távolabb építhető. A nyomvonal pontos helyét közműfeltárással kell megállapítani.

(5) A Gksz/5 építési övezet egyéb rendelkezései a következők:
a) Az övezet területén a mellékrendeltetésű épület üzemanyagtöltő és árusítást, árubemutatót szolgáló épület, védővagy legfeljebb 180 napig fennálló sátor lehet a következők szerint:
aa) Legfeljebb 2 db, legfeljebb 20 m² alapterületű mellékrendeltetésű épület helyezhető el.
ab) A védőtető párkánymagassága: legfeljebb 5,5 méter.
ac) A sátor bruttó alapterülete legfeljebb 600 m², gerincmagassága legfeljebb 6 méter lehet.
b) Az előkert mélysége 30 méter.
c) Az oldalkert szélessége 6 méter.
d) A területen a megengedett legnagyobb épületmagasságnál magasabb különálló építmény nem helyezhető el.
e) A homlokzat egyetlen pontja sem haladhatja meg az épületmagasság + 2,5 méter értékét, kivétel az üzemeltetéshez szükséges technológiai berendezések műszakilag szükséges mérete
f) A 11 sz. út és a Luppa-szigeti út melletti terepplasztikaként és védősávként kialakított domb nem bontható el.

(6) A Gksz/6 építési övezet egyéb rendelkezései a következők:
a) Az övezetben az 46. § (4) bekezdésétől eltérően lakás nem létesíthető.
b) Az előkert mélysége 6 méter, kivéve a 11 sz. út felől, ahol 30,0 méter.
c) Az oldalkert szélessége 6 méter.
d) A 11-es út és a Luppa-szigeti út felől a homlokzat magassága legfeljebb 10 méter lehet.

(7) Gksz/7 jelű építési övezet egyéb rendelkezései a következők:
a) Az övezetben a 46. § (2) bekezdésétől eltérően az alábbi főrendeltetésű épületek létesíthetők:
aa) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
ab) iroda épület,
ac) üzemanyagtöltő és
ad) a terület és a szomszédos terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású vagy attól védelmet nem igénylő, az övezetre és a szomszédos övezetre vonatkozó határértékeket betartó sport, szabadidő, rekreációs jellegű építmény.
b) A Szabályozási Terven „kizárólagos felhasználásra kijelölt terület” megjelöléssel feltüntetett területen az alábbi építmények helyezhetők el:

ba) Az 1. sz. lehatárolt építési hely területén kizárólag a sport, szabadidő, testedzés, rekreáció építményei helyezhetők el.
bb) A 2. sz. lehatárolt építési hely területén kizárólag autómosást szolgáltató rendeltetésű épület helyezhető el.

c) A telekhatárok mentén kerítés nem építhető a gazdasági udvar és a sportpálya lehatárolása kivételével.

d) A sport és rekreációs jellegű területek lehatárolására létesített zajvédő dombot a területek kapcsolatának biztosítása érdekében lehet megszakítani legfeljebb 4,0 m-es szélességben és összhosszát tekintve legfeljebb három helyen.

e) A Barát-patak árvízvédelmi töltése mellett a földrézsű lábától számítva 10 méter széles szabad sávba fás növényzet nem telepíthető az árvízvédelem helybiztosítása érdekében.

(8) Gksz/8 jelű építési övezet egyéb rendelkezései a következők:

a) A telekhatárok mentén kerítés nem építhető.

b) Az övezetben - a 46. § (2) bekezdésétől eltérően - kizárólag vendéglátó rendeltetésű épület létesíthető.

48. Üdülőterületek általános előírásai (Ü)

49. §

(1) Üdülőterületen a főrendeltetésű épület:

a) üdülési célú rendeltetés,

b) az üdülői kör ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató,

c) a terület és a szomszédos terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, az övezetre és a szomszédos övezetre vonatkozó határértékeket betartó szállás jellegű

d) a terület és a szomszédos terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, az övezetre és a szomszédos övezetre vonatkozó határértékeket betartó vendéglátó,

e) a terület és a szomszédos terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, az övezetre és a szomszédos övezetre vonatkozó határértékeket betartó sport

rendeltetés céljára létesíthető, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(2) Üdülőterületen a melléképítmények közül elhelyezhető

a) közműpótló a már jogszerűen fennálló épülethez,

b) alternatív energia alkalmazásához szükséges közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) kerti építmény,

e) háztartási célú komposztáló,

f) a terepcsatlakozástól mért 3,5 métert el nem érő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szélkerék.

(3) Üdülőterületen az (1) b)-e) pont szerinti rendeltetések és azok üzemeltetése az üdülőterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket nem haladhatja meg.

(4) *A nagyvízi meder területén a 16. § előírásai betartásával végezhető építési tevékenység.* [25]

(5) Üdülőterületen a közüzemi szennyvízelvezetés megvalósításáig, ahol zárt szennyvíztároló létesült, a jogszerűen fennálló épület bővíthető, de új önálló rendeltetési egység nem létesíthető.

[25] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

(6) Üdülőterületen, a nagyvízi meder területén - eltérő övezeti előírás hiányában - építmény
a) lábon állóan, a mértékadó árvízszint + 1 méter magasan lévő használati padlószinttel, vagy
b) a területileg illetékes vízügyi igazgatóság által jóváhagyott terv alapján a rendezett terepszinten állóan
helyezhető el.

(7) Üdülőterületen, a nagyvízi meder területén a mértékadó árvízszint alatti padlószíntű
a) jogszerűen fennálló épület újjáépítése,
b) új épület építése,
c) épület fennmaradása
akkor történhet, ha az épület nem akadályozza a vizek természetes lefolyását, és a területileg illetékes vízügyi igazgatóság hozzájárulását adta.

(8) Az épületmagasságot a lábon álló épület esetén a padlószintet adó födém alsó síkjától, a rendezett terepszinten álló épület esetén a terepcsatlakozástól kell számítani.

(9) Kerítés legfeljebb 1,5 méter magassággal, lábazat nélkül építhető.

(10) Az üdülőterületek az alábbi övezetekre tagozódnak:
a) Üh/1 jelű építési övezet
b) Üh/2 jelű építési övezet
c) Üh/3 jelű építési övezet
d) Üü/1 jelű építési övezet
e) Üü/2 jelű építési övezet

(11) Az üdülőterületek építési övezeteinek szabályozási jellemzőit az 1. melléklet 6. táblázata tartalmazza.

49. Üdülőterületek építési övezeteinek egyedi előírásai (Ü)

50. §

(1) Üh/1 jelű hétvégi házas építési övezet egyedi rendelkezései a következők:
a) A telken, a 48. § (1) bekezdéstől eltérően, legfeljebb egy üdülőegységet tartalmazó üdülőépület helyezhető el, de az üdülőépület bruttó szintterületének legfeljebb 40 %-ában kereskedelmi, vendéglátó egység is kialakítható.
b) Telkenként egy főrendeltetésű épület helyezhető el.
c) Mellékrendeltetésű épület 1 db, legfeljebb 10 m^2 bruttó alapterületű, 3 méter megengedett legnagyobb homlokzatmagasságú, horgászatot és csónaktárolást szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget nem tartalmazó épület lehet, amelynek legmagasabb pontja 3,5 méter.
d) Mellékrendeltetésű épület a főrendeltetésű épület megléte előtt is létesíthető.
e) Telkenként egy mellékrendeltetésű épület helyezhető el, melyet a főrendeltetésű épület megléte vagy későbbi létesítése esetén azzal össze kell építeni.
f) Az előkert mélysége
fa) a 16 méter mélységet el nem érő telek esetén 2 méter,
fb) a 16 méter mélységet elérő vagy meghaladó telek esetén 3 méter.
g) Az oldalkert szélessége 3 méter.
h) A hátsókert mélysége
ha) a 20 méter mélységet el nem érő telkek esetén 3 méter,
hb) a 20 méter mélységet elérő vagy meghaladó telkek esetén 6 méter.

(2) Üh/2 jelű hétvégi házas építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) A telken, a 48. § (1) bekezdéstől eltérően, egy üdülőegységet tartalmazó üdülőépület helyezhető el, de az épület bruttó szintterületének legfeljebb 30%-ában kereskedelmi, vendéglátó egység is kialakítható.

b) Telkenként egy főrendeltetésű épület helyezhető el.

c) Mellékrendeltetésű épület 1 db, legfeljebb 10 m^2 bruttó alapterületű, 3 méter megengedett legnagyobb homlokzatmagasságú, horgászatot és csónaktárolást szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget nem tartalmazó épület lehet, amelynek legmagasabb pontja 3,5 méter.

d) Üdülőterületen mellékrendeltetésű épület a főrendeltetésű épület megléte előtt is létesíthető.

e) Telkenként egy mellékrendeltetésű épület helyezhető el, melyet a főrendeltetésű épület megléte vagy későbbi létesítése esetén azzal össze kell építeni.

f) A telek egészére a beépítési mérték az alábbiak szerint számítandó: 800 m^2 telekterület feletti telekrészre az övezeti beépítési mérték fele vehető figyelembe.

g) A telek burkolt felülete nem haladhatja meg a telekterület 10%-át.

h) Az előkert mélysége

ha) a 16 méter mélységet el nem érő telkek esetén 2 méter,

hb) a 16 méter mélységet elérő vagy meghaladó telkek esetén 3 méter.

i) Az oldalkert szélessége 3 méter.

j) A hátsókert mélysége

ja) a 20 méter mélységet el nem érő telkek esetén 3 méter,

jb) a 20 méter mélységet elérő vagy meghaladó telkek esetén 6 méter.

(3) Üh/3 jelű hétvégi házas építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) A telken, a 48. § (1) bekezdéstől eltérően, legfeljebb egy üdülőegységet vagy egy vendéglátó egységet tartalmazó épület létesíthető.

b) Egy telken egy főrendeltetésű épület állhat, mellékrendeltetésű épület nem helyezhető el.

c) Az előkert mélysége 5 méter.

d) Az oldalkert szélessége 3 méter, de nyúlványos telekkel szomszédos, 12 m-nél keskenyebb telek esetében – amennyiben az épületek közötti telepítési távolság betartható -, az oldalkert 2 szélessége méterre csökkenthető.

e) Csurgótávolságot kell tartani.

f) A hátsókert mélysége a Duna felőli telekhatártól 10 méter, kivéve

fa) ha mindkét szomszédos telken lévő épület Duna felé eső homlokzatai 10 méternél kisebb távolságra esik, akkor az előkert mélysége a két szomszédos épületet összekötő egyenessel kijelölt távolság, de legalább 5 méter,

fb) ha jogszerűen fennálló épület Duna felőli homlokzati vonalának távolsága a telekhatártól 10 méternél kisebb, akkor az épület bővítése során a Duna felé a távolság nem csökkenhet.

g) Új épület az árvízvédelem biztosítása és akadály nélküli lefolyása érdekében csak lábakra állítottan létesíthető, egyszintes lehet, a lábak közötti búvótér nem építhető be.

h) Az épület használati szint padlószintjét az 48. § (7) bekezdés figyelembevételével, de legfeljebb a mértékadó árvízszint (MÁSZ)+0,5 méter magasságban lehet kialakítani a vízügyi igazgatóság jóváhagyásával.

i) Az épület lapostetős tetőszerkezetének legnagyobb magassága a tervezett padlószint fölött legfeljebb 4 méterrel lehet.

(4) Üü/1 és Üü/2 jelű üdülőházas építési övezet közös rendelkezései a következők:

a) a telken több épület elhelyezhető, de csak egy lehet, amelynek

aa) az alapterülete legfeljebb 250 m^2,

ab) kihasználhatja a megengedett legnagyobb épületmagasságot,

ac) rendeltetése közösségi funkciójú étterem, társalgó és kiszolgáló funkciók lehet,

a többi épület alapterülete legfeljebb 50 m^2 lehet és megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 3,5 m.

b) a telken önálló mellékrendeltetésű épület csónaktároló épület lehet az a) pontban foglaltak betartásával.

(5) Üü/1 jelű üdülőházas építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) az előkert mélysége 5 méter,

b) az oldalkert szélessége 3 méter,

c) a hátsókert mélysége 6 méter.

(6) Üü/2 jelű üdülőházas építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) az előkert mélysége 10 méter,

b) az oldalkert szélessége 3 méter,

c) a hátsókert mélysége 6 méter.

50. Különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek általános előírásai (K)

51. §

(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)[26]

(3) A beépítésre szánt különleges területek területfelhasználási kategória az alábbi övezetekre tagozódik

a) különleges beépítésre szánt nagy zöldfelületű intézményi területek építési övezetei

aa) K-Iz/1 jelű építési övezet,

ab) K-Iz/2 jelű építési övezet,

b) különleges beépítésre szánt rekreációs területek építési övezetei

ba) K-Rek/1 jelű építési övezet,

bb) K-Rek/2 jelű építési övezet,

c) különleges beépítésre szánt sport célú területek építési övezetei

ca) K-Sp/1 jelű építési övezet,

cb) K-Sp/2 jelű építési övezet,

d) különleges beépítésre szánt pincés terület építési övezete a K-Pi/1 jelű építési övezet,

e) különleges beépítésre szánt temető területek építési övezete a K-T jelű építési övezet.

(4) A különleges területek építési övezeteinek szabályozási jellemzőit az 1. melléklet 7. táblázata tartalmazza.

51. Különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek egyedi előírásai (K)

52. §

(1) K-Iz/1 jelű különleges beépítésre szánt nagy zöldfelületű intézményi terület építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

[26] Hatályon kívül helyezte Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától.

a) Az övezet Klisovác utca menti telkein a főrendeltetésű épület
aa) egészségügyi, szociális épület,
ab) oktatási, kutatási épület,
ac) sport- és szabadidős építmény
rendeltetést tartalmazhat.
b) Az övezet árvízvédelmi gát melletti telkein a főrendeltetésű épület egészségügyi és szociális rendeltetést tartalmazhat.
c) A mellékrendeltetésű épület az alábbi lehet
ca) önálló portaépület legfeljebb 20 m²-ig,
cb) neveléshez, oktatáshoz kapcsolódó mellékrendeltetésű épület: legfeljebb 60 m^2 bruttó alapterületű oktatópavilon, fedett tér.
d) A melléképítmények közül elhelyezhető
da) közmű-becsatlakozási műtárgy,
db) az alternatív energia alkalmazásához szükséges közműpótló és tűzivíztároló,
dc) hulladéktartály tároló,
dd) kerti építmény.
e) A Majdán-patak földrészlete telekhatárától mért 10 m-es, ökológiailag különösen érzékeny sávban semmilyen építmény nem helyezhető el, beleértve a közműlétesítményt, a kerítést és a burkolatot is.
f) Az előkert mélysége 10 méter.
g) Az oldalkert szélessége 7,5 méter.
h) A hátsókert mélysége 20 méter.

(2) K-Iz/2 jelű különleges beépítésre szánt nagy zöldfelületű intézményi terület építési övezet egyedi rendelkezései a következők:
a) A főrendeltetésű épület
aa) tudományos kutatás épületei és ahhoz kapcsolódó gazdasági tevékenységi célú,
ab) oktatási,
ac) iroda,
ad) kertészeti,
ae) ismeretterjesztést szolgáló
rendeltetést tartalmazhat.
b) Telkenként legfeljebb 10 db, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.
c) Mellékrendeltetésű épület nem helyezhető el.
d) A melléképítmények közül elhelyezhető:
da) közmű-becsatlakozási műtárgy,
db) az alternatív energia alkalmazásához szükséges közműpótló és tűzivíztároló,
dc) hulladéktartály tároló,
dd) kerti építmény.
e) Az épületek homlokzatmagassága legfeljebb az épületmagasság 1,3-szorosa lehet, melyek számításakor az üzemeltetéshez szükséges technológiai építményeket nem kell figyelembe venni.

(3) K-Rek/1 jelű különleges beépítésre szánt rekreációs terület a Luppa-tó térségében építési övezet egyedi rendelkezései a következők:
a) A főrendeltetésű épület
aa) több egységet tartalmazó üdülő,
ab) szálláshely szolgáltató,
ac) üdülőtábor és kemping,
ad) sport,

ae) szabadidős,
af) kulturális,
ag) vendéglátó,
ah) csónaktároló, egyéb vízi eszközök tároló,
ai) horgásztanya,
aj) a terület vendégforgalmát szolgáló kereskedelmi, szolgáltató
rendeltetést tartalmazhat.

b) A telken a tervezett szintterület legfeljebb 10%-án lakásrendeltetés is létesíthető.

c) A hosszabb idejű nem kereskedelmi szálláshely-szolgáltatásként működő, üdülési célú tartózkodásra is alkalmas épületben (üdülő, apartmanház stb.) lakás nem létesíthető.

d) Mellékrendeltetésű épület nem helyezhető el.

e) A melléképítmények közül elhelyezhető
ea) közmű-becsatlakozási műtárgy,
eb) az alternatív energia alkalmazásához szükséges közműpótló és tűzivíztároló,
ec) hulladéktartály tároló,
ed) kerti építmény,
ee) építménynek minősülő zászlótartó oszlop.

f) A telken több épület elhelyezhető, de csak két épület lehet, amelynek
fa) a bruttó alapterülete legfeljebb 400 m^2,
fb) kihasználhatja a megengedett legnagyobb épületmagasságot,
a többi épület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m^2 lehet és megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 6 méter.

g) A bruttó 50 m^2-t meghaladó két épület közül az egyik rendeltetése közösségi funkciójú étterem, társalgó, konferenciaterem és kiszolgáló funkció lehet.

h) Építmény legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 14 méter magasságot.

i) Az épület egyik homlokzata sem haladhatja meg a megengedett legnagyobb épületmagasságot.

j) Az előkert mélysége a Szabályozási Terven „Közhasználat céljára megnyitandó terület” és „Telek be nem építhető, zöldfelületként fenntartandó része” jelöléssel érintett teleksávok mélysége,

k) Az oldalkert szélessége, hátsókert mélysége
ka) a Szabályozási Terven „Közhasználat céljára megnyitandó terület” és „Telek be nem építhető része” jelöléssel érintett teleksávok mélysége,
kb) egyéb esetben 5,25 méter.

l) A Szabályozási Terven „Közhasználat céljára megnyitandó terület” került kijelölésre, mely:
la) a vele párhuzamosan vezető közterületi sétánnyal, magánúttal együtt alakítandó ki;
lb) a közterület, magánút felől nem keríthető le;
lc) parkosítását a közterületi sétány, magánút kialakításával együtt kell megtervezni és megvalósítani, a köztárgyak, növényzet, és burkolt felületek egységes kialakításával;
ld) a terület sétányként való megvalósítása és fenntartása a tulajdonos kötelezettsége az önkormányzattal való megállapodás alapján.

m) Az övezetben meglévő magánút nem szüntethető meg, területét gyalogos közlekedés céljára közforgalom számára megnyitott magánútként kell kialakítani.

n) A közterület felőli kerítés magassága legfeljebb 1,4 méter lehet.

(4) K-Rek/2 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) Az övezet az üdülési célú és a lovassport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

b) A főrendeltetésű épület
ba) szálláshely,
bb) üdülőtábor és kemping,
bc) lovassport

rendeltetés céljára létesíthető.

c) Mellékrendeltetésű épület a b) pont szerint elhelyezhető rendeltetéseket kiszolgáló épület és csónaktároló lehet.

d) Melléképítmények közül elhelyezhető:
da) közmű-becsatlakozási műtárgy,
db) az alternatív energia alkalmazásához szükséges közműpótló,
dc) hulladéktartály tároló,
dd) kerti építmény,
de) lóistálló, állatkifutó.

e) A telken több épület elhelyezhető, de csak egy épület lehet, amelynek
ea) alapterülete legfeljebb 250 m^2,
eb) kihasználhatja a megengedett legnagyobb épületmagasságot,
ec) rendeltetése közösségi funkciójú étterem, társalgó és kiszolgáló funkciók,
a többi épület alapterülete legfeljebb 50 m^2 lehet és megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 3,5 méter.

f) Lótartásra szolgáló épület távolsága huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 20 méter.

g) Az előkert mérete 10,0 méter.

h) Az oldalkert mérete 3 méter.

i) A hátsókert mérete 6 méter.

(5) K-Sp/1 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) A terület sport- és szabadidő eltöltés építményei elhelyezésére szolgál.

b) A főrendeltetésű épület
ba) sport- és szabadidős,
bb) kulturális,
bc) vendéglátó
rendeltetés céljára létesíthető.

c) Mellékrendeltetésű épület nem helyezhető el.

d) A telkek beépítetlen részeit közhasználatú kertként kell kialakítani.

e) A telekhatárok mentén kerítés nem építhető a sportpálya lehatárolása kivételével.

f) *A telek déli részén, a parkolók rendeltetésszerű használatát nem akadályozó módon piac létesíthető.* [27]

(6) K-Sp/2 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) A terület nagykiterjedésű, nagy zöldfelületi fedettségű, a rekreációhoz kapcsolódó sport- és szabadidős területek kialakítására szolgál.

b) A főrendeltetésű épület
ba) sport,
bb) a sportoláshoz kapcsolódó öltöző, tároló, és iroda,
bc) a főrendeltetésű épületen belül vendéglátás és kiskereskedelem
rendeltetés céljára létesíthető.

c) Az övezetben mellékrendeltetésű épület nem helyezhető el.

d) Melléképítmények közül elhelyezhető:
da) közmű-becsatlakozási műtárgy,
db) az alternatív energia alkalmazásához szükséges közműpótló,
dc) hulladéktartály tároló,
dd) kerti építmény.

e) Az épület magasságára vonatkozó értékeit minden homlokzatnál külön- külön be kell tartani.

[27] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

f) Egy épület beépített területe legfeljebb 1500 m^2 bruttó alapterületű lehet. Egy telken több épület is elhelyezhető.

g) A nagyvízi meder területén - eltérő övezeti előírás hiányában - építmény
ga) lábon állóan, a mértékadó árvízszint + 1 méter magasan lévő használati padlószinttel, vagy
gb) a területileg illetékes vízügyi igazgatóság által jóváhagyott terv alapján a rendezett terepszinten állóan
helyezhető el.

h) A nagyvízi meder területén a mértékadó árvízszint alatti padlószíntű
ha) jogszerűen fennálló épület újjáépítése,
hb) új épület építése,
hc) épület fennmaradása
akkor történhet, ha az épület nem akadályozza a vizek természetes lefolyását, és a területileg illetékes vízügyi igazgatóság hozzájárulását adta.

i) Az épületmagasságot a lábon álló épület esetén a padlószintet adó födém alsó síkjától, a rendezett terepszinten álló épület esetén a terepcsatlakozástól kell számítani.

j) *Az övezet területén, a 7. táblázatban foglalt, az épületmagasságra vonatkozó értéktől eltérően, a gömb, félgömb, donga alakú, sportpálya lefedésére szolgáló építmény esetén homlokzatmagasságot kell alkalmazni oly módon, hogy ezen építmények egyik homlokzata sem haladhatja meg a 7,5 métert* [28]

(7) K-Pi/1 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) A telken kizárólag vendéglátó és kiskereskedelmi rendeltetésű pince helyezhető el terepszint alatt, legalább 50 cm talajtakaróval fedetten. A pince bejáratánál homlokzat kialakítható, melynek magassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.

b) A terepszinten jogszerűen fennálló felépítmények átalakíthatók.

c) Az elő-, oldal-, hátsókert mérete a kialakult állapot szerint, új építés esetén a szomszédos beépítésekhez illeszkedve kell meghatározni.

(8) K-T/1 jelű építési övezet egyedi rendelkezései a következők:

a) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények, ravatalozó, harangláb, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei helyezhetők el.

b) Lakás nem létesíthető.

c) Az előkert mélysége 5 méter.

d) Az oldalkert szélessége 5 méter.

e) A hátsókert mélysége 6 méter.

f) A temető jelenlegi értékes növényállományát meg kell őrizni.

g) A temetőben annak minden 50 m^2–e után legalább 2 db nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.

h) A temető telkétől megtartandó védőtávolság 25 méter. A védőtávolságon belül:
ha) állattartó épületet,
hb) vízkivételi helyet,
hc) kegyeletsértő vagy a temető rendeltetését zavaró létesítményt
elhelyezni nem szabad.

X. Fejezet
Beépítésre nem szánt területek

52. Beépítésre nem szánt területek övezetei

[28] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

53. §

A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe sorolja:

a) közlekedési területek esetében
  aa) közúti közlekedési terület övezetei KÖu,
  ab) kötöttpályás közlekedési terület övezete KÖk,
b) zöldterületek esetében
  ba) közpark övezetei Zkp,
  bb) közkert övezetei Zkk,
c) erdőterületek esetében
  ca) védelmi erdőterület övezetei Ev,
  cb) közjóléti erdőterület övezetei Ek,
d) mezőgazdasági terület övezetei
  da) általános mezőgazdasági terület övezetei Má,
  db) extenzív tájhasználatú mezőgazdasági terület övezeti Má-T,
  dc) kertes mezőgazdasági terület övezetei Mk,
e) vízgazdálkodási terület övezetei V,
f) különleges beépítésre szánt területek esetében
  fa) különleges beépítésre szánt rekreációs terület övezetei Kb-Rek,
  fb) különleges beépítésre szánt sportolási célú terület övezetei Kb-Sp,
  fc) különleges beépítésre szánt közösségi kert övezete Kb-Kk,
  fd) különleges beépítésre szánt pihenőpark övezete Kb-Pp,
  fe) különleges beépítésre szánt fásított köztér övezete Kb-Fk,
  ff) különleges beépítésre szánt bányaterület övezete Kb-B,
  fg) különleges beépítésre szánt kikötő terület övezete Kb-Ki,
  fh) különleges beépítésre szánt közmű terület övezete Kb-Kö.

53. Közlekedési területek övezeteinek előírásai

54. §

(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. A (6) bekezdésben szereplő HÉV vonal a kötöttpályás közösségi közlekedési hálózat része.

(2) KÖu/3 övezetbe sorolt közutak:

a) 1108. jelű út: külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 30 – 30 méteren belül épület nem helyezhető el, kerítés 20 – 20 méterre helyezhető el.
b) 1108 j. út belterületi Damjanich utca: közterületi szélessége megtartandó.
c) 1111 j. út Pomázi út: szabályozás szélessége legalább 12 méter.
d) 1115 j. út Szentendrei út: közterületi szélessége megtartandó, szabályozás szélessége legalább 16 méter.
e) 1111 j. út József Attila utca: közterületi szélessége megtartandó, szabályozás szélessége legalább 14 méter.
f) Budai út: a jelenlegi közterületi szélessége megtartandó.
g) Kék Duna utca szabályozási szélessége megtartandó.
h) a Kék Duna utcát a Szentendrei úttal összekötő út szabályozási szélessége legalább 16 méter.

i) a Pomázi út és a - Budakalász fél elkerülő út - csomópontjánál lévő KÖu/3 övezetben a javasolt közhasználatú parkoló területén a *temetőterület* kiszolgáló közhasználatú parkoló helyezhető el. [29]

(3) KÖu/4 övezetbe sorolt közutak jellemzően kialakult települési szintű gyűjtőutak:
a) Budai út: a jelenlegi közterületi szélessége megtartandó (szabályozás szélessége legalább 10 m).
b) Kőbányai út: szabályozás szélessége legalább 12 méter
c) Klisovác utca: szabályozás szélessége legalább 12 méter
d) Erdőhát utca: szabályozás szélessége legalább 16 méter
e) Ady Endre utca: szabályozás szélessége legalább 15 méter
f) Tanító utca–Sport utca: a jelenlegi szabályozás megtartandó, szabályozási szélessége legalább 12 méter
g) Luppa-szigeti út: szabályozás szélessége legalább 22 méter
h) Csalogány utca: szabályozási szélessége legalább 24 méter
i) Szekfű utca – Martinovics utca – Széchenyi utca: a jelenlegi szabályozás megtartandó.

(4) KÖu/5 övezetbe sorolt közutak a települési kiszolgálóutak.

54. Zöldterületek övezeteinek általános előírásai

55. §

(1) A zöldterületbe tartoznak a település állandóan növényzettel fedett közterületei.

(2) A zöldterületek az alábbi övezetekre tagolódik:
a) Zkp/1 jelű Kálvária közpark övezete
b) Zkp/2 jelű közpark övezet
c) Zkp/3 jelű közpark övezet
d) Zkp/4 jelű közpark övezet
e) Zkp/5 jelű Duna-parti közpark övezete,
f) Zkk/1 jelű közkert övezet,

(3) A Zkp/1, és a Zkk/1 övezetben parkoló nem alakítható ki. A Zkp/2, Zkp/3 és a Zkp/4 övezetekben kizárólag a zöldterület használatát kiszolgáló parkoló alakítható ki. A Zkp/5 övezetben kizárólag a révátkelőnél 3 db, rövid idejű megállást biztosító parkolóhely alakítható ki.

(4) Zöldterület övezeteiben elhelyezhető melléképítmények:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) kerti építmény.

(5) A zöldterület övezeteiben az értékes, növényállomány, különös tekintettel a faállományra, megtartandó.

(6) Zöldterület övezeteiben kerítés kizárólag a játszókert, fitneszpark, tornapálya, kutyafuttató lehatárolására létesíthető, ami a sportpályák védőkerítésének kivételével legfeljebb 1,5 méter magas kerítés lehet, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

[29] Módosította Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

(7) A zöldterület övezeteinek a telekalakításra, építmények elhelyezhetőségére és a beépítésre vonatkozó paramétereit az 1. melléklet 8. táblázata tartalmazza.

55. Zöldterületek övezeteinek egyedi előírásai

56. §

(1) A Zkp/1 jelű Kálvária közpark övezetbe tartozik a központi, történeti és kegyeleti jelentőségű Kálvária-domb reprezentációs, díszkert, pihenés, játszótéri és rekreációs tevékenységekre szolgáló közterületi zöldfelülete.

(2) A Zkp/1 jelű Kálvária közpark övezetben elhelyezhető:
a) A területen kegyeleti hely létesíthető.
b) A övezetben elhelyezhetőek a reprezentációt, kegyeleti rendeltetést, a pihenést és a rekreációt szolgáló épületnek nem minősülő építmény (pihenőhely, kertészeti építmény, pergola, sétaút, emlékmű, kegyeleti tárgyak, vízarchitektúra, gyermekjátszótér stb.).
c) Az övezetben elhelyezhető továbbá a közparki rendeltetés kiszolgálását és fenntartását, a területet használók ellátását szolgáló, kulturális és vendéglátó épület.
d) A Kálvária közpark területén a régészeti feltárás eredményeként a középkori templomrom egy része vagy egésze visszaépíthető a megengedett beépítettség mértékétől függetlenül.

(3) A Zkp/2 jelű közpark övezetbe tartozik a településközponti nagyobb kiterjedésű, reprezentatív, elsősorban gyalogos és kerékpáros átközlekedést, díszkert, pihenés és rekreációs rendeltetést szolgáló, több funkciós, közterületi zöldfelülete.

(4) A Zkp/2 jelű közpark övezetben elhelyezhető:
a) dísz és pihenőkert funkciót szolgáló és szabadtéri rekreációhoz kapcsolódó épületnek nem minősülő építmények (pihenőhely, sétaút, vízarchitektúra, térplasztika, emlékmű,) és pavilon,
b) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmény,
c) vendéglátó, kulturális és közösségi épület.

(5) A Zkp/3 jelű közpark övezetbe tartoznak a településrészi vonzáskörzettel rendelkező, állandóan növényzettel fedett, nagyobb kiterjedésű, elsősorban a díszkert, pihenés, testedzés, játszótéri és rekreációs rendeltetést szolgáló, több funkciós, közterületi zöldfelületek.

(6) A Zkp/3 jelű közpark övezetben elhelyezhető:
a) a dísz és pihenőkert funkcióhoz kapcsolódó épületnek nem minősülő építmények, (pihenőhely, sétaút, vízarchitektúra, emlékmű, térplasztika,) és pavilon,
b) rekreációhoz kapcsolódó és a testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények, (játszótér, sportpálya, extrém sportpálya, fitneszpark, tornapálya, kutyafuttató, rendezvénytér,)
c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmény,
d) legfeljebb 60 m2 alapterületű vendéglátó, kulturális és közösségi, szolgáltató épület.

(7) A Zkp/4 jelű közpark övezetbe tartoznak a település tavai mentén elhelyezkedő, a vízparti adottságot kihasználó, állandóan növényzettel fedett, nagyobb kiterjedésű, elsősorban a díszkert, pihenés, testedzés, játszótéri és rekreációs rendeltetést szolgáló, több funkciós, közterületi zöldfelületek.

(8) A Zkp/4 jelű közpark övezet területén a beépítésre vonatkozó rendelkezések:
a) Csak olyan építmény, helyezhető el, amely nem szennyezi a tavat és környezetét.
b) Az övezet területén elhelyezhető:

ba) a dísz és pihenőkert funkcióhoz kapcsolódó építmények, (pihenőhely, sétaút, emlékmű, térplasztika, pavilon)
bb) rekreációhoz kapcsolódó és a testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények, létesítmények (játszótér, sportpálya, fitneszpark, rendezvénytér)
bc) vízi sporthoz kapcsolódó épületnek nem minősülő építmények (stég, pihenő terasz)
bd) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények,
be) szórakozáshoz, kulturális eseményhez tartozó fedett, nyitott sátor,
bf) legfeljebb 200 m^2 alapterületű vendéglátó, kulturális és közösségi épület,
bg) zajvédő funkciót ellátó védőfal.

(9) A Zkp/5 jelű Duna-parti közpark övezetbe tartozik a település Duna partja mentén elhelyezkedő, folyóparti adottságú, állandóan növényzettel fedett, nagyobb kiterjedésű, elsősorban pihenés és rekreációs rendeltetést szolgáló, több funkciós, közhasználatú közterületi zöldfelülete.

(10) A Zkp/5 jelű Duna-parti közpark övezetben épület nem helyezhető el. Az árvíz lefolyását nem akadályozó módon és a természetvédelmi szempontok figyelembevételével, a meglévő faállomány és zöldfelületi arány megtartása mellett elhelyezhető:
a) épületnek nem minősülő turisztikai építmény, (sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló),
b) rekreációhoz kapcsolódó és a testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény (játszótér, kerékpáros pont stb.),
c) külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmény
d) kikötőépítményekhez, úszóműhöz) csatlakozó híd és sólya helyezhető el a 34. §-ban meghatározott szabályok szerint,
e) a révátkelőhöz kapcsolódóan három darab ideiglenes megállást biztosító parkoló,
f) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
g) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges műtárgy,
h) köztárgyak,
i) hulladékgyűjtők.

(11) A Zkp/5 jelű övezetben a (10) ponton és az 54. § (4) bekezdésben szereplőkön kívül egyéb építmény nem helyezhető el.

(12) A Zkk/1 jelű közkert övezetbe tartoznak a település kisebb kiterjedésű, elsősorban egy meghatározott funkciót, pihenés, díszkerti, játszótéri, rekreációs-turisztikai rendeltetést szolgáló közterületi zöldfelületei.

(13) A Zkk/1 jelű közkert övezetben az alábbi épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el:
a) a szabadtéri rekreációhoz, testedzéshez kapcsolódó építmény (játszótér, fitneszpark, sportpálya, kutyafuttató),
b) a dísz és pihenőkert funkcióhoz kapcsolódó építmény (pihenőhely, sétaút, vízarchitektúra, emlékmű).

56. Erdőterületek övezeteinek általános előírásai

57. §

(1) Az erdőterületek az alábbi övezetekre tagozódnak:
a) Ev/1 jelű táj- és természetvédelmi célú védelmi erdő övezet,
b) Ev/2 jelű környezetvédelmi célú védelmi erdő övezet,
c) Ev-V/1 jelű vízgazdálkodási célú védelmi erdő övezet,

d) Ek/1 közjóléti erdő övezet.

(2) Az erdőterület övezeteiben kizárólag természetvédelmi, vadvédelmi és életvédelmi okokból – legfeljebb 2,0 méter magas, vadháló elhelyezhető, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(3) Az erdőterület övezeteiben, a még nem erdőállománnyal fedett, művelési ág szerint is mezőgazdasági hasznosítású területek mezőgazdasági területhasználata fenntartható az erdőtelepítések létrejöttéig.

(4) Az erdőterületek övezeteinek a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 9. táblázata tartalmazza.

57. Védelmi erdő övezetek egyedi előírásai (Ev)

58. §

(1) Az Ev/1 jelű övezetbe a település táji, természeti és ökológiai szempontból érzékeny, természetvédelmi célokat szolgáló védett erdői tartoznak.

(2) Az Ev/1 jelű övezetben épület nem helyezhető el. Elhelyezhető:
a) az erdő védelmi rendeltetését szolgáló, azzal összeegyeztethető, épületnek nem minősülő vadgazdálkodási és erdészeti építmény,
b) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
c) köztárgyak,
d) a kutatást, ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmény, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló, erdei kilátó, madárvárta.

(3) Az Ev/2 jelű övezetbe a település jellemzően környezetvédelmi védelmi célokat szolgáló védő erdői tartoznak.

(4) Az Ev/2 jelű övezetben épület nem helyezhető el. Elhelyezhető:
a) az erdő védelmi rendeltetését szolgáló, azzal összeegyeztethető, épületnek nem minősülő vadgazdálkodási és erdészeti építmény,
b) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
c) köztárgyak,
d) a csapadék -visszatartás, -tárolás, -szikkasztás műtárgyai.

58. Vízgazdálkodási célú védelmi erdőterületek egyedi előírásai (Ev-V)

59. §

(1) Az **Ev-V/1** jelű övezetbe a település Duna menti ligetes állományú vízparti fákkal szegélyezett természeti és ökológiai szempontból érzékeny erdőterületei tartoznak.

(2) Az **Ev-V/1** jelű övezetben épület nem helyezhető el. Elhelyezhető:
a) az erdő védelmi rendeltetését szolgáló, azzal összeegyeztethető, épületnek nem minősülő építmény,
b) külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmény,
c) kikötőépítményekhez (révátkelő, csónakkikötő) csatlakozó híd, kikötőbak és sólya a 34. §-ban meghatározott szabályok szerint,
d) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,

e) köztárgyak,
f) hulladékgyűjtők,
g) ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, ökoturisztika építményei közül tanösvény, pallóösvény, pihenőhely.

(3) A **Ev-V/1** jelű övezetben építmények elhelyezése kizárólag a természetvédelmi szempontok figyelembevételével megengedett, a meglévő faállomány és zöldfelületi arány megtartása mellett.

(4) Az **Ev-V/1** jelű övezetben parkoló nem helyezhető el.

59. Közjóléti erdőterületek egyedi előírásai (Ek)

60. §

(1) Az **Ek/1** jelű övezetbe a település szabadidő eltöltésére alkalmas rekreációs célokat szolgáló erdői tartoznak.

(2) Az Ek/1 jelű övezetben az erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti létesítmények, továbbá az alábbi közjóléti rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetőek el, a terület legalább 60 %-án telepített erdőállomány megléte esetén:
a) sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló és a turisztika egyéb épületnek nem minősülő építményei,
b) szabadidő-eltöltés, pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei, játszóhely, fitneszpark, sportpálya, erdei tornapálya, akadálypálya, kötélpálya,
c) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó rendeltetési célú építmény,
d) a közjóléti rendeltetés kiszolgálásához és fenntartásához szükséges építmények.

(3) Az Ek/1 jelű övezetben a telken egy tömegben legfeljebb 100 m^2 alapterületű épület helyezhető el, kivéve a 061/1 hrsz-ú volt bánya területet, ahol épület nem helyezhető el.

(4) Az Ek/1 övezetben a (2) bekezdés c)–d) pontjában meghatározott rendeltetést tartalmazó épület 10 000 m^2 feletti telekméret esetén helyezhető el.

(5) Az Ek/1 jelű övezetben kerítés kizárólag játszóhely, fitneszpark, sportpálya, közmű létesítmények lehatárolására létesíthető, ami a sportpálya védőkerítésének kivételével legfeljebb 1,6 m magas lehet.

60. Mezőgazdasági területek övezetinek általános előírásai

61. §

(1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.

(2) A mezőgazdasági területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
a) Má/1 jelű általános intenzív használatú mezőgazdasági terület övezete,
b) Mt/1 jelű extenzív tájhasználatú védett mezőgazdasági területek övezete,
c) Mt/2 jelű extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területek övezete,
d) Má-T/3 jelű Klisovác mezőgazdasági terület övezete,
e) Mk/1 jelű kertes mezőgazdasági területeinek övezete,
f) Mk/2 jelű kertes mezőgazdasági területek övezete.

(3) Mezőgazdasági területen beépíthető méretű telek erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú része csak akkor építhető be, ha a telek kivett, vagy más művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(4) A mezőgazdasági terület övezeteiben a jogszerűen fennálló épületek, építmények fenntarthatók a meglévő kubatúrájukon belül felújíthatók, átalakíthatóak.

(5) A mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont, kiegészítő központ és tanya nem létesíthető, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

(6) A mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik - az alábbiak szerint:
a) kivett művelési ágban drótfonatos kerítés vagy vadháló,
b) birtokközpont területén drótfonatos kerítés vagy vadháló,
c) gyümölcsös, veteményes kialakítása esetén terményvédelmi indokból vadháló,
d) Luppa-szigeti úttól délre, a kutatási termesztési célú gazdálkodással érintett területen drótfonatos kerítés vagy vadháló,
e) állattartás esetén karám, vadháló.

(7) mezőgazdasági terület övezeteinek a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereit a 1. melléklet 10. és 11. táblázata tartalmazza.

61. Általános mezőgazdasági területek egyedi előírásai (Má)

62. §

(1) Az Má/1 jelű övezetbe az intenzív szántóföldi termesztés céljára szolgáló mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az Má/1 jelű övezetbe tartoznak továbbá a távlati településfejlesztési érdekek alapján nem beépíthető, jellemzően szántóföldi termesztés alatt álló mezőgazdasági területek is.

(3) Az Má/1 jelű övezetben nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, köztárgyak, továbbá a 60. § (6)-ban meghatározott feltételeknek megfelelően kialakított kerítéskivételével egyéb építmény nem helyezhető el.

62. Extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területek egyedi előírásai (Má-T)

63. §

(1) Az Má-T/1 jelű extenzív tájhasználatú védett mezőgazdasági területek övezetébe a természetvédelmi-, tájképvédelmi területtel, ökológiai hálózati elemmel érintett, értékes, extenzív használatú gyepes mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az Má-T/1 jelű övezetben az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmazó építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, takarmánytároló), és a méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.

(3) A Má-T/1 jelű övezetben nem létesíthető:
a) mézpergetés, tárolás épülete kivételével huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó építmény,
b) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmény vízfolyástól, lakóterülettől 50 méter távolságon belül,

c) Majdán-patak mentén, a telekhatártól mért 10 m-es ökológiailag érzékeny sávban semmilyen építmény, beleértve a közműveket, karámot és a burkolatot is,
d) fóliasátor, üvegház,
e) melléképítmények közül a siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
f) nyilvános illemhely.

(4) Az Má-T/1 jelű övezet telkein összesen legfeljebb bruttó 300 m^2 alapterületű gazdasági rendeltetésű építmény helyezhető el, melyből a méhészethez szükséges, mézpergetés, tárolás épületei bruttó 45 m2 alapterületet tehetnek ki..

(5) Az Má-T/1 jelű övezetben helyi természetvédelmi területen, országos ökológiai hálózattal érintett területen új épület létesítése csak az illetékes természetvédelmi hatóság állásfoglalása alapján valósítható meg.

(6) Az Má-T/1 jelű övezetben kizárólag állattartás érdekében legfeljebb 1,6 méter magas kerítés, karám létesíthető.

(7) Az M-á-T/1 jelű mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter.

(8) Az Má-T/2 jelű extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területek övezetébe a természeti-, tájiszempontból értékes gyepes mezőgazdasági területek tartoznak.

(9) Az Má-T/2 jelű övezetben elhelyezhető:
a) az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmazó építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, takarmánytároló),
b) méhészet fenntartásához szükséges építmények,
c) gyümölcsös művelési ágú telken, vagy legalább 5000 m^2-es gyümölcsös művelése esetén, a gyümölcstermesztéshez, saját termék tároláshoz, és feldolgozáshoz szükséges építmény.

(10) Az Má-T/2 jelű övezet telkein összesen legfeljebb bruttó 300 m2 alapterületű gazdasági rendeltetésű épület helyezhető el.

(11) Az Má-T/2 jelű övezetben, birtokközpont területén is, helyi természetvédelmi területtel, országos ökológiai hálózattal érintett területen új épület létesítése csak az illetékes természetvédelmi hatóság állásfoglalása alapján valósítható meg.

(12) Az Má-T/2 jelű övezetben az 1. melléklet 11. táblázatában foglalt paraméterek teljesülése esetén birtokközpont létesíthető.

(13) Az Má-T/2 jelű övezetben birtokközpont telkén a (9) bekezdés építményein felül elhelyezhető:
a) fóliasátor, üvegház,
b) lovasturizmus, lovassport célját szolgáló építmények, köztük, az 1. melléklet 11. táblázatában foglaltaktól eltérően legfeljebb 7,5 méter homlokzatmagasságú lovarda.

(14) Az Má-T/2 jelű övezetben birtokközpont telkén a (9), (13) bekezdés építményein felül lakóépület is elhelyezhető, az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:
a) idegenforgalmi tevékenységgel összekapcsolódó állattartás, (pl. lovasturizmus, szolgáltató tevékenységek, bemutató állattartás), vagy gyümölcsös művelése esetén,
b) az állattartáshoz vagy a gyümölcstermesztéshez kapcsolódó mezőgazdasági célú építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg,

c) legfeljebb egy lakóépület létesülhet, melyben a tulajdonos, és a területet használók számára legfeljebb két lakás létesíthető, továbbá a lakóépület által elfoglalt terület a tervezett tényleges beépítettség 45 %-át nem haladhatja meg, de legfeljebb 250 m2 lehet
d) a telek közterületi, vagy közterületi rendszerhez csatlakozó magánútként nyilvántartott, burkolt, vagy kőzúzalékkal szilárdított útról megközelíthető,
e) a telek közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvíz ellátással rendelkezik.

(15) Az Má-T/2 jelű övezet telkein és az Má-T/2 jelű övezetben birtokközpont telkén nem helyezhető el:
a) lakóépület vízfolyástól 50 méter távolságon belül,
b) növény- és gyümölcstermesztéshez kötődő termékfeldolgozás építménye, állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmény, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méter távolságon belül,
c) melléképítmények közül a siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
d) a Majdán-patak mentén, a telekhatártól mért 10 m-es ökológiailag érzékeny sávban semmilyen építmény, beleértve a közműveket, kerítést és a burkolatot is.

(16) Az Má-T/1 és Má-T/2 jelű mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter.

(17) Má-T/3 övezetbe a Majdán-patak és Klisovác utca között elhelyezkedő mezőgazdasági területek tartoznak.

(18) Má-T/3 övezetben elhelyezhető:
a) legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló gazdasági építmény,
b) gyümölcstermesztéshez, saját termék tároláshoz és feldolgozáshoz szükséges építmény.

(19) Az Má-T/3 jelű övezet telkén a (18) bekezdés építményein felül lakóépület is elhelyezhető, az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:
a) szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m2-t, egyéb művelési ág esetén 6000 m2-t meghaladó telekterület,
b) az állattartáshoz vagy a gyümölcstermesztéshez kapcsolódó mezőgazdasági célú építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg,
c) legfeljebb egy lakóépület létesülhet, melyben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás létesíthető, továbbá a lakóépület által elfoglalt terület a tervezett tényleges beépítettség 45 %-át nem haladhatja meg, de legfeljebb bruttó 250 m2 lehet
d) a telek közterületi, vagy közterületi rendszerhez csatlakozó magánútként nyilvántartott, burkolt, vagy kőzúzalékkal szilárdított útról megközelíthető,
e) a telek vezetékes ivóvíz ellátással rendelkezik.

(20) Az Má-T/3 jelű övezetben nem helyezhető el:
a) melléképítmények közül a trágyatároló, a siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
b) a Majdán-patak mentén, a telekhatártól mért 10 m-es ökológiailag érzékeny sávban semmilyen építmény, beleértve a közműveket, kerítést és a burkolatot is.

(21) Az Má-T/3 jelű mezőgazdasági terület övezeteiben az előkert mértéke 10 méter, az oldalkert mértéke 5 méter, a hátsókert mértéke 20 méter.

63. Kertes mezőgazdasági területek egyedi előírásai (Mk)

64. §

(1) Az Mk/1 és Mk/2 jelű kertes mezőgazdasági területek övezeteibe a kiskertes kertgazdálkodást, gyümölcstermesztést, továbbá rekreációs célokat is szolgáló mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az Mk/1 jelű övezetben elhelyezhető:

a) az 1000-1500 m^2 közötti területnagyságú telken telkenként egy a szőlő- és kertműveléshez, gyümölcstermesztéshez kötődő, legfeljebb bruttó 30 m^2 alapterületű, tárolás célját szolgáló építmény,

b) az 1500-3000 m^2 közötti területnagyságú telken a szőlő- és kertműveléshez, gyümölcstermesztéshez kötődő tárolás, termékfeldolgozás célját szolgáló földbevájt pince és telkenként egy legfeljebb bruttó 45 m^2 alapterületű gazdasági épület,

c) a 3000 m^2 területnagyságot és 30 méter telekszélességet meghaladó telken a szőlő- és kertműveléshez, gyümölcstermesztéshez kötődő tárolás, termékfeldolgozás célját szolgáló földbevájt pince és összesen legfeljebb bruttó 150 m^2 alapterületű gazdasági rendeltetésű épületek. A 30 méter telekszélességet meg nem haladó 3000 m^2 teleknagyságot meghaladó telek a b) pontban foglaltak szerint építhető be.

(3) Az Mk/2 jelű övezetben elhelyezhető

a) az 1000-1500 m^2 közötti területnagyságú telken telkenként egy a szőlő- és kertműveléshez, gyümölcstermesztéshez kötődő, legfeljebb bruttó 30 m^2 alapterületű, tárolás célját szolgáló építmény,

b) az 1500-4000 m^2 közötti területnagyságú telken a szőlő- és kertműveléshez, gyümölcstermesztéshez kötődő tárolás, termékfeldolgozás célját szolgáló földbevájt pince és telkenként egy legfeljebb bruttó 45 m^2 alapterületű gazdasági épület,

c) a 4000 m2 területnagyságot és 30 méter telekszélességet meghaladó telken a szőlő- és kertműveléshez, gyümölcstermesztéshez kötődő tárolás, termékfeldolgozás célját szolgáló földbevájt pince és összesen legfeljebb bruttó 150 m^2 alapterületű gazdasági rendeltetésű épületek. A 30 méter telekszélességet meg nem haladó 4000 m^2 teleknagyságot meghaladó telek a b) pontban foglaltak szerint építhető be.

(4) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben nem létesíthető:

a) lakóépület,

b) birtokközpont és kiegészítő központ,

c) melléképítmények közül a trágyatároló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(5) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben az előkert mérete min. 5 méter, amennyiben a csatlakozó közterület nem éri el a 10 méter szélességet, abban az esetben az előkert minimális mérete 10 méter.

(6) A kertes mezőgazdasági területek övezeteiben az oldalkert mérete min. 5 méter, a hátsókert mérete: min. 6 méter.

64. Vízgazdálkodási területek övezeteinek általános előírásai (V)

65. §

A vízgazdálkodási terület az alábbi övezetekre tagozódik:

a) V/1 jelű övezet,

b) V/2 jelű övezet,
c) V/3 jelű övezet,
d) V/4 jelű övezet,
e) V-Á/1 jelű övezet.

65. Vízgazdálkodási területek övezeteinek egyedi előírásai (V, V-Á)

66. §

(1) V/1 jelű övezetbe tartozik a Duna folyam medre és parti sávja.

(2) V/2 jelű állóvizek, tavak övezetébe tartozik az Omszk-tó és Luppa-tó medre és parti sávja.

(3) V/3 jelű felszíni kisvízfolyások és árkok területének övezetébe tartoznak:
a) patakok medre és parti sávja,
b) közcélú nyílt csatornák, árkok medre és parti sávja.

(4) V/4 jelű övezetbe tartoznak a vízmű-létesítmények és azok körülkerített védőterületei.

(5) V-Á/1 jelű övezetbe tartoznak az árvízvédelmi töltések és partvédelmi művek.

(6) A V/1 jelű övezetben a természeti értékek védelme mellett az alábbi építmények helyezhetők el:
a) vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmény,
b) az ismeretterjesztést és a turizmust szolgáló, épületnek nem minősülő építmény, kikötőépítmény (révátkelő, csónakkikötő), úszómű és sólya helyezhető el a 34. §-ban meghatározott szabályok szerint.

(7) V/2 jelű övezetben a természeti értékek védelme mellett az alábbi építmények helyezhetők el a partvonaltól számított 50 m-en belül:
a) vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási építmény,
b) a vízparthoz kapcsolódó rekreációt szolgáló
ba) közösségi használatú szabadidő eltöltésére szolgáló (legfeljebb 200 m^2 alapterületű stég),
bb) vízi sport építménye,
bc) vízisporthoz kapcsolódó, legfeljebb 200 m^2 alapterületű úszómű, vagy a vízszint fölé emelt cölöpökön álló víziállás, melyen a járófelülettől számított legfeljebb 3,5 méter magas felépítmény lehet.

(8) A V/3 jelű övezetben a természeti értékek védelme mellett az alábbi építmények helyezhetők el:
a) vízgazdálkodással összefüggő műtárgy, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási építmény,
b) rekreációt, ismeretterjesztést, természeti értékek bemutatását szolgáló építmények (nyomvonal jellegű építmények, tanösvény, pallóösvény, természetvédelmi bemutatóhely).

(9) A V/4 és V-Á/1 jelű övezetekben kizárólag a vízgazdálkodással összefüggő műtárgy, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási építmény helyezhető el.

(10) Vízgazdálkodási területen a (6)–(9) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.

66. Különleges beépítésre nem szánt területek övezeteinek általános előírásai (Kb)

67. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt területek az alábbi övezetekre tagozódik:
a) Kb-Rek/1 jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezete,
b) Kb-Rek/2 jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezete,
c) Kb-Rek/3 jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezete,
d) Kb-Sp/1 jelű különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület övezete,
e) Kb-Kk/1 jelű különleges beépítésre nem szánt közösségi kert övezete,
f) Kb-Pp/1 jelű különleges beépítésre nem szánt pihenőpark övezete,
g) Kb-Fk/1 jelű különleges beépítésre nem szánt fásított köztér övezete,
h) Kb-B/1 jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezete,
i) Kb-Kö/1 jelű különleges beépítésre nem szánt közmű terület övezete,

(2) A különleges beépítésre nem szánt terület övezeteiben lévő értékes faállomány megtartandó.

(3) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(4) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteiben elhelyezhető melléképítmények, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, az alábbiak:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) kerti építmény.

(5) A beépítésre nem szánt terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter, kivéve ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

(6)[30]

(7) A különleges beépítésre nem szánt területen a mezőgazdasági hasznosítás fenntartható.

(8) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteinek a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereit a 1. melléklet 12. táblázata tartalmazza.

67. Különleges beépítésre nem szánt területek övezeteinek egyedi előírásai (Kb)

68. §

(1) A Kb-Rek/1 jelű övezet a szabadtéri rekreáció és testedzés céljára szolgál, melyben az alábbi rendeltetésű építmények és területhasználat helyezhetők el:
a) szabadtéri rekreációt és testedzést szolgáló építmény, játszótér, sportpálya, extrém sportpálya, fitneszpark, tornapálya, kutyafuttató,
b) a terület kiszolgálása céljából klubház, iroda, lelátó, öltöző, sportszertároló,
c) terület fenntartásához szükséges építmény,
d) vendéglátó épület,
e) rendezvények számára kijelölt területrész a lakóterülettől legalább 50 méter távolságra.

[30] Hatályon kívül helyezte Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától.

(2) A Kb-Rek/2 jelű övezet a Római bánya és környezete területét foglalja magába, ahol a beépítésre és az épületek kialakítására vonatkozó rendelkezések a következők:

a) az övezet oktatási, kutatási, ismeretterjesztési és lovassport célra szolgál, ahol az alábbi építmények helyezhetők el:
   aa) oktatási, kutatási,
   ab) rekreációs, szabadidő eltöltést szolgáló,
   ac) turisztikai, ismeretterjesztési célú,
   ad) a lovassport céljait közvetlenül szolgáló állattartó létesítmények, sportpályák, gyakorlóterek, ló futtató terek, és a lovassporthoz közvetve kapcsolódó egyéb építmények, (lelátók, tárolók),
   ae) terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges vendéglátó rendeltetést tartalmazó építmények, az aa)-ad) pontban felsorolt építmények elhelyezését követően, vagy azzal egy időben megépítve.

b) A terület domborzati, geológiai adottságait, növény- és állatvilágát meg kell őrizni, és biztosítani kell annak rendezett bemutatását.

c) Az övezetben elhelyezhető melléképítmény a 66. § (4) bekezdésben felsoroltakon kívül a lótartáshoz kapcsolódó ól, állatkifutó, trágyatároló építmény is.

(3) A Kb-Rek/3 jelű övezet az íjászat számára szolgáló területet foglalja magába, ahol a beépítésre és az épületek kialakítására vonatkozó rendelkezések az alábbiak:

a) Az övezetben az alábbi főrendeltetésű épületek létesíthetők:
   aa) íjászathoz, hagyományőrzéshez kapcsolódó közösségi, kulturális, sport célú,
   ab) vendéglátó,
   ac) gazdasági,
   rendeltetés céljára létesíthető

b) Az övezet területén lakás és pince nem létesíthető.

c) 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, a talaj állékonyságát, továbbá ne akadályozza az időszakos forrás vizének elfolyását.

d) Az előkert mérete a „Telek be nem építhető, zöldfelületként fenntartandó része” jelöléstől merőlegesen mért 5,0 méter.

e) Az épületek, építmények elhelyezése során oldalkertet nem kell tartani.

f) A hátsókert mérete 6 méter.

g) A telekhatáron vadháló helyezhető el.

(4) A Kb-Sp/1 jelű övezet a sport és rekreáció céljára szolgáló területe, melyben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

a) sportépítmény,

b) sportpálya,

c) sportlétesítmény kiszolgáló edzőterem, öltöző, sportszertároló, iroda rendeltetést tartalmazó épület,

d) a terület fenntartásához szükséges építmény

e) a sportlétesítményhez tartozó, vagy a főrendeltetésű épületen belüli vendéglátási egység,

f) vendégház, sportszálló.

g) szabadtéri rekreációt és testedzést szolgáló építmény játszótér, sportpálya, fitneszpark, tornapálya.

(5) A Kb-Sp/2 jelű övezet a Duna-parti rész sport és rekreáció céljára szolgáló területe, melyben a 15. §-ban foglalt, az árvízvédelemmel kapcsolatos általános korlátozó előírások betartásával együtt, továbbá kizárólag az árvíz biztonságos levonulásának akadályozása nélkül az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

a) sportpálya,
b) szabadtéri rekreációt és testedzést szolgáló építmény, játszótér, sportpálya, fitneszpark, tornapálya, kutyafuttató,
c) a terület kiszolgálását szolgáló épület,
d) terület fenntartásához szükséges építmény,
e) a sportterületet használók ellátását szolgáló a sportlétesítményhez tartozó, vagy a főrendeltetésű épületen belüli vendéglátási egység, melynek területe nem haladhatja meg a beépítettség 10 %-át.
f) A nagyvízi meder területén - eltérő övezeti előírás hiányában - építmény
fa) lábon állóan, a mértékadó árvízszint + 1 méter magasan lévő használati padlószinttel, vagy
fb) a területileg illetékes vízügyi igazgatóság által jóváhagyott terv alapján a rendezett terepszinten állóan
helyezhető el.
g) A nagyvízi meder területén a mértékadó árvízszint alatti padlószíntű
ga) jogszerűen fennálló épület újjáépítése,
gb) új épület építése,
gc) épület fennmaradása
akkor történhet, ha az épület nem akadályozza a vizek természetes lefolyását, és a területileg illetékes vízügyi igazgatóság hozzájárulását adta.
h) Az épületmagasságot a lábon álló épület esetén a padlószintet adó födém alsó síkjától, a rendezett terepszinten álló épület esetén a terepcsatlakozástól kell számítani.

(6) A Kb-Kk/1 jelű közösségi kert övezete a helyi lakosság zöldség és gyümölcstermesztését biztosító, kertészeti ismeretterjesztést szolgáló, kertészeti művelés alatt álló terület, melyben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
a) közösségi épület,
b) tárolóépítmények,
c) terület fenntartásához és a területet használók kiszolgálásához szükséges építmény.

(7) A Kb-Pp/1 pihenőpark övezet a településközponti elhelyezkedésű, reprezentatív, pihenés, játszótéri és szabadtéri rekreációs rendeltetést szolgáló terület, ahol az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
a) dísz és pihenőkert funkciót szolgáló építmények, mint a pihenőhely, sétaút, pavilon, vízarchitektúra, térplasztika, emlékmű,
b) szabadtéri rekreációhoz kapcsolódó épületnek nem minősülő építmény, játszótér, fitneszpark,
c) közösségi funkciókhoz kapcsolódó rendezvénytér,
d) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges épületnek nem minősülő építmények,

(8) Kb-Fk/1 jelű fásított köztér övezete városközpont szabadtér rendszerének közlekedési-, séta-és pihenőfunkciót szolgáló része, ahol:
a) az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
aa) gyalogos és kerékpáros közlekedés nyomvonal jellegű létesítményei,
ab) vendéglátó és pihenő teraszok,
ac) a dísz és főtér funkcióhoz kapcsolódó köztárgyak (pihenőhely, díszkút, emlékmű),
ad) az Önkormányzat által engedélyezett események esetén ideiglenes vagy szerelt jellegű építmények (árusítóhelyek, pavilonok)
b) területének minden megkezdett 50 m^2-ére legalább 1 db díszfát kell telepíteni,
c) amennyiben a díszfák burkolatba kerülnek, abban az esetben azok törzse körül legalább 2,25 m2 területen víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani,

(9) A Kb-B/1 jelű bányaterület övezet a település bányászat és nyersanyag-kitermelés céljáró szolgáló területe, ahol:

a) Az övezetben a bányaművelléssel, nyersanyag kitermeléssel és feldolgozással összefüggő létesítmény, továbbá az azokat kiszolgáló higiénés célú rendeltetési egységnek helyet adó épület (illemhely, öltöző) helyezhető el.

b) Épületek, építmények kizárólag SZT-n jelölt építési helyen belül helyezhetőek el.

c) A bányák rekultivációja, utóhasznosítása során a természetvédelmi és táji értékek védelme és fejlesztése érdekében a tereprendezés és a bányafalak rendezése, és az 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.

(10) Kb-Kö/1 jelű közmű terület övezete a település szennyvízkezelés céljára szolgáló területei, ahol:

a) a közműrendeltetés célját szolgáló és azzal kapcsolatos létesítmények, a funkciót kiszolgáló szociális- és melléképítmények helyezhetők el,

b) az elő-, oldal és hátsókert mérete: 3-3-3m.

HARMADIK RÉSZ
Záró rendelkezések

68. Hatályon kívül helyezés

69. §

Hatályát veszti a Budakalász Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló Budakalász Város Önkormányzat Képviselő- testületének 8/2016 (IV.29.).számú önkormányzati rendelete.

69. Hatályba lépés

70. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Dr. Göbl Richárd	**Dr. Deák Ferenc**
polgármester	jegyző

A rendeletet a Képviselő-testület 2023. december 13-án fogadta el, kihirdetése 2023. december 14-én megtörtént.

Dr. Deák Ferenc
jegyző

1. melléklet a 33/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez[31]

Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei

1. *táblázat: Kisvárosias lakóterületek építési övezetei (Lk)*

	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*
1	**Építési övezet jele**	**A kialakítható telek**		**Az építési övezetben**				
2		**legkisebb területe**	**legkisebb telek-szélessége/ mélysége**	**a beépítési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatti**
3		(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lk-SZ/1	1000	30/-	SZ	30	6	35	40
5	Lk-SZ/2	4000	-/-	SZ	40	7,5	20	60

2. *táblázat: Kertvárosias lakóterületek építési övezetei (Lke)*

	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*
1	**Építési övezet jele**	**A kialakítható telek**		**Az építési övezetben**				
2		**legkisebb területe**	**legkisebb telek-szélessége/ mélysége**	**a beépítési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatti**
3		(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lke-SZ/1	700	16/35	SZ	20	5,5	60	30
5	Lke-SZ/2	500	15/-	SZ	25	5,5	60	35
6	Lke-SZ/3	700	18/-	SZ	25	5,5	50	35
7	Lke-SZ/4	600	18/-	SZ	30	5,5	50	40
8	Lke-SZ/5	600	16/30	SZ	30	6	50	40
9	Lke-O/1	700	14/35	O	20	5,5	50	30
10	Lke-O/2	600	14/30	O	25	5,5	50	35
11	Lke-O/3	700	16/35	O	25	5,5	60	35
12	Lke-O/4	900	17/35	O	25	5,5	50	35
13	Lke-O/5	600	16/-	O	30	5,5	50	40
14	Lke-O/6	400	25/20	O	40 OTÉK FELM	5,5	40 OTÉK FELM	50
15	Lke-I/1	350	12/-	I	30	7,5	50	40
16	Lke-Z/1	700	16/-	Z	35	5,5	40 OTÉK FELM	45
17	Lke-Z/2	600	10/-	Z	30	5	50	40
18	Lke-CS/1	300	8/-	Z	35	6	50	45

OTÉK FELM: *a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály …… ügyiratszámú ……. hivatkozási számú végleges szakmai véleményében hozzájárult.*

3. *táblázat: Falusias lakóterületek építési övezetei (Lf)*

[31] Módosította Budakalász Város Önkormányzata a 14/2024.(X.25.) rendelettel. Hatályos 2024.október 26. napjától

	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*G*	*H*	*I*
1	**Építési övezet jele**	**A kialakítható telek**		**Az építési övezetben**				
2		**legkisebb területe**	**legkisebb telek-szélessége/ mélysége**	**a beépítési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatti**
3		(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lf-O/1	700	14/35	O	25	4,5	50	25
5	Lf-O/2	500	12/-	O	30	4,5	40	30
6	Lf-Z/1	120	12/-	Z	60 OTÉK FELM	6	20 OTÉK FELM	60
7	Lf-Z/2	-	12/-	Z	40 OTÉK FELM	4,5	30 OTÉK FELM	40

OTÉK FELM: *a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály ……. ügyiratszámú …….. hivatkozási számú végleges szakmai véleményében hozzájárult.*

4. *táblázat: Településközpont vegyes területek építési övezetei (Vt)*

	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*
1	**Építési övezet jele**	**A kialakítható telek**	**Az építési övezetben**				
2		**legkisebb területe**	**a beépítési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatti**
3		(m^2)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Vt-Ó/1	500	Z	40	4,5	25	50
5	Vt-Ó/2	1000	Z	55	10	10	55
6	Vt-Ó/3	400	Z	75	4,5	10	80
7	Vt-AI/1	600	SZ	50	7,5	25	60
8	Vt-SZ/1	-	SZ	20	4,5	20	30
9	Vt-Z/1	7000	Z	25	7,5	10	50
10	Vt-LF/1	3000	SZ	40	7,5	20	50
11	Vt-LF/2	2000	SZ	40	7,5	20	50
12	Vt-LF/3	3000	Z	40	7,5	10	50
13	Vt-LF/4	3000	SZ	50	K	10	60
14	Vt-LF/5	20 000	Z	55	7,5	15	70
15	Vt-TF/1	3000	SZ	40	7,5	10	50
16	Vt-TF/2	1400	SZ	40	6,5	25	50
17	Vt-T/1	3000	SZ	40	7,5	20	50

K: kialakult állapot szerinti érték

5. *táblázat: Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei (Gksz)*

	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*G*	*H*	*I*
1	**Építési övezet jele**	**A kialakítható telek**		**Az építési övezetben**				
2		**legkisebb területe**	**legkisebb telek-szélessége/ mélysége**	**a beépítési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb**	**az épület-magasság megengedett**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke**

	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*G*	*H*	*I*
					mértéke terepszint felett	**legnagyobb mértéke**		**terepszint alatti**
3		(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Gksz/1	720	18/30	SZ	30	6	25	40
5	Gksz/2	2000	35/40	SZ	30	6	35	50
6	Gksz/3	6000	50	SZ	40	7,5	35	50
7	Gksz/4	10 000	50	SZ	25	7,5	35	50
8	Gksz/5	50 000	40	SZ	30	7,5	35	40
9	Gksz/6	20 000	75/75	SZ	30	7,5	35	0
10	Gksz/7	25 000	-	Z	30	10	20	0
11	Gksz/8	9000	-	SZ	10	4,5	50	0

6. *táblázat: Üdülőterületek építési övezetei (Ü)*

	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*G*	*H*	*I*
1	**Építési övezet jele**	**A kialakítható telek**		**Az építési övezetben**				
2		**legkisebb területe**	**legkisebb telek-szélessége**	**a beépítési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatti**
3		(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Üh/1	800	-	SZ	15	4,5	60	25
5	Üh/2	800	-	SZ	15	4,5	60	0
6	Üh/3	600	10	O	15	4	60	0
7	Üü/1	2000	-	SZ	15	4,5	60	0
8	Üü/2	1000	-	SZ	25	7,5	50	0

7. *táblázat: Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei (K)*

	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*G*	*H*	*I*	*J*
1	**Építési övezet jele**	**A kialakítható telek**		**Az építési övezetben**					
2		**legkisebb területe**	**legkisebb telek-szélessége / mélysége**	**a beépítési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatti**	**a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke**
3		(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)	
4	K-Iz/1	3000	-	SZ	25	7,5	40	25	-
5	K-Iz/2	15 000	100/100	SZ	25	7,5	55	35	0,6
6	K-Rek/1	3000	25	SZ	20	10,5	50	0	0,6
7	K-Rek/2	5000	-	SZ	10	7,5	60	30	0,3
8	K-Sp/1	10 000	-	SZ	35	12	40	0	-
9	K-Sp/2	3000	-	SZ	15	7,5	40	0	0,25

	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*G*	*H*	*I*	*J*
10	K-Pi/1	K	-	K	K	4,5	K	K	K
11	K-T/1	-	-	SZ	10	4,5	70	0	0,03

K: kialakult állapot szerinti érték

8. *táblázat – Zöldterületek övezetei (Z)*

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Övezet jele**	**A kialakítható telek**		**Az övezetben**				
		legkisebb területe	**kialakítható legkisebb telekszélesség/ mélység**	**a beépítési mód**	**a beépíthető legkisebb telek terület**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöld-felület legkisebb mértéke**
2		(m^2)	(m)	rövidítés	(m^2)	(%)	(m)	(%)
3	Zkp/1	2 000	-	SZ	700	2	3,5	70
4	Zkp/2	-	-	SZ	5 000	3	4,0	70
5	Zkp/3	5 000		SZ	3 000	2	4,0	75
6	Zkp/4	5 000	-	SZ	5 000	2	4,0	80
7	Zkp/5	-	-	SZ	1 000	1	3,5	80
8	Zkk/1	600	-	SZ	600	2	3,5	60

9. *táblázat – Erdők övezetei (E)*

	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*	*I*	*J*
1	**Építési övezet jele**	**A kialakítható telek**		**Az építési övezetben**						
2		**legkisebb területe**	**legkisebb telek-szélessége**	**A beépíthető telek legkisebb területe**	**A beépíthető telek legkisebb telek-szélessége**	**a beépítési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatti**
3		(m^2)	(m)	(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Ev/1	50 000	-	30 000	-	SZ	0,05	4,5	-	0
	Ev/2	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ev-V/1	15 000	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Ek/1	-	-	4 000	-	SZ	2	4,5	80	2

10. *táblázat – Mezőgazdasági területek övezetei (M)*

	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*	*I*	*J*
1	**Építési övezet jele**	**A kialakítható telek**		**Az építési övezetben**						
2		**legkisebb területe**	**legkisebb telek-szélessége**	**A beépíthető telek legkisebb területe**	**A beépíthető telek legkisebb telek-szélessége**	**a beépítési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatti**
3		(m^2)	(m)	(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Má/1	10 000	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Má-T/1	10 000	30	5 000	30	SZ	3	4,5	-	3
6	Má-T/2	5 000	30	5 000	30	SZ	5	4,5	-	5

	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*	*I*	*J*
7	Má-T/3	4 000	30	2 500	30	SZ	5	5,5	60	0
8	Mk/1	1500	16	1000	16	SZ	3	4,5	70	5
9	Mk/2	1500	16	1000	16	SZ	3	4,5	70	5

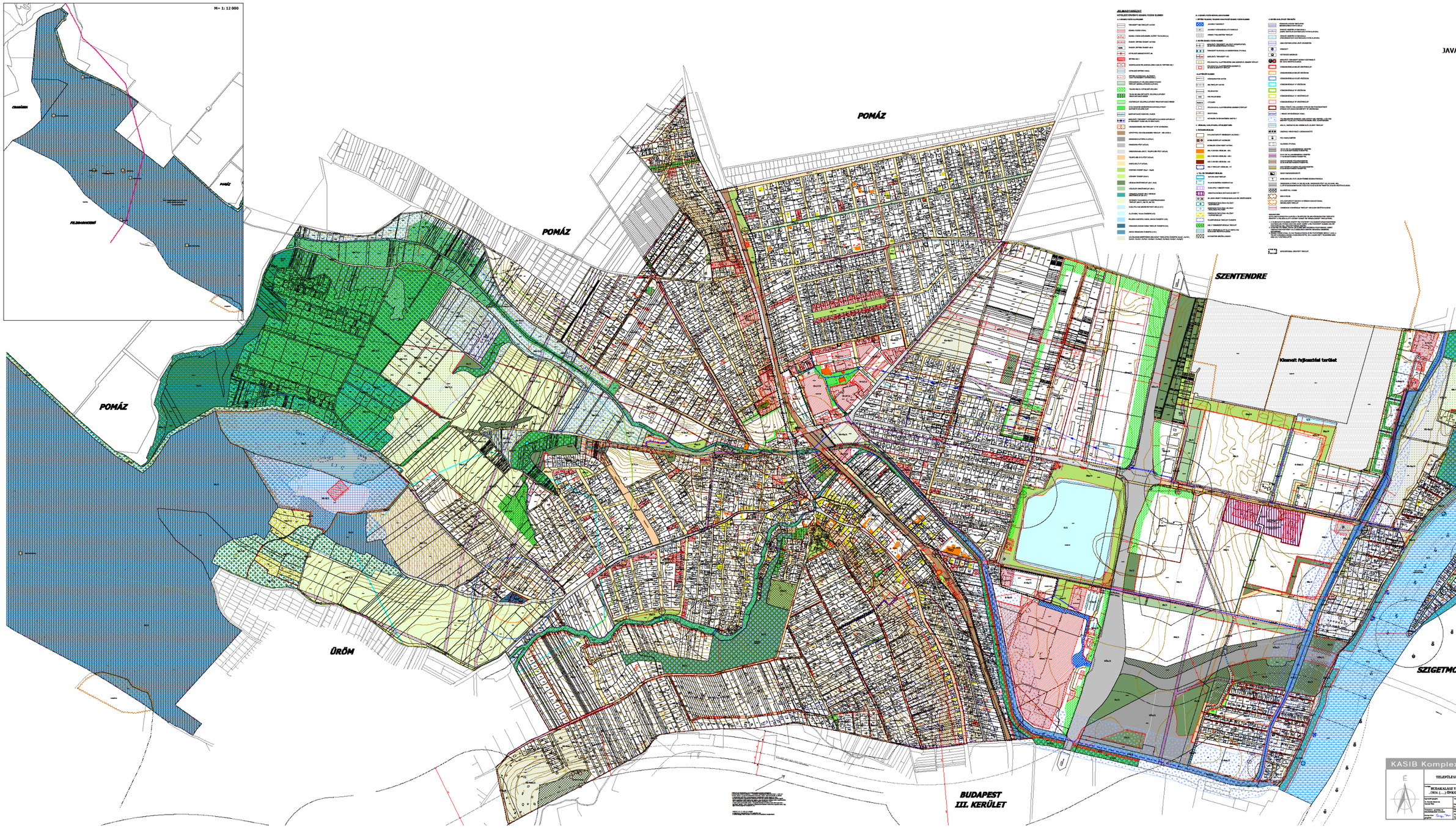
11. *táblázat – Birtokközpont*

	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**H**	**I**
1	**A kialakítható**		**A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség**	**A beépíthető legkisebb birtok-központ**		**A birtokközpont területén**			
2	**legkisebb birtoktest területe**	**legkisebb birtok-központ területe**		**területe**	**telek-szélesség**	**a beépítési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**
3	(m^2)	(m^2)	(%)	(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
4	25 000	10 000	3	10 000	30	SZ	8	5,0	50

12. *táblázat – Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei (Kb)*

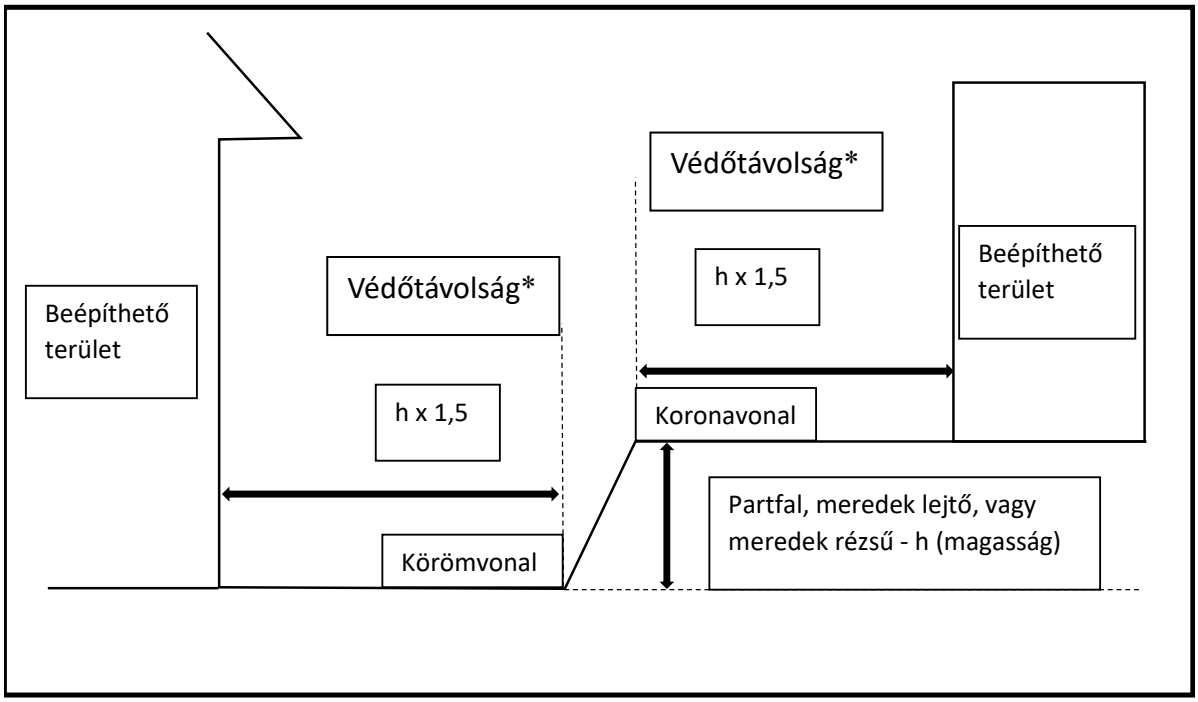
	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*	*I*	*J*
1	**Építési övezet jele**	**A kialakítható telek**		**Az építési övezetben**						
2		**legkisebb területe**	**legkisebb telek-szélessége**	**A beépíthető telek legkisebb területe**	**A beépíthető telek legkisebb telek-szélessége**	**a beépítési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatti**
3		(m^2)	(m)	(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Kb-Rek/1	-	-	2 500	40	SZ	4	6	40	0
5	Kb-Rek/2	20 000	-	15 000	-	SZ	3	4,5	50	0
6	Kb-Rek/3	3 000	-	3 000	25	SZ	8	4,5	70	0
7	Kb-Sp/1	20 000	-	20 000	-	SZ	10	6	40	10
8	Kb-Sp/2	20 000	-	20 000	-	SZ	1,5	5,0	70	0
9	Kb-Kk/1	4 000	-	4 000	-	SZ	2	3,5	70	0
10	Kb-Pp/1	12 000	-	12 000	-	SZ	2	3,5	60	0
11	Kb-Fk/1	-	-	-	-	-	0	0	20	0
12	Kb-B/1	100 000	-	100 000	-	SZ	2	6	10	0
14	Kb-Kö/1	-	-	800	-	SZ	3	3	-	-

Külön lapon


M= 1: 12 000
POMÁZ
ÖRÖM
SZENTENDRE
BUDAPEST
III. KERÜLET
JAVA
SZIGETMO
KASIB Komplex

3. melléklet a 33/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelethez

Erózióveszélyes, meredek csúszásveszélyes lejtők és omlásveszélyes partfalak elvi szabályozási metszete



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

Az önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok jegyzéke

Sorszám	Törlés után újra bejegyzendő elővásárlási jogok	Fekvés	Településrendezési cél
1.	08/21	Eper utca / Málna utca	M0 autópálya alagútban vezetett szakasza fölötti telkek Régészeti lelőhely közepére benyúló telkek
2.	08/23		
3.	017/3	Kálvária utca	Közpark kialakítása
4.	017/11	Kálvária utca	Erdő fenntartása, helyi természetvédelem
5.	0112/9	Kőbányai út külső vége	Közlekedési terület fejlesztése
6.	0112/10		
7.	0112/11		
8.	0112/12		
9.	0112/13		
10.	0112/14		
11.	0112/15		
12.	0112/16		
13.	0112/17		
14.	0112/18		
15.	0112/19		
16.	0112/20		
17.	0112/21		
18.	0112/22		
19.	0112/23		
20.	0112/24		
21.	0112/25		
22.	0112/26		
23.	0112/27		
24.	0112/28		
25.	0112/29		
26.	0112/30		
27.	0112/31		
28.	0112/32		
29.	0112/33		
30.	0112/34		
31.	0112/35		
32.	0112/36		
33.	0112/37		
34.	0135/40	Klisovác utca	Intézmény bővítés
35.	0135/44		
36.	0135/46		
37.	0135/48		
38.	0137/10	Klisovác utca	Intézmény bővítés
39.	0178/37	Szentendrei út	Sport terület fejlesztés
40.	0178/38		
41.	0178/39		
42.	0178/40		

Sorszám	Törlés után újra bejegyzendő elővásárlási jogok	Fekvés	Településrendezési cél
43.	0178/41		
44.	0178/42		
45.	0178/43		
46.	0178/44		
47.	0178/66	Klenity	Véderdő kialakítása lakóterület és gazdasági terület között
48.	0178/67		
49.	0178/68		
50.	0178/69		
51.	0178/70		
52.	0178/71		
53.	0178/72		
54.	0178/73		
55.	0178/74		
56.	0178/75		
57.	0178/76		
58.	0178/77		
59.	0178/78		
60.	0178/104	Klenity	Rekreációs terület kialakítása
61.	0178/105		
62.	0178/106		
63.	0178/107		
64.	0178/108		
65.	0178/109		
66.	0178/111	Klenity	Véderdő kialakítása lakóterület és gazdasági terület között
67.	0178/112		
68.	0178/113		
69.	0178/114		
70.	0178/115		
71.	0178/116		
72.	0178/117		
73.	0178/118		
74.	0178/119		
75.	0178/120		
76.	0178/121		
77.	0178/122		
78.	0178/123		
79.	0178/124		
80.	0178/125		
81.	0178/126		
82.	0178/127		
83.	0178/128		
84.	0178/129		
85.	0178/130		
86.	0178/131		
87.	0178/132		
88.	0178/133		
89.	0178/134		

Sorszám	Törlés után újra bejegyzendő elővásárlási jogok	Fekvés	Településrendezési cél
90.	0178/135		
91.	0178/136		
92.	0178/137		
93.	0178/138		
94.	0178/139		
95.	0178/140		
96.	0178/141		
97.	0178/142		
98.	0178/143		
99.	0178/144		
100.	0178/145		
101.	0178/146		
102.	0178/147		
103.	0178/148		
104.	0178/149		
105.	0178/150		
106.	0178/151		
107.	0178/152		
108.	0178/153		
109.	0178/154		
110.	0178/228	Óbuda utca környéke	Gazdasági terület fejlesztése
111.	0178/229		
112.	0178/230		
113.	0178/231		
114.	0178/232		
115.	0178/233		
116.	0178/234		
117.	0178/235		
118.	0178/236		
119.	0178/237		
120.	0178/238		
121.	0178/239		
122.	0178/240		
123.	0178/241		
124.	0178/242		
125.	0178/243		
126.	0178/244		
127.	0178/245		
128.	0178/246		
129.	0178/247		
130.	0178/248		
131.	0178/249		
132.	0178/250		
133.	0178/251		
134.	0178/252		
135.	0178/253		
136.	0178/254		

Sorszám	Törlés után újra bejegyzendő elővásárlási jogok	Fekvés	Településrendezési cél
137.	0178/255		
138.	0178/256		
139.	0178/257		
140.	0178/258		
141.	0178/259		
142.	0178/260		
143.	0178/261		
144.	0178/262		
145.	0178/263		
146.	0178/264		
147.	0178/265		
148.	0178/266		
149.	0178/267		
150.	0178/268		
151.	0178/269		
152.	0178/270		
153.	0178/271		
154.	0178/272		
155.	0178/273		
156.	0178/274		
157.	0178/275		
158.	0178/276		
159.	0178/277		
160.	0178/278		
161.	0178/279		
162.	0178/280		
163.	0178/281		
164.	0178/282		
165.	0178/283		
166.	0178/284		
167.	0178/285		
168.	0178/286		
169.	0178/287		
170.	0178/288		
171.	0178/289		
172.	0178/290		
173.	0178/291		
174.	0178/292		
175.	0178/293		
176.	0178/294		
177.	0178/295		
178.	0178/296		
179.	0178/297		
180.	0178/298		
181.	0178/299		
182.	0178/300		
183.	0178/301		

Sorszám	Törlés után újra bejegyzendő elővásárlási jogok	Fekvés	Településrendezési cél
184.	0178/302		
185.	0178/303		
186.	0178/304		
187.	0178/305		
188.	0178/306		
189.	0178/325		
190.	0178/326		
191.	0178/327		
192.	0178/328		
193.	0178/329		
194.	0178/330		
195.	0178/331		
196.	0178/332		
197.	0178/333		
198.	0178/334		
199.	0178/335		
200.	0178/336		
201.	0178/337		
202.	0178/338		
203.	0178/339		
204.	0178/340		
205.	0178/341		
206.	0178/342		
207.	0178/343		
208.	0178/344		
209.	0178/345		
210.	0178/346		
211.	0178/347		
212.	0178/348		
213.	0178/349		
214.	0178/350		
215.	0178/351		
216.	0178/352		
217.	0178/353		
218.	0178/354		
219.	0178/355		
220.	0178/356		
221.	0178/357		
222.	0178/358		
223.	0178/359		
224.	0178/360		
225.	0178/361		
226.	0178/362		
227.	0178/363		
228.	0178/364		
229.	0178/365		
230.	0178/366		

Sorszám	Törlés után újra bejegyzendő elővásárlási jogok	Fekvés	Településrendezési cél
231.	0178/367		
232.	0178/368		
233.	0178/369		
234.	0178/370		
235.	0178/371		
236.	0178/372		
237.	0178/373		
238.	0178/374		
239.	0183/66	Óbuda utca környéke	Gazdasági terület fejlesztése
240.	0183/67		
241.	0183/68		
242.	0183/69		
243.	0183/70		
244.	0183/71		
245.	0183/73		
246.	0183/74		
247.	0183/75		
248.	0183/76		
249.	0183/77		
250.	0183/78		
251.	0183/79		
252.	0183/80		
253.	0183/81		
254.	0183/82		
255.	0183/83		
256.	0183/84		
257.	0183/85		
258.	0183/86		
259.	0183/87		
260.	0183/88		
261.	0183/89		
262.	0183/90		
263.	0183/91		
264.	0183/92		
265.	0183/93		
266.	0183/94		
267.	0183/95		
268.	0183/96		
269.	0183/97		
270.	0183/98		
271.	0183/99		
272.	0183/100		
273.	0183/101		
274.	0183/102		
275.	0183/103		
276.	0183/104		
277.	0183/105		

Sorszám	Törlés után újra bejegyzendő elővásárlási jogok	Fekvés	Településrendezési cél
278.	0183/106		
279.	0183/107		
280.	0183/108		
281.	0183/109		
282.	0183/110		
283.	0183/111		
284.	0183/112		
285.	0183/113		
286.	0183/114		
287.	0183/115		
288.	0183/116		
289.	0183/117		
290.	0183/118		
291.	0183/119		
292.	0183/120		
293.	0183/121		
294.	0183/122		
295.	0183/123		
296.	0183/124		
297.	0183/125		
298.	0183/126		
299.	0183/127		
300.	0183/128		
301.	0183/129		
302.	0183/130		
303.	0183/131		
304.	0183/132		
305.	0183/133		
306.	0183/134		
307.	0183/135		
308.	0183/136		
309.	0183/137		
310.	0183/138		
311.	0183/139		
312.	0183/140		
313.	0183/141		
314.	0183/142		
315.	0183/143		
316.	0183/144		
317.	0183/145		
318.	0183/146		
319.	0183/147		
320.	0183/148		
321.	0183/149		
322.	0183/150		
323.	0183/151		
324.	0183/152		

Sorszám	Törlés után újra bejegyzendő elővásárlási jogok	Fekvés	Településrendezési cél
325.	0183/153		
326.	0183/154		
327.	0184/4	Luppa-tó	Tó közösségi célú fejlesztése
328.	0189/9	Luppa-tó környéke	Luppa-tó környékén rekreációs terület, közpark és a tó közösségi célú fejlesztése
329.	0189/9/A		
330.	0189/37		
331.	0189/38		
332.	0189/39		
333.	0189/40		
334.	0189/41		
335.	0189/42		
336.	0189/43		
337.	0189/44		
338.	0189/45		
339.	0189/46		
340.	0189/47		
341.	0189/48		
342.	0189/49		
343.	0189/50		
344.	0189/51		
345.	0189/52		
346.	0189/53		
347.	0189/54		
348.	0189/55		
349.	0189/56		
350.	0189/57		
351.	0189/58		
352.	0189/59		
353.	0189/60		
354.	0189/61		
355.	0189/62		
356.	0189/63		
357.	0189/64		
358.	0189/65		
359.	0189/66		
360.	0189/67		
361.	0189/68		
362.	0189/69		
363.	0189/70		
364.	0189/71		
365.	0189/72		
366.	0189/73		
367.	0189/74		
368.	0189/75		
369.	0189/76		
370.	0189/77		
371.	0189/78		

Sorszám	Törlés után újra bejegyzendő elővásárlási jogok	Fekvés	Településrendezési cél
372.	0189/79		
373.	0189/80		
374.	0189/81		
375.	0189/100		
376.	0189/101		
377.	0189/102		
378.	0189/103		
379.	0189/104		
380.	0189/105		
381.	0189/106		
382.	0189/107		
383.	0189/108		
384.	0189/109		
385.	0226/5	Luppa-tó	Tó közösségi célú fejlesztése
386.	0231/4	Duna-parti terület	Örökségvédelem (dunai limes Magyarországi szakasza, helyszín)
387.	0231/5		
388.	0231/6		
389.	6	Budai út	Városközpont távlati fejlesztése
390.	32	Kálvária utca	Karakteres pincesor védelme
391.	34		
392.	35		
393.	36		
394.	37		
395.	38		
396.	39		
397.	40		
398.	41		
399.	42		
400.	586/1	Klisovác utca	Intézmény bővítés
401.	592	Klisovác utca	Távlati úthálózat és közterület fejlesztés
402.	872	Szentistvántelep, Széchenyi utca	Intézmény bővítés
403.	885	Szentistvántelep, Martinovics utca	Intézmény bővítés
404.	888	Szentistvántelep, Széchenyi utca	Intézmény bővítés
405.	889/1	Szentistvántelep, Bethlen Gábor utca	Intézmény bővítés
406.	889/2		
407.	890	Szentistvántelep, Bethlen Gábor utca	Intézmény bővítés
408.	890/A/2		
409.	1135/1	Szentistvántelep, Széchenyi utca	Intézmény bővítés
410.	1291/15	Lenfonó	Volt ipari terület egységes távlati fejlesztése, átalakítása
411.	1291/24		
412.	1292		
413.	1611	József Attila utca	Úthálózat fejlesztése, kijárat biztosítása zsákutcából
414.	1621/3	Szentendrei út	Úthálózat fejlesztése, kijárat biztosítása zsákutcából
415.	1621/4		
416.	1687/2	Szentendrei út	Városközpont fejlesztés

Sorszám	Törlés után újra bejegyzendő elővásárlási jogok	Fekvés	Településrendezési cél
417.	1689	Szentendrei út	Városközpont fejlesztés, HÉV rekonstrukcióhoz kapcsolódó peron, parkoló, kerékpáros és gyalogos megközelítés fejlesztése
418.	1690	Budai út	Városközpont fejlesztés, HÉV rekonstrukcióhoz kapcsolódó peron, parkoló, kerékpáros és gyalogos megközelítés fejlesztése
419.	1691		
420.	1695/1		
421.	1695/2	Budai út	közlekedési hálózat fejlesztése
422.	1697	Budai út	Távlati intézmény bővítés (szomszédos bölcsőde)
423.	1698		
424.	1699		
425.	1700/1		
426.	1700/2		
427.	1701		
428.	1702	Budai út	A telkek HÉV felőli részén városközpont fejlesztés, HÉV rekonstrukcióhoz kapcsolódó peron, parkoló, kerékpáros és gyalogos megközelítés fejlesztése, közpark kialakítása
429.	1703		
430.	1704		
431.	1705/2		
432.	1706		
433.	1707		
434.	1714		
435.	2110/5	Vasút sor	Távlati úthálózat fejlesztés, gyalogos kapcsolat kialakítás
436.	2274	Vasút sor	Intézmény bővítés
437.	2276		
438.	2277	Vasút sor	Távlati intézmény bővítés (szomszédos iskola)
439.	2342/1	Budai út	Közlekedési hálózat fejlesztése
440.	2345	Budai út	Közlekedési hálózat fejlesztése
441.	2348	Budai út	Közlekedési hálózat fejlesztése
442.	2349	Budai út	Közlekedési hálózat fejlesztése
443.	2421	Kálvária domb	Gyalgos kapcsolat kialakítása a Kálvária domb közpark és a sváb közösségi ház között
444.	2432	Kálvária domb	Kálvária közpark fejlesztése
445.	2438/2	Golgota utca	Kálvária közpark fejlesztése
446.	2475	Gerinc utca	Úthálózat fejlesztés, gyalogos kapcsolat kialakítása
447.	2491	Gerinc utca	Úthálózat fejlesztés, gyalogos kapcsolat és közkert kialakítása
448.	2882	József Attila utca	Önkormányzati szolgálati lakások kialakítása
449.	2882/A/1		
450.	2882/A/2		
451.	2882/A/3		
452.	2882/A/4		
453.	2882/A/5		
454.	2882/A/6		
455.	2882/A/7		
456.	2882/A/8		
457.	2882/A/9		
458.	2882/A/10		
459.	2882/A/11		
460.	2882/A/12		

Sorszám	Törlés után újra bejegyzendő elővásárlási jogok	Fekvés	Településrendezési cél
461.	2882/A/13		
462.	2882/A/14		
463.	2882/A/15		
464.	2882/A/16		
465.	2882/A/17		
466.	2882/A/18		
467.	3011	Gyümölcs köz	Úthálózat fejlesztés
468	4002/19	Luppa-szigeti út	Sport terület kialakítása
469.	4002/20	Luppa-szigeti út	Sport terület kialakítása
470.	4049	Luppa-szigeti út	Közösségi épület fejlesztése, parkoló kialakítása
471.	4050	Luppa-szigeti út	Közösségi épület fejlesztése, parkoló kialakítása
472.	4061	Csárda utca	Közösségi épület fejlesztése, vendéglátás, csónaktárolás
473.	4062		
474.	4067	Csárda utca	Közösségi csónakház bővítés
475.	4157/2	Duna sétány	Rekreációs terület, közösségi épület és parkoló kialakítása
476.	4158	Duna sétány	Rekreációs terület, közösségi épület és parkoló kialakítása
477.	4193	Luppa-szigeti út	Rekreációs terület kialakítása
478.	4195/1		Rekreációs terület kialakítása
479.	4195/2		Rekreációs terület kialakítása
480.	4195/3		Rekreációs terület kialakítása
481.	4195/4		Rekreációs terület kialakítása
482.	4195/5		Rekreációs terület kialakítása
483.	4195/6		Rekreációs terület kialakítása
484.	4195/7		Rekreációs terület kialakítása
485.	4195/8		Rekreációs terület kialakítása
486.	4195/9		Rekreációs terület kialakítása
487.	4195/10		Rekreációs terület kialakítása
488.	4195/11		Rekreációs terület kialakítása
489.	4196/1		Rekreációs terület kialakítása
490.	4197/3		Rekreációs terület kialakítása
491.	4197/4		Rekreációs terület kialakítása
492.	4198		Rekreációs terület kialakítása
493.	4199/3	Luppa tó környéke	Rekreációs terület kialakítása
494.	4199/4		
495.	4199/5		
496.	4199/8		
497.	4199/9		
498.	4199/10		
499.	4199/11		
500.	4199/12		
501.	4199/13		
502.	4199/14		
503.	4199/15		