



JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ
7/2019. (VI. 03.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET

II.KÖTET
NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



2019 MÁJUS HÓ

**NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

I.KÖTET

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ**

II.KÖTET

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ**

III.KÖTET

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

IV.KÖTET

**ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

V.KÖTET

**KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

TERVEZŐI NÉVSOR

Generáltervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Zöldterületek, táj-, természet és környezetvédelem, környezeti vizsgálat és értékelés	Auer Jolán <i>Auer Jolán</i>	Auer Jolán vezető tájrendezési és zöldfelületi tervező TK1 01-5003
Közlekedés	Heckenast Judit <i>Judit Heckenast</i>	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Közműtervezés vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök <i>Bíró Attila</i>	MK 01-2456
Közműtervezés energia közművek és elektromos hírközlés	Hanczár Zsoltné <i>Hanczár Zsoltné</i>	okl. gépészmérnök városrendező mérnök Mk: 01-2418



TERV
STÚDIÓ

HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 47/2018

HÉSz jóváhagyott tervdokumentáció 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelet

2019. május hó

**Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelete
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat 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, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében 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 29. §-a alapján meghatározott partnerek és a 9. mellékletben felsorolt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet
Általános előírások**

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) E rendelet hatálya Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területére terjed ki.
- (2) E rendelet mellékletei:
 1. melléklet: SZT jelű szabályozási terv
 2. melléklet: SZT/2 jelű Szabályozási terv – Táji, természeti és művi értékek védelme
 3. melléklet: SZT/3 jelű Szabályozási terv – A terület használatát, beépíthetőségét korlátozó elemek
 4. melléklet: SZT/4 jelű: Szabályozási terv – Korlátozó közműadottságok

2. §

- (1) Kötelező szabályozási elemek:
 - a) szabályozási vonal,
 - b) az építési övezeti/övezeti jel,
 - c) az övezeti határvonal,
 - d) az elő-, oldal-, hátsókert által meghatározott építési hely,
 - e) építési vonal.
- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:
 - a) védőtávolságok,
 - b) műemléki környezet és határa,
 - c) műemlék és telke,
 - d) régészeti terület,
 - e) országos ökológiai hálózat területei: magterület, ökológiai folyosó területe, puffer terület,
 - f) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,
 - g) kerékpárút,
 - h) helyi értékvédelmi rendelet eltérő karakterű területei.
- (3) Tájékoztató elemek:
 - a) helyi védett épületek,
 - b) parkoló,
 - c) javasolt megszüntetés,
 - d) javasolt telekhatár.

- (4) Alaptérképi elem:
közigazgatási határ.
- (5) Sajátos jogintézmények:
 - a) elővásárlási jog,
 - b) beültetési kötelezettség.

3. §

- (1) E rendelet a következő építési övezetekre osztja a település beépítésre szánt területeit:
 - a) Lakóterületek:
 - aa) kertvárosias lakóterület Lke-1-11
 - ab) falusias lakóterület Lf-1-Of-7
 - b) Vegyes területek:
 - ba) településközpont terület Vt-1-Of-Vt-9-Of
 - bb) intézmény terület Vi-1-6
 - c) Gazdasági területek:
 - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-1-2-3-4
 - d) Különleges területek:
 - da) oktatási terület Ko-1
 - db) kastély területe Kkast-1-M-2-M
 - dc) temető területe Kte-1
 - dd) általános terület Ká-1, Ká-2
 - de) kápolna területe Kkáp
 - df) közműterület Kkm-1-2
- (2) E rendelet a következő övezetekre osztja a település beépítésre nem szánt területeit:
 - a) Közlekedési területek:
 - aa) országos közút területe KÖu
 - ab) egyéb közlekedési területek (külön nem jelölt)
 - b) Zöldterületek:
 - közkert területe Zkk
 - c) Erdőterületek:
 - ca) védelmi erdők területe Ev
 - cb) közjóléti erdők területe Ek
 - d) Mezőgazdasági területek:
 - da) általános mezőgazdasági területek Má-1-3
 - db) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület Mko-1
 - e) Vízgazdálkodási területek:
 - Vízgazdálkodási területek-patak V
 - f) Természetközeli területek:
 - Természetközeli terület Tk
 - g) Különleges beépítésre nem szánt területek:
 - ga) burkolt köztér - főtér területe KbKt
 - gb) sportterület KbSp
 - gc) bányászattal érintett terület KbB
- (3) A Nagykovácsi Nagyközség Településképezének védelméről szóló rendelet alapján (Továbbiakban: Településképezvédelmi rendelet) - „Ófalu” településrészként lehatárolt területére eső építési övezetek „Óf” jelöléssel kerülnek az építési övezet jelében megkülönböztetésre.
- (4) A jogszabályok szerint a műemléki védettség alatt álló épülettel érintett telekre vonatkozó, illetve műemléki környezetként lehatárolt területre eső építési övezetek „M” jelöléssel kerülnek az építési övezet jelében megkülönböztetésre.

2. Értelmező rendelkezések

4. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Apartman:** Olyan, szállás jelleggel létesített rendeltetési egység, amely alkalmas szálláshely-szolgáltatás és tartós szálláshasználati szolgáltatás igénybevételén túl a hosszabb idejű tartós életvitel biztosítására is. E célból a rendeltetési egység legalább egy szobával rendelkezik, továbbá a pihenés (alvás), a tisztálkodás, az illemhely helyiségein túl főzési lehetőséget is biztosító helyiséggel, vagy helyiségrésszel is kiegészül (legalább főzésre vagy melegítésre alkalmas berendezés, hűtőszekrény elhelyezhetőséggel).
2. **Átmenő telek:** Olyan építési telek, amelynek két átellenes oldala közterülethez csatlakozik.
3. **Egy épület:** Az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól nem elszakító tömegképzésű épület. Nem számít egy épületnek:
 - a) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence) ill. egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrésszel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,
 - b) felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetiileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrésszel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.
4. **Előkertekkel kapcsolatos „meglévő állapotnak megfelelő” kifejezés** azt jelenti, hogy új épület elhelyezése vagy meglévő épület bővítése esetén az előkert méretének valamelyik közvetlenül szomszédos előkert méretével meg kell egyeznie, vagy az a két szomszédos előkert közötti méretű lehet.
5. **Beépítési móddal kapcsolatos „meglévő állapotnak megfelelő” kifejezés** azt jelenti, hogy új épület elhelyezése vagy meglévő épület bővítése esetén a beépítési módot valamelyik közvetlenül szomszédos telek beépítési módjának megfelelően kell kialakítani a telepítési távolságok betartása mellett.
6. **Főépület:** Az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a területfelhasználási egységeknél felsorolt fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
7. **Háromszintű növénytelepítés:** háromszintűnek tekintendő az a növénytelepítés, amelynek esetén a zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fát, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserjét, és a többi felületen gyeptet vagy talajtakaró növényzetet ültetnek.
8. **Kerti tároló:** a lakórendeltetést kiegészítő, tárolásra szolgáló kerti építmény.
9. **Kerti tető:** olyan kerti építmény, amely a talajhoz rögzített oszlopokon, vagy pilléreken nyugvó (lábakon álló), minden oldalán nyitott tetőszerkezet. Előkertben - utcavonalra történő elhelyezés esetén, legfeljebb az utcai oldal felől – a Településképvédelmi rendeletben meghatározottak szerint kialakított kapuval lezárható.
10. **Meglévő épületmagasság:** a település már beépült részén az adott építési övezet/övezet egyes telkein meglévő maximális épületmagasság, melyet – az övezet előírásaival összhangban - az építmények átalakítása során túllépni nem lehet.
11. **Kialakítható legkisebb telekterület:** Az az alakítható legkisebb telekterület, amelyet az egyes építési övezetek vagy övezetek építési előírásai meghatároznak.
12. **Lapostető:** a legfeljebb 10%-os lejtésű tető.
13. **Telekszélesség:** A telek átlagos szélessége, valamint a telek közterületi telekhatárán mért szélességi mérete közül a kisebb.
14. **Melléképület:** A főépület rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb épület (pl. gépjárműtároló, tároló, mosókonyha, nyárikonyha, hobbiműhely stb.).

15. **Nem zavaró hatású kézműipari tevékenység:** olyan, kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással, épületen belül folytatott feldolgozóipari termelés, szolgáltatás, mely környezetét gépjármű vagy személyi forgalmával, zaj- és rezgésterhelésével, légszennyezésével, hulladék vagy veszélyes hulladék termelésével nem zavarja, és működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
16. **Rendeltetési egység:** (önálló) helyiség, vagy egymással belső kapcsolatban álló helyiségek műszakilag is összetartozó együttese, melynek a szabadból, vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárata van és amely meghatározott rendeltetés céljára önmagában is alkalmas (pl. üzlethelyiség, egy lakás stb.).
17. **Szintterületi mutató:** az építményszintek bruttó területeinek összege és a telekterület hányadosa, az első pinceszint, a fedetlen és a beépítettséget, szintterületet nem jelentő, konzolosan fedett teraszok, valamint az 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú épületrészek területének kivételével.
18. **Szolgálati lakás:** nem lakó rendeltetésű övezetben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás.
19. **Támfalgarázs:** gépkocsitároló rendeltetésű, földtakarással létesülő, önálló, terepszint alatti építmény.
20. **Vendéglátás:** olyan kereskedelmi tevékenység, amely során kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása történik, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.
21. **Kistestű haszonállat:** tyúk, gyöngytyúk, lúd, kacsa, pulyka és ezek rokonfajai, valamint tenyésznnyúl, húsgalamb.
22. **Nagylétszámú állattartó építmény:** az Állat-egészségügyi Szabályzat szerint meghatározott nagylétszámú állatok tartására szolgáló építmény.
23. **Telek zöldfelületként megtartandó, be nem építhető része:** a szabályozási terven lehatárolt azon telekrész, ahol a meglévő zöldfelület megtartandó, illetve felújítandó. E telekrészen épület, építmény nem helyezhető el, kivéve a játszóeszközök, kerti tűzrakóhelyek, valamint kerti utak, tereplépcsők. A telek ezen területrésze beleszámít a telek teljes területébe a beépítés mértéke, a szintterületi mutató és a zöldfelület mértéke számításánál.
24. **Terepszint alatti beépítettség mértéke:** A telek beépített területének és a telken álló épületeken kívüli terepszint alatti építmények, épületrészek, külső szerkezeti kontúrja által meghatározott területek összegének és a telek területének hányadosa.

II. Fejezet

Közterületek, valamint az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

3. Közterületek alakítására vonatkozó előírások

5. §

- (1) A közterületeket rendeltetésüknek megfelelő célra, a közterülethasználatról szóló önkormányzati rendelet figyelembevételével bárki szabadon használhatja.
- (2) A település közterületein az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) tájékoztató, információs berendezés,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - d) szobor, díszkút, pihenőpad, utcabútorzat,
 - e) távbeszélőfülke,
 - f) építési munkával kapcsolatos ideiglenes létesítmények,
 - g) természetvédelmi területekre vezető utakon sorompó,
 - h) kerékpártárolók,

- i) információs tábla, hulladékgyűjtő edények,
 - j) ideiglenes jellegű árusítóhely,
 - k) kilátótorony.
- (3) Az Lke-9 és Lke-10 építési övezeteket határoló közterületeken az utcák keresztmetszeti kialakításánál kétoldali zöldsávot, egyoldali fásítással, és egyoldali járdát kell kialakítani az útépítéssel párhuzamosan.

4. Közterületek zöldfelületeinek alakítására vonatkozó előírások

6. §

- (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, útsorfa minőségű faegyedekből álló, várostűrő növényzetet kell telepíteni. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.
- (2) A 12 m, vagy attól szélesebb közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor, 12 m-nél keskenyebb közterületek megnyitásánál és kialakításánál az útpályával párhuzamos egyoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál ettől csak abban az esetben lehet eltérni, amennyiben a meglévő közműhálózat, valamint a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését.
- (3) Közterületen létesítendő gépkocsi-várakozóhely kizárólag fásított parkolóként kerülhet kialakításra.

5. Az épített környezet védelme, értékvédelem

7. §

- (1) A Szabályozási Terv tartalmazza:
- a) az országos védelemmel érintett műemlékeket,
 - b) a műemléki környezet területét és lehatárolását,
 - c) a helyi egyedi értékvédelem alatt álló épületek, építmények, objektumok, építészeti emlékek jelölését,
 - d) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területeken történő, illetve épületeket, építményeket, objektumokat, építészeti emlékeket érintő építési tevékenység a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelmények figyelembevételével történhet.
- (3) Országos védettség alatt álló műemléket, objektumot, nyilvántartott műemléki értéket, és a nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő beavatkozás, beruházás során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltak az irányadók.
- (4) A településen az önkormányzat rendeletében helyi védetté nyilvánított épületek, építmények, objektumok, építészeti emlékek, műtárgyak és egyedi tájértékek, valamint területek részesülnek helyi védelemben.

III. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó környezetvédelmi előírások, valamint védőterületek, védőtávolságok

6. A táj és természeti környezet védelme

8. §

- (1) Nagykovácsi teljes közigazgatási területe tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület. Nagykovácsi természetvédelmi, tájvédelmi szempontból különösen értékes területei:
 - a) Budai Tájvédelmi Körzet területe,
 - b) a Natura 2000 területek,
 - c) ex lege védett területek,
 - d) az Országos Ökológiai Hálózat területei: a magterület és az ökológiai folyosó részét képező területek,
 - e) az ökológiai hálózat helyi összekötő elemei: a kisvízfolyások és azokat kísérő növényzet, fás, ligetes területek,
 - f) a helyi természetvédelmi terület.
- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt területeken:
 - a) építmények kizárólag oly módon helyezhetők el, hogy azok az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsák, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztessék, a védett növények és állatok élőhelyei, valamint az élőhelyek kapcsolata, az ökológiai folyosók biztosítva maradjanak,
 - b) a felszíni vízfolyások, patakok mederrendezésénél, új építmények elhelyezésénél a természetes vízparti vegetáció, a természetes élőhelyek védelmét a tervezés és kivitelezés során biztosítani kell. A vízrendezést a meder minimális burkolásával, vagy anélkül, mérnökbiológiai-műszaki megoldásokkal kell megvalósítani,
 - c) kilátó kivételével magasépítmény nem létesíthető,
 - d) közlekedési és közmű építmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a természetközeli élőhelyek fenntartása, az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható,
 - e) szélkerék, naperőműpark nem helyezhető el,
 - f) bányászati tevékenység nem folytatható, új bányatelek nem létesíthető.

7. A levegőtisztaság védelme

9. §

- (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők:
 - a) a Budai Tájvédelmi Körzet területe
 - b) a Natura 2000 területek,
 - c) a természetközeli terület övezeteibe tartozó területek,
 - d) az országos ökológiai hálózat Szabályozási terven lehatárolt magterületei és ökológiai folyosó területei,
 - e) a Szabályozási terven lehatárolt közjóléti erdőterületek.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területek térségében kizárólag olyan építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése esetén az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.
- (3) A közigazgatási területen levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény nem helyezhető el.

- (4) Nem helyezhető el olyan építmény, amelynek üzemelése során bűz, illetve diffúz légszennyezés kerül a légtérbe.
- (5) Építmények elhelyezése, területek beépítése nem akadályozhatja a település átszellőzését, a levegő minősége szempontjából meghatározó levegőmozgásokat, nem változtathatja meg a jellemző mikroklimatikus adottságokat.

8. A földtani közeg, a talaj és a vizek védelme

10. §

- (1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.
- (2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.
- (3) Építmények oly módon helyezhetők el, valamint területhasználat oly módon folytatható, hogy vízmedrek feliszapolódását vagy kedvezőtlen változását ne okozzák, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését ne befolyásolják.
- (4) Építmények üzemelése során keletkező, káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsonnába, ill. szennyvízgyűjtőbe csak a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelő, telken belüli előtisztítás, ill. előkezelés után vezethetők.
- (5) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül, rendezetten biztosítható legyen.
- (6) A telken belül keletkező csapadékvíz kezelése érdekében tározó vagy szikkasztó műtárgyat kell létesíteni.

9. A felszíni és felszín alatti vizek védelme

11. §

- (1) A település közigazgatási területén a karsztvíz védelme érdekében mind az építési munkák, mind az üzemeltetés idején meg kell akadályozni a talaj, talajvíz és karsztvíz szennyeződésének lehetőségét.
- (2) Gazdasági területről a kibocsátott szennyvíz a közcsonnára csak abban az esetben vezethető, ha szennyezettségi foka megfelel a közcsonnára rákötött szennyvíz vízminőségi követelményeinek. Ettől eltérő szennyezettségű vizet a telken belüli szennyvíz-kezeléssel - a szennyezettség megengedett mértékéig - elő kell tisztítani.
- (3) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolók felületéről és a területeket feltáró belső utakról az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.

10. A környezeti zaj elleni védelem

12. §

- (1) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközeit az út melletti területeken a településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott területfelhasználások figyelembevételével kell tervezni.
- (2) Zajt kibocsátó, rezgést okozó funkció kizárólag abban az esetben telepíthető, ha az általa okozott, a telekhatárán kívül mért környezeti zaj, rezgés a vonatkozó jogszabályban a létesítményre, tevékenységre meghatározott zaj- és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg. Az ugyanazon telken elhelyezett különböző rendeltetések egymás rendeltetésszerű használatát nem zavarhatják.

11. A hulladékok kezelése

13. §

- (1) A közigazgatási terület felszíni szennyeződésekre fokozott érzékenysége miatt az építmények üzemeltetése során keletkező kommunális hulladék, valamint a kommunális hulladékkal együtt kezelhető egyéb hulladék szervezett szemétszállítás keretében gyűjthető. A közigazgatási területen az összegyűjtött hulladékok ártalmatlanítására hulladékkezelő nem alakítható ki.
- (2) Az építmények üzemeltetése során keletkező veszélyes, illetve különleges bánásmódot igénylő hulladékot a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell kezelni, nyilvántartani, gyűjteni és a területről rendszeres időközönként elszállítani.
- (3) Inert (építési) hulladékot lerakni Nagykovácsi közigazgatási területén belül tilos.

12. Védőterületek, védőtávolságok

14. §

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezése esetén a védőtávolságokat biztosítani kell.
- (2) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott tevékenységekhez és távolságban.
- (3) Gyorsforgalmi út, és gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág mentén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) szerinti védősávot kell figyelembe venni.
- (4) Belterületen a patakmeder szélétől számított 3-3 m széles területsávban, a karbantartás érdekében, épület, építmény nem helyezhető el.

IV. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

13. Telekalakítás

15. §

- (1) A beépítésre szánt területen a telkek rendezése, megosztása esetén ún. nyúlványos (nyeles) telek és úszótelek nem alakítható ki. Meglévő nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.
- (2) A lakóterület és településközpont építési övezetekben alakítható legkisebb telekszélesség oldalhatáron álló beépítés esetén 14 m, szabadon álló beépítés esetén 18 m.
- (3) A telek kialakításának a vonatkozó övezetnek megfelelő beépíthetőségre alkalmasnak kell lennie. Telek csak egyszerű kontúrral, egyenes vonalú telekhatárokkal alakítható. Indokolatlanul bonyolult, több idomból álló, többszörösen összetett telekforma nem alakítható ki.
- (4) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető.
- (5) A szabályozási tervnek megfelelő közterületi kialakítást eredményező telekalakítás végrehajtható akkor is, ha a telek területe, egyéb mérete az övezetre előírt legkisebb érték alá csökken, vagy már eleve kisebb az előírt legkisebb értéknél, valamint akkor is, ha a már beépített telek beépítésének mértéke és/vagy bruttó szintterületi mutatója a közterületi telekalakítás következtében az övezetre előírt legnagyobb értéket meghaladja.

- (6) Amennyiben a már meglévő építési telek méretei nem felelnek meg az adott építési övezeti előírásoknak, akkor a telekméretek - a szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők. Ha a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.
- (7) A közműellátást és felszíni vízelvezetést szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, illetve közlekedési terület céljára, magánutak számára, az építési övezetre, az övezetre meghatározott, a kialakítható telek legkisebb területe, és legkisebb szélessége, valamint mélysége előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.
- (8) A szabályozási terven "feltétel teljesítéséhez kötött telekalakítás" jelöléssel érintett telekalakítás csak abban az esetben lehetséges, ha a lakóterületi szabályozásra tervezett védettség feloldását, valamint azok területi kompenzációját a természetvédelmi ügyekért felelős államtitkárság¹ előzetesen jóváhagyja. A területcsere vonatkozásában szükséges a földügyekért felelős államtitkárság² egyetértése. A belterületbe vonás a védettség feloldása után kezdeményezhető.

14. Elővásárlási jog

16. §

Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az e rendeletben meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében, a jogszabályban meghatározottak szerint.

15. Beültetési kötelezettség

17. §

- (1) A közutak telkén, a felszíni vízfolyások és jelentősebb vízelvezető árkok mentén, valamint a Szabályozási terven jelölt helyeken, telken belüli kötelező beültetésként fasorokat kell telepíteni, fás védőzónákat kell létesíteni.
- (2) A beültetési kötelezettséget - a vonatkozó jogszabályban foglalt követelmények szerint - az e rendeletben meghatározottak és a Szabályozási tervben jelöltek figyelembevételével, átruházott hatáskörben a polgármester írja elő.
- (3) Az egy építési telken telepítendő fás növényzet fajtáit az önkormányzat Településképvédelmi rendelete tartalmazza.

16. Településrendezési szerződés

18. §

E rendeletben foglaltak szerint a területek felhasználásának, és az ingatlanok építési telekké alakításának megvalósulása és az építési feltételek megteremtése érdekében a Képviselő-testület az érintett ingatlanok tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köthet a vonatkozó jogszabályok szerint.

¹ a rendelet hatálybalépésekor Agrárminisztérium Környezetügyért Felelős Államtitkárság

² a rendelet hatálybalépésekor Agrárminisztérium Földügyekért Felelős Államtitkárság

V. Fejezet

Közművek előírásai

17. Közművesítés és elektronikus hírközlés

19. §

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni. A közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Amennyiben közművezeték meglévő közműberendezéshez másként nem vezethető, szolgalmi jog bejegyzéssel kell biztosítani a közmű-üzemeltető számára a folyamatos üzemvitel és karbantartás érdekében a hozzáférési lehetőséget.
- (4) A beépítésre szánt területeken a közművezetékek és létesítmények üzemeltetéséhez szükséges területet, a védőtávolságokkal, azok felmérése után, szolgalmi jogként be kell jegyezni, az új telekalakítások során létre kell hozni.
- (5) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
 - a) közforgalmú út esetén gondoskodni kell:
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről
 - b) magánút esetén:
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
 - bb) csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról gondoskodni kell.
- (6) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (7) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
 - a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy:
 - aa) 10 m-t meghaladó, 14 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) 14 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,
 - b) a 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókéval, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

18. Vízellátás

20. §

Beépítésre szánt területeken új közüzemű vízhálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

19. Szennyvízelvezetés

21. §

- (1) A felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, illetve a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos.
- (2) Szennyvíz elvezetésére csak elválasztott rendszerű vízvezetés létesíthető.
- (3) A beépítésre szánt területen ki kell építeni a közcsontra csatlakozást.
- (4) Közcsontrába csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvizeket lehet bevezetni. Az attól eltérő szennyezettségű vizeket saját telken belül elő kell tisztítani és csak utána lehet a közcsontrába vezetni.
- (5) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezelése az alábbiak szerint történhet:
 - a) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t, a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni,
 - b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható a következő feltételekkel:
 - ba) a tisztított víz nem szikkasztható a szabad talajba,
 - bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - bc) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - bd) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsontra csatlakozást.
- (6) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közhálózati útkapcsolat biztosított.

20. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

22. §

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árkok, vízfolyások stb.) megszüntetése, közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása vízjogi engedély alapján lehetséges akkor is, ha a korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni.
- (3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
- (4) Ha a telek beépítése, burkolt felületének növelése hatására a kezelendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a korábban keletkezett csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül tározót és/vagy szikkasztót kell létesíteni. A tározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után legalább 1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani.
- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
 - a) telkenként, az építési övezet által meghatározott lakásszámonként egy kocsibehajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
 - b) az átereszt legnagyobb hossza 6 m lehet,
 - c) a vízszállítás akadálymentes legyen.

- (6) Az épületek és térburkolatok csapadékvíz elvezetését a talaj felszínén kell megoldani úgy, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást stb.) ne okozzon és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.
- (7) A nyílt csapadékvíz elvezető árokhalózaton zárt rendszerű befogadó előtt hordalékfogó műtárgyat kell kialakítani.
- (8) A csapadékvíz-elvezetésre, tereprendezésre, útépítésre egységes tervet kell készíteni.
- (9) Közterületi útburkolatot csak vízelvezetéssel lehet kialakítani.
- (10) Az egyes területekre vonatkozó közművesítés részletes előírásai:
 - a) A Ko-1, Ká-1 és Ká-2 építési övezetek területén záportározó létesítése kötelező. Az építési telkekről csak annyi csapadékvizet szabad a befogadó Ördögárok patak irányába továbbvezetni, amennyi a területről jelenleg is lefolyik. A többlet csapadékvizeket a záportározóból lassú kifolyással kell továbbvezetni.
 - b) A Vt-7, Vt-8 és Vt-9 építési övezetek területén az építési telkekről annyi csapadékvizet szabad a befogadó Ördögárok patak irányába továbbvezetni, amennyi a területről jelenleg is lefolyik. A többlet csapadékvizeket a telken belül létesítendő, csökkentett kifolyású záportározóban kell tározni és abból lassú kifolyással továbbvezetni.
 - c) Az Lke-9 és Lke-10 építési övezetek területén a közterületek csapadékvizeit a szennyvízhálózattól elválasztott kiépítésű csapadékcsatornában kell elvezetni a 11.104 j. közút és a szervízút közterületében kialakítandó szikkasztó-tározó befogadóig. A szervízút, egyéb közművek stb. tervezésénél figyelembe kell venni a terület teljes kiépítésekor szükséges szikkasztó árkok (és/vagy kisebb medencék) területigényét. A fejlesztés ütemezetten is megvalósítható, de a mindenkori lefolyás tározását és szikkasztását mértezés alapján meg kell valósítani.
 - d) A Gksz-3 és Gksz-4 építési övezetek területén az építési telkekről annyi csapadékvizet szabad a befogadó Ördögárok patak irányába tovább vezetni, amennyi a területről jelenleg is lefolyik. A többlet csapadékvizeket a telken belül létesítendő csökkentett kifolyású záportározóban kell tározni és abból lassú kifolyással továbbvezetni.

21. Villamosenergia ellátás

23. §

A hálózat rekonstrukciója az Önkormányzat Településképvédelmi rendeletében előírtak szerint végezhető.

22. Földgázellátás

24. §

A földgázhálózat az Önkormányzat Településképvédelmi rendeletében előírtak szerint építhető.

23. Vezetékes elektronikus hírközlés

25. §

A beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója az Önkormányzat Településképvédelmi rendeletében előírtak szerint végezhető.

24. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

26. §

Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét az Önkormányzat Településképvédelmi rendeletében előírtak rögzítik.

VI. Fejezet Az építés általános szabályai

25. Általános rendelkezések

27. §

- (1) Szabályozási vonallal érintett telek esetében a Szabályozási tervnek megfelelő építési telek akkor alakul ki, amikor a Szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonalak szerinti telekalakítás a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerül.
- (2) Az építési övezet által megadott építési helyen kívül eső, meglévő épület megtartható, csak a kijelölt építési helyen belül bővíthető.
- (3) Az építési övezetben terepszint alatti építmény, épületrész elhelyezhető az építési övezet által meghatározott építési helyen belül.
- (4) A település közigazgatási területén lakókocsi, lakókonténer, egyéb épületepótló műtárgy nem helyezhető el, kivéve kereskedelmi, szolgáltató és a különleges beépítésre szánt közműterület építési övezetekben, ahol raktározási-, szociális- és műszaki berendezések telepítésének céljára szolgáló konténer elhelyezhető. E konténerek rendeltetésváltással sem vehetők igénybe iroda-, szállás-, illetve lakórendeltetésre.
- (5) A telek beépítésével egyidejűleg az érintett építési telektől a meglévő kiépített útig az utakat legalább megerősített alappal ki kell építeni.

26. Közművesítés mértékének előírásai

28. §

Ingatlan beépítéséhez – az egyéb jogszabályok betartása mellett – az alábbi közművesítettség szükséges:

- a) a beépítésre szánt területen
 - aa) biztosított a teljes közműellátás,
 - ab) jelen rendelet csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre nem szánt területen – amennyiben az övezeti előírások lehetővé teszik - emberi tartózkodásra alkalmas építmény létesítése akkor lehetséges, ha:
 - ba) biztosítható a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) biztosítható a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bc) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen marad.

27. Az építési hely és beépítési mód meghatározásának szabályai

29. §

- (1) Épületet elhelyezni a Szabályozási tervben feltüntetett építési zónán belül, továbbá jelen rendelet építési övezetei alapján előírt, valamint a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével meghatározott építési helyen belül szabad.
- (2) Amennyiben építési övezethatár/övezethatár telekhatártól függetlenül, telken belül halad (pl. átmenő telek, beépítésre nem szánt területeket érintő védelmi övezet stb.), az adott építési övezeti/övezeti előírások a teleknek arra a terület részére vonatkoznak, amely építési övezetbe/övezetbe a telek adott terület része tartozik.
- (3) Szabadon álló beépítésű területek saroktelkein, abban az esetben, amennyiben – a meglévő, kedvezőtlen telekosztás következtében – az övezetben előírt elő- és oldalkert által meghatározott építési hely legnagyobb és legkisebb szélességének átlaga kevesebb, mint 8,5 m, illetve az építési hely alakja és területe nem teszi lehetővé az övezetben meghatározott maximális beépítés megvalósítását, az építési övezetben meghatározott – a telek hosszabbik közterületi telekhatáránál fekvő - előkert mérete 3,0 m.
- (4) Lakó- és településközpont oldalhatáros beépítési módú építési övezeteinek meglévő telkein, ahol az utcafronti telekszélesség 12 m-nél keskenyebb, az oldalkert 4,0 m.
- (5) Az építési övezet által előírt oldalhatáron álló beépítés esetén épület, építmény az oldalhatáros telekhatártól legfeljebb 1,0 méterre helyezhető el.
- (6) Ha a telekmélység 30,0 m-nél kevesebb, akkor a hátsókert mérete legalább 3,0 m².
- (7) Beépítésre szánt területeken az előírásnál kisebb meglévő telkek beépíthetők.
- (8) Meglévő, és az építési övezeti beépítési módtól eltérően beépült ingatlanok környezetében, a tűztávolságok betartásával, az egyes telkek beépítési módja az előírttól eltérhet.

28. Korlátozások

30. §

- (1) A Szabályozási terven a korábbi bányaművelésből eredő építési korlátozás által érintett területen új épület elhelyezése, illetve meglévő épület bővítése az alábbiak szerint történhet:
 - a) Amennyiben az érintett területre geotechnikai jelentés készül, abban az esetben az e területen elhelyezhető épület mérete és szerkezete a geotechnikai jelentésben foglaltak szerint alakítható ki.
 - b) Amennyiben geotechnikai jelentés nem készül, épület a Szabályozási terven „bányaművelésből eredő korlátozás építési övezete” I., II., illetve III. veszélyességi övezetekbe sorolt területeken az alábbiakban meghatározott műszaki- és szerkezeti kialakítás és méret szerint építhető:
 - ba) I. övezet: 20 m x 20 m befoglaló méretet nem meghaladó földszintes, vagy 10 m x 10 m befoglaló méretet nem meghaladó kétszintes épület építhető, az érvényben lévő övezeti előírások betartásával. A főfalak alatti alaptest felső szintjén és a földémszinten vasbeton koszorú kialakítása szükséges.
 - bb) II. övezet: 20 m x 20 m befoglaló méretet nem meghaladó földszintes épület építhető, az érvényben lévő övezeti előírások betartásával. A főfalak alatti alaptest felső szintjén és a földémszinten vasbeton koszorú kialakítása szükséges. A válaszfalak alapja vasalt beton.
 - bc) III. övezet: 10 m x 10 m befoglaló méretet nem meghaladó földszintes épület építhető, az érvényben lévő övezeti előírások betartásával. Az épület vasbeton gerendarács alappal, vagy vasbeton lemezalappal készülhet. A földémszinten vasbeton koszorú kialakítása szükséges.

- c) A feltárt és hatástalanított külszíni nyílás fedlapjának szélétől számított 5,0 m-en belüli területen védőtávolságot kell tartani, ahol építmény nem helyezhető el.
 - d) A felszínen elfolyó csapadékvizet az építménytől távol kell tartani, ill. elvezetéséről gondoskodni kell. Az épület körüli járda a terep felé legalább 3 %-os eséssel készüljön, az épülethez csatlakozás és a dilatáció vonalában hézagmentes zárással, bitumen kiöntéssel.
- (2) A Szabályozási terv „Alábányászott terület” II. bányatelek jelöléssel érintett Különleges beépítésre nem szánt – sport - lovarda terület KbSp jelű övezet területén történő a meglévő állapotokat érintő építési tevékenység esetén az egykori bányaművelésből adódó alábányászottság hatását vizsgálni kell.
- (3) A lakóterület Budai Tájvédelmi Körzettel határos teleksorának telkein - az erdő védelme érdekében, amennyiben a védett külterület erdő művelési ágban van - az erdei telekhatártól a hátsókerterek esetében 10,0 m, az oldalkertek esetében 6,0 m távolságig sem terepszint feletti, sem terepszint alatti építmény nem helyezhető el. A védőtávolságok értékétől eltérni csak a Természetvédelmi Hatóság hozzájárulásával lehet, amennyiben azt a telek meglévő növényállománya, illetve beépíthetősége indokolja.

29. Kerítések

31. §

- (1) A kerítés kialakítására vonatkozó előírások az önkormányzat Településképvédelmi rendeletében kerültek szabályozásra.
- (2) Lakó-, településközpont vegyes-, intézményi- és különleges beépítésre szánt területek építési övezetiben kerítés csak telekhatáron, a rendezett terepszinttől mért legfeljebb 1,8 m magassággal létesíthető.
- (3) Az Ófalu-ként lehatárolt területen tömör kerítésfal legfeljebb 1,2 m magassággal építhető.
- (4) Gazdasági területen kerítés legfeljebb 2,5 m magassággal alakítható ki.
- (5) A Vt-7 építési övezet területén, telken belül az egyes épületek között, illetve körül kerítés nem helyezhető el.
- (6) Az ingatlan határán kerítésként, vagy attól 3 m távolságon belül kialakított sövény magassága legfeljebb 2,5 m lehet.

30. Építés lejtős terepen, terepszint alatt, tereprendezés, támfal, rézsű, támfalgarázs

32. §

- (1) Amennyiben a tervezett épület helyén lévő terep lejtése - az eredeti és a végleges, rendezett tereplejtést is figyelembe véve – a 10 %-ot meghaladja, az övezetben megengedett 4,5 m épületmagasság 5,0 m-re növelhető, oly módon, hogy az épület egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg az 5,5 m-t.
- (2) Épület, építmény létesítése esetén a terepalakítás a vonatkozó jogszabály alapján történhet, de a telek területén a terepfeltöltés, illetve a bevágás magassága az eredeti természetes terepfelszíntől számítottan - a pinceszint megközelítésére szolgáló lépcső, rámpa kialakításához szükséges bevágás kivételével - sehol sem haladhatja meg:
 - a) legfeljebb 10% tereplejtés esetén az 1,0 m-t, együttesen az 1,5 m-t,
 - b) 10 % tereplejtés felett az 1,5 m-t, együttesen a 2,0 m-t.
- (3) Amennyiben a telek lejtése az előkertben 20 %-nál nagyobb és a feltöltés az épület megközelítése érdekében történik, a feltöltés legfeljebb 3,0 m lehet.
- (4) A lakóterület telkein előkertben, ha a tereplejtés legalább 15%, terepszint alatti járműtároló, támfalgarázs elhelyezhető, a Településképvédelmi rendelet előírásai szerint.

- (5) Az ingatlan határain és azoktól mért 1 m-es sávban a természetes terepfelszínt megváltoztatni nem lehet, kivéve, ha az a szomszédos ingatlannal közösen történik.

31. Állattartás céljára szolgáló építmények

33. §

- (1) Ló és kishaszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec, kifutó, kennel egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:
- a) lóistálló a lakóépülettől 15 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re,
 - b) az e rendelet szerinti kistestű haszonállat ólja, ketrece, kifutója a lakóépülettől 10 m-re fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re,
 - c) trágya- és trágyalé tároló a lakóépülettől, közterülettől 15 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, a felszíni vizektől jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.
- (2) Haszonállatot tartani csak jól tisztítható, hézagmentes padozatú, szilárd burkolatú létesítményben szabad. A trágyalét zárt, szivárgásmentes trágyalé-gyűjtőbe kell elvezetni. Trágyát csak fedett, szivárgásmentes, az általános szabályozás szerint kezelt és fertőtlenített trágyagödörben, illetve trágyagyűjtőben szabad tárolni.
- (3) Építési övezetben a haszonállattartó épület, építmény összes alapterülete legfeljebb az építési övezetre meghatározott beépítettség mértékének 25 %-a lehet, kivéve a sport célú lótartás esetén a Vt-8 építési övezetekben.

32. Zöldfelületek általános előírásai

34. §

- (1) Az ingatlanon fakivágás az Önkormányzat Környezetvédelmi rendelete alapján történhet.
- (2) A lakóterület, valamint a Ká-1 és Ká-2 építési övezetek telkei területének minden 200 m²-re, az Lke-8 és Lke-11 építési övezetekben minden 150 m²-re után egy nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni.
- (3) A Ko-1 építési övezetben fekvő telken:
- a) A zöldfelület minden 150 m²-én 1 db lombos fát, vagy 40 db legalább közepes növekedésű (1-1,5 m magasra növő) cserjét kell ültetni.
 - b) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
 - c) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább egy db, legalább kétszer iskolázott, közepes növekedésű lombos fát kell telepíteni.
- (4) A közutak telkén, a felszíni vízfolyások és jelentősebb vízelvezető árkok mentén, valamint a szabályozási terven jelölt helyeken fasorokat kell telepíteni, fás védőzöldsávokat kell létesíteni.
- (5) A telekalakítási terv alapján kialakítandó egyéb kiszolgáló magánutak területén, a közlekedési felületek biztosítása és a közművezetékek védőtávolságainak betartása mellett, az utca legalább egy oldalán fásított zöldsávot kell kialakítani, illetve fenntartani.
- (6) Az Lke-9 és Lke-10 építési övezet területén jelölt beültetési kötelezettséggel terhelt területrészt zöldfelületként kell kialakítani, amely biológiailag aktív terület, vagy természetes anyaggal szigetelt tómeder, vagy a kötelezettséggel terhelt terület legfeljebb 33 %-ig nem szilárd burkolat.
- (7) Az Lke-9 és Lke-10 építési övezeteket határoló, a 11104.j. út mentén jelölt beültetési kötelezettséggel terhelt közterületen fasorokat, valamint zöldfelületet (biológiailag aktív terület, természetes anyaggal szigetelt tómeder, illetve a terület legfeljebb 33 %-áig nem szilárd burkolat) kell létesíteni.

- (8) Az Lke-9 és Lke-10 építési övezetek területével érintkező közterületen az alábbiakban meghatározott mennyiségű lombos fát kell telepíteni a telkek megközelítésére szolgáló szilárd burkolatú út megépítésével egyidejűleg:
- a) A terület kiszolgáló útjainak sávjában – a közlekedési felületek biztosítása és a közművezetékek védőtávolságainak betartása mellett – a szabályozási terven jelölt oldalon, a 12 m szabályozási szélességű feltáró utak mentén legalább egyoldali, a 14 m szabályozási szélességű feltáró utak mentén kétoldali fasor az útépítéssel párhuzamosan.
 - b) Az új fasorok tőtávolsága 6 m, és utcánként azonos fajból, azonos faiskolai minőségű (törzsátmérő, lomkorona elágazás magassága) fából állnak. Az alkalmazható fajokat a Településképvédelmi rendelet határozza meg.

VII. Fejezet

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

33. A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendeltetések

35. §

- (1) A rövidebb oldalain 7,5 m-nél nem szélesebb oromfallal kialakított épületek esetében az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság 0,5 m-rel növelhető.
- (2) Az épületek egyes homlokzatmagasságai az építési övezetre előírt épületmagasság értékét legfeljebb 20 %-kal haladhatják meg.
- (3) Az épületben elhelyezett egyes apartmanokat a lakásszám számításánál és a parkolóférőhely igény meghatározásánál a lakással azonos rendeltetési egységnek kell tekinteni.
- (4) Lakó-, településközpont és intézmény terület építési övezetekben - a Vi-2 építési övezet kivételével - az épületek legnagyobb gerincmagassága az épülethez legalacsonyabban csatlakozó terepszinthez képest – a pincelejáró terepcsatlakozásának figyelmen kívül hagyásával - 10,0 m lehet.
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető az elsődleges, főrendeltetést kiegészítő melléképület, kerti tető, kerti tároló.
- (6) Az építési övezetben a fő rendeltetésű épület megléte nélkül melléképület önállóan nem helyezhető el, kivéve a (7) bekezdés a) és b) pontjai szerinti melléképítményeket.
- (7) Beépítésre szánt területen az egyes építési övezetek előírásainak figyelembevételével építhető melléképítmények az alábbiak:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló lakásonként és hulladékfajtánként egy-egy tároló elhelyezésére alkalmas mérettel, legfeljebb 2,0 m belmagassággal, több lakás esetén tömbösítve,
 - d) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény, legfeljebb 0,40 m mélységgel,
 - e) kerti építmény,
 - f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - g) az e rendeletben meghatározott állat ólja, kifutója,
 - h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop (legfeljebb 6,0 m magasságig).
- (8) Kerti tető telkenként:
 - a) egy lakás esetén 1 db, a függőleges tartószerkezet (oszlop, pillér) külső síkja által lehatárolt legfeljebb 25 m² alapterülettel,
 - b) az építési övezeti előírások szerint létesített két vagy több lakás esetén összesen 2 db, a függőleges tartószerkezet (oszlop, pillér) külső síkja által lehatárolt legfeljebb 15 m² alapterülettel

létesíthető, a tetőzetén összegyűlő csapadékvíz saját telken belüli levezetésével, kezelésével. A tető legmagasabb pontja 3,5 m lehet.

- (9) Kerti tároló telkenként:
- a) egy lakás esetén 1 db, legfeljebb 8 m² alapterülettel,
 - b) az építési övezeti előírások szerint létesített több lakás esetén lakásonként 1 db, legfeljebb 5 m² alapterülettel
- létesíthető, a tetőzetén összegyűlő csapadékvíz saját telken belüli levezetésével, kezelésével. A tető legmagasabb pontja 3,5 m lehet.
- (10) Az előkertben kerti tető, a melléképítmények közül kerti építmény - a kerti tároló kivételével - közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy (esővízgyűjtő ciszterna) és kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló helyezhető el.
- (11) A kerti tető oldal- és hátsókertben telekhatárra nem telepíthető.
- (12) Hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló nem helyezhető el.
- (13) Beépítésre szánt területen haszonállat tartására szolgáló épület, építmény kizárólag a falusias lakóterületen és a Vt-8 építési övezetben a sport célú lótartást megengedő területen, valamint a turizmushoz köthető állattartást megengedő Kkast-2 építési övezetben helyezhető el. Egyéb építési övezetben ilyen célra rendeltetésváltással sem alakítható ki épület.

34. Lakóterület általános előírásai

36. §

- (1) A lakóterület telkein épületenként, egy tömegben legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (2) A lakóterület telkein legfeljebb 2 db lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (3) A lakóterület telkein az egy tömegben kialakítható beépítés legfeljebb 300 m² lehet.
- (4) A lakóterület telkein előkertben, ha a tereplejtés legalább 15%, terepszint alatti építmény, járműtároló, támfalgarázs elhelyezhető.

35. Kertvárosias lakóterület előírásai (Lke)

37. §

- (1) Az Lke jellel jelölt kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen:
 - a) lakó-,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális rendeltetésű, és
 - e) szállás jellegű épület elhelyezhető.
- (3) Kertvárosias lakóterületen a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység végzésére szolgáló épület elhelyezhető.
- (4) Kertvárosias lakóterületen melléképületek rendeltetését kereskedelmi- vagy vendéglátó rendeltetésre változtatni nem lehet.
- (5) A kertvárosias lakóterületen haszonállat tartásával kapcsolatos építményt, épületet építeni, ill. ilyen célra rendeltetésváltással építményt, épületet kialakítani nem lehet.

38. §

- (1) Az **Lke-1** jelű építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód: meglévő állapotnak megfelelő
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 900 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %

- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A kialakítható legkisebb telekszélesség: 18 m
 - f) A kialakítható legnagyobb telekszélesség: 28 m
 - g) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
 - h) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %,
 - i) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
 - j) A telkeken belül
 - ja) az előkert: 5 m
 - jb) az oldalkert: 3 m
 - jc) a hátsókert: 6 m
 - k) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- (2) Az **Lke-2** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 480 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 5 m
 - hb) az oldalkert: 3 m
 - hc) a hátsókert: 6 m
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- (3) Az **Lke-3** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: meglévő állapotnak megfelelő
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: meglévő állapotnak megfelelő
 - hb) az oldalkert: oldalhatáron álló beépítésnél 4,5 m, szabadon álló beépítésnél 3 m
 - hc) a hátsókert: 6 m
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- (4) Az **Lke-4** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: ikres
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 5 m
 - hb) az oldalkert: 3 m

- hc) a hátsókert: 6 m
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- (5) Az **Lke-5** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 5 m
 - hb) az oldalkert: 3 m
 - hc) a hátsókert: 6 m
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- (6) Az **Lke-6** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 900 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 5 m
 - hb) az oldalkert: 3 m
 - hc) a hátsókert: 6 m
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- (7) Az **Lke-7** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 4 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,25
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 75 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 10 m
 - hb) az oldalkert: 3 m
 - hc) a hátsókert: 10 m
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 800-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- (8) Az **Lke-8** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 900 m²
 - c) Kialakítható legnagyobb telekterület: 4 000 m²
 - d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15 %, de 1000 m² alatti telek esetén 150 m² beépíthető,

- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25 %, de 1000 m² alatti telek esetén 250 m² beépíthető,
 - f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,25, de 1000 m² alatti telek esetén 250 m² szintterület létesíthető,
 - g) Legkisebb zöldfelületi arány: 70 %
 - h) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - i) A telkeken belül
 - ia) az előkert: 5,0 m, 15 m a Szabályozási terv szerint,
 - ib) az oldalkert: 3 m,
 - ic) a hátsókert: 6 m, kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérően jelöli,
 - j) A főrendeltetés csak egy épülettömbben helyezhető el.
 - k) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- (9) Az **Lke-9** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15 %, de 1000 m² alatti telek esetén 150 m² beépíthető,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25 %, de 1000 m² alatti telek esetén 250 m² beépíthető,
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,25, de 1000 m² alatti telek esetén 250 m² szintterület létesíthető,
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 70 %
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 5 m
 - hb) az oldalkert: 3 m
 - hc) a hátsókert: 6 m, 15 m, 25 m, a Szabályozási terv szerint,
 - i) A főrendeltetés csak egy épülettömbben helyezhető el.
 - j) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: 1 lakás.
- (10) Az **Lke-10** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25 %
 - e) Legkisebb zöldfelületi arány: 70 %
 - f) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
 - g) A telkeken belül
 - ga) az előkert: 10 m
 - gb) az oldalkert: 3 m, 6 m, a Szabályozási terv szerint
 - gc) a hátsókert: 6 m
 - h) A főrendeltetés csak egy épülettömbben helyezhető el.
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: 1 lakás.
 - j) Az építési övezetben a Nagykovácsi úttal párhuzamos, legközelebb eső telekhatárok felől a beépítés során a kijelölt korlátozott használatú építési hely zónájában elsősorban nem lakórendeltetés helyezhető el. Lakórendeltetés (nappali, hálószoba) csak akkor alakítható ki, ha az épület szerkezete zajcsillapító megoldással készül.
- (11) Az **Lke-11** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 000 m²
 - c) Kialakítható legnagyobb telekterület: 4 000 m²

- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15 %, de 1000 m² alatti telek esetén 150 m² beépíthető,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25 %, de 1000 m² alatti telek esetén 250 m² beépíthető,
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,25, de 1000 m² alatti telek esetén 250 m² szintterület létesíthető,
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 70 %
- h) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- i) A telkeken belül
 - ia) az előkert: 5 m, 15 m, a szabályozási terv szerint
 - ib) az oldalkert: 3 m
 - ic) a hátsókert: 6 m, 15 m, a szabályozási terv szerint.
- j) A főrendeltetés csak egy épülettömbben helyezhető el.
- k) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

36. Falusias lakóterület előírásai (Lf)

39. §

- (1) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület
 - a) lakó,
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - c) a helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda,
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) A falusias lakóterületen melléképület rendeltetését kereskedelmi- vagy vendéglátó rendeltetésre változtatni nem lehet.
- (3) A falusias lakóterületen használat tartásával kapcsolatos építményt, épületet építeni, ill. ilyen célra rendeltetésváltással építményt, épületet kialakítani e rendelet előírásai szerint lehetséges.

40. §

- (1) Az **Lf-1 és Lf-1-Óf** jelű építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: meglévő állapotnak megfelelő
 - hb) az oldalkert: 4,5 m
 - hc) a hátsókert: 6 m
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
 - j) Az Lf-1-Óf jelű építési övezetben:
 - ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m,
 - jb) az előkert mérete az adott utcaszakaszon a meglévő állapotnak megfelelő.

- (2) Az **Lf-2 és Lf-2-Óf** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: meglévő állapotnak megfelelő
 - hb) az oldalkert: 4,5 m
 - hc) a hátsókert: 6 m.
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
 - j) Az Lf-2-Óf jelű építési övezetben:
 - ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m,
 - jb) az előkert mérete az adott utcaszakaszon a meglévő állapotnak megfelelő.
- (3) Az **Lf-3 és Lf-3-Óf** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló, illetve amennyiben a telekszélesség legalább 18 m, szabadon álló is lehet.
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: meglévő állapotnak megfelelő
 - hb) az oldalkert: szabadon álló beépítésnél 3 m, oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert 4,5 m.
 - hc) a hátsókert: 6 m
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
 - j) Az Lf-3-Óf jelű építési övezetben:
 - ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
 - jb) az előkert mérete az adott utcaszakaszon a meglévő állapotnak megfelelő.
- (4) Az **Lf-4** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló, illetve amennyiben a telekszélesség legalább 18 m szabadon álló is lehet
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 5,0 m
 - hb) az oldalkert: szabadon álló beépítésnél 3 m, oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert 4,5 m.
 - hc) a hátsókert: 6 m
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

- (5) Az **Lf-5** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 900 m²,
 - c) Kialakítható legnagyobb telekterület: 2800 m².
 - d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 20 %, de a telekterület 900 m² feletti területrésszére számítottan a beépítés mértéke legfeljebb 10%.
 - e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,35
 - g) Legkisebb zöldfelületi arány: 65 %,
 - h) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - i) A telkeken belül
 - ia) az előkert: 5 m, 10 m, a szabályozási terv szerint,
 - ib) az oldalkert: 3 m, 6 m, a szabályozási terv szerint,
 - ic) a hátsókert: 6 m, 10 m, a szabályozási terv szerint.
 - j) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 700-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- (6) Az **Lf-6** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 700 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 20 %, de a telekterület 900 m² feletti területrésszére számítottan a beépítés mértéke legfeljebb 10%.
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,35
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 65 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 5,0 m,
 - hb) az oldalkert: 3,0 m,
 - hc) a hátsókert: 6,0 m.
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 700-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- (7) Az **Lf-7** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterülete: 700 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 20 %,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,35
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 65 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 5 m,
 - hb) az oldalkert: 3 m,
 - hc) a hátsókert: 6 m.
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 700-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

37. Településközpont területek előírásai (Vt)

41. §

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

- (2) A településközpont területen elhelyezhető épület, a lakó rendeltetésen kívül:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató
 - f) sportrendeltetést tartalmazhat.
- (3) A településközpont területen épületenként, egy tömegben legfeljebb 2 lakás helyezhető el, kivéve a Vt-7 övezet.
- (4) A településközpont terület telkein legfeljebb 2 db lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, kivéve a Vt-7 építési övezet.
- (5) Településközpont területen egyéb, a lakórendeltetést nem zavaró gazdasági célú használat lehetséges.
- (6) Településközpont területen alakítható minimális telekszélesség oldalhatáron álló beépítés esetén 14 m, szabadon álló beépítés esetén 18 m.
- (7) A településközpont területen használat tartásával kapcsolatos építményt, épületet építeni, ill. ilyen célra rendeltetésváltással építményt, épületet kialakítani nem lehet.

42. §

- (1) A **Vt-1 és Vt-1-Öf** jelű építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód: oldalhatáron álló,
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: meglévő állapothoz igazodó
 - hb) az oldalkert: 4,5 m
 - hc) a hátsókert: 6 m.
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
 - j) A Vt-1-Öf jelű építési övezetben:
 - ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
 - jb) az előkert mérete az adott utcaszakaszon meglévő állapothoz igazodó
 - k) Az építési övezetben sport és közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el.
- (2) A **Vt-2-Öf** jelű építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód: oldalhatáron álló,
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: meglévő állapothoz igazodó
 - hb) az oldalkert: 4,5 m
 - hc) a hátsókert: 6 m

- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
 - j) Az építési övezetben:
 - ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
 - jb) az előkert mérete az adott utcaszakaszon meglévő állapothoz igazodó
 - jc) az építési övezetben sport és közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el.
- (3) A **Vt-3** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló, illetve amennyiben a telekszélesség legalább 18 m, szabadon álló is lehet.
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 5 m,
 - hb) az oldalkert: szabadon álló beépítésnél 3 m, oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert 4,5 m,
 - hc) a hátsókert: 6 m.
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- (4) A **Vt-4** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 37,5 %,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 47,5 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,75
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 31,5 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 5 m,
 - hb) az oldalkert: 3 m,
 - hc) a hátsókert: 6 m.
 - i) A telken legfeljebb 1 db szolgálati lakás helyezhető el.
 - j) Az építési övezetben a főrendeltetést nem zavaró gazdasági funkció elhelyezhető.
 - k) Az építési övezetben önálló lakóépületet elhelyezni nem lehet.
- (5) A **Vt-5-Óf-M** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 2 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,0
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telkeken belül az előkert: meglévő állapotnak megfelelő
 - i) A telken legfeljebb 1 db szolgálati lakás helyezhető el.
 - j) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: hitéleti, kulturális és szállás.

- (6) A **Vt-6** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 900 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8,
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 5 m,
 - hb) az oldalkert: 3 m,
 - hc) a hátsókert: 6 m.
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- (7) A **Vt-7** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 10 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: meglévő állapotnak megfelelő
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: meglévő állapotnak megfelelő
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: meglévő állapotnak megfelelő
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: meglévő
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: Szabályozási terv szerint
 - hb) az oldalkert: Szabályozási terv szerint
 - hc) a hátsókert: Szabályozási terv szerint
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: meglévő
 - ia) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: kereskedelem, lakó.
 - ib) A meglévő épületek nem bővíthetők.
 - ic) A területen, felszínen, illetve felszín alatt új építmény, épület nem helyezhető el. Kivéve közműlétesítmény.
 - id) Meglévő épület használati módja nem változtatható meg.
 - ie) Telken belül, az egyes épületek között, illetve körül kerítés nem helyezhető el.
 - if) Telken belül tereprendezési munka nem végezhető.
 - ig) Az épületek homlokzatképzése nem változtatható meg.
 - ih) Utólagos hőszigetelés az épület homlokzatainak egészén egyidőben végezhető, a meglévővel egyező homlokzatképzéssel.
- (8) A **Vt-8** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 10 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,4 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: meglévő 7,5 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: Szabályozási terv szerint
 - hb) az oldalkert: Szabályozási terv szerint
 - hc) a hátsókert: Szabályozási terv szerint
 - i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: 4 lakás
 - j) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: szállás, vendéglátó, sport, egészségügy, oktatás.

- k) Az építési övezetben meglévő lovarda kiszolgálásához sportcélú lótarás számára szolgáló épület elhelyezése megengedett.
- (9) A **Vt-9** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 10 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 22,5 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 42,5 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: a Szabályozási terv szerint,
 - hb) az oldalkert: a Szabályozási terv szerint,
 - hc) a hátsókert: a Szabályozási terv szerint.
 - i) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: oktatás, kulturális, szállás, vendéglátó, kereskedelem, sport, egészségügy.
 - j) Az építési övezetben lakórendeltetés nem helyezhető el.³
 - k) Az építési övezetben meghatározott zöldfelület 60%-át háromszintű növénytelepítéssel kell kialakítani.
 - l) A 11104 j. út menti, utcai közvilágítás, valamint az országos úttal párhuzamosan jelölt, közhasználat számára átadott magánterületen a gyalogos és kerékpáros sáv kiépítendő.

38. Intézmény területek előírásai (Vi)

43. §

- (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:
 - a) iroda
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) kulturális,
 - d) hitéleti,
 - e) sportrendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A (2) bekezdés a)–e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás, 1 lakás/telek alakítható ki.

44. §

- (1) A **Vi-1-Of** jelű építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 3 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,0
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 25 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m

³ Az OTÉK által meghatározott rendeltetésektől való eltéréshez Pest megyei Kormányhivatalának Állami Főépítésze 1/710-40/2019 hivatkozásszámú véleményében hozzájárult.

- h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: meglévő állapotnak megfelelő
 - hb) az oldalkert: 3 m,
 - hc) a hátsókert: 6 m.
- (2) Az **Vi-2** jelű építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,2
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 25 %
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 12,0 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: meglévő állapotnak megfelelő
 - hb) az oldalkert: 3 m.
- (3) Az **Vi-3-Of** jelű építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód oldalhatáron álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,0
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 25 %
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m.
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: meglévő állapotnak megfelelő
 - hb) az oldalkert: 4,5 m
 - hc) a hátsókert: 5 m.
- (4) Az **Vi-4-Of** jelű építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 55%
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 65%
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,0
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 22,5%
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: meglévő állapotnak megfelelő
- (5) A **Vi-5** jelű építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód: szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 700 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²,
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 35%
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 5 m,
 - hb) az oldalkert: 3 m,
 - hc) a hátsókert: meglévő
 - i) Az építési övezetben kizárólag a köz- és tűzbiztonságot szolgáló tevékenységek számára szolgáló épület helyezhető el.

- (6) A **Vi-6** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 700 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 50 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 5 m,
 - hb) az oldalkert: 3 m,
 - hc) a hátsókert: 6 m.

39. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek előírásai (Gksz)

45. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (3) A területen nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek folytathatók.

46. §

- (1) A **Gksz-1** jelű építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 2 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén 0,0 m, egyéb épület esetén 5 m
 - hb) az oldalkert: 3 m
 - hc) a hátsókert: 3 m, 10 m, a Szabályozási terv szerint.
 - i) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység.
 - j) Az építési övezetben konténer a 11104 j. úttól 30 m távolságra helyezhető el.
- (2) A **Gksz-2** jelű építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 3 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén 0,0 m, egyéb épület esetén 10 m.
 - hb) az oldalkert: 5 m,
 - hc) a hátsókert: 10 m.

- i) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység.
 - j) Az építési övezet telkei közforgalom számára megnyitott magánúttal is feltárhatók.
 - k) Az építési övezetben magánút önálló telken, legalább 12,0 m telekszélességgel alakítandó ki.
- (3) A **Gksz-3 és Gksz-4** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület:
 - ba) a Gksz-3 építési övezetben: 2 000 m²
 - bb) a Gksz-4 építési övezetben: 1 500 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén 0,0 m, egyéb épület esetén 7 m.
 - hb) az oldalkert: 3 m,
 - hc) a hátsókert: a Szabályozási terven jelöltek szerint, az Ördögárok patak telekhatárától számított 15 m.
 - i) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység.
 - j) Az építési övezetben konténer a 11104 j. úttól 20 m távolságra helyezhető el.
 - k) A „közhatalom számára átadott magánterület, járda”-ként jelölt területsávban kerítés nem építhető. E területsávban közművezeték elhelyezhető.
 - l) A területen átvezető vízvezeték kiváltásáig a vezetékkel és annak védőtávolságával érintett területsáv nem építhető be.
 - m) A területen az egy tömegben kialakítható beépítés legfeljebb 1 000 m² lehet.
 - n) A terület beépítésének feltétele az Ördögárok patak mentén „beültetési kötelezettséggel jelölt” területsáv háromszintű növényzettel telepített zöldfelületként történő kialakítása.

40. Különleges építési övezetek előírásai (K)

47. §

- (1) A különleges építési övezetbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények rendeltetése miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.
- (2) A telek beépítetlen, szilárd burkolattal nem fedett területeit zöldfelületként kell kialakítani, a telek határa mentén háromszintű növényállomány létesítésével.

41. Különleges – kastély Kkast jelű építési övezet

48. §

- (1) A **Kkast-1-M** jelű építési övezet (műemlék telke) előírásai:
 - Beépítési mód szabadon álló
 - a) Kialakítható legkisebb telekterület: 60 000 m²
 - b) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
 - c) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
 - d) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,4 m²/m²
 - e) Legkisebb zöldfelületi arány: 75 %,

- f) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.
 - g) A telkeken belül
 - ga) az előkert: 10 m,
 - gb) az oldalkert: 10 m,
 - gc) a hátsóker: 10 m.
 - h) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: oktatás, nevelés, kulturális, hitéleti, egészségügyi, közösségi szórakoztató, sport, vendéglátás, szállás, iroda és igazgatás.
- (2) A **Kkast -2-M** jelű építési övezet (műemléki környezet) előírásai:
- a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 15 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,4 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 75 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 10 m,
 - hb) az oldalkert: 10 m,
 - hc) a hátsóker: 10 m.
 - i) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: oktatás, nevelés, kulturális, hitéleti, egészségügyi, közösségi szórakoztató, a turizmushoz köthető állattartás.

42. Különleges – oktatási Ko jelű építési övezet

49. §

A **Ko-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 78 000 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 13,82%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 23,82 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,48 m²/m²
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 64,7 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.
- h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén 0,0 m, egyéb épület esetén a Szabályozási terv szerint,
 - hb) az oldalkert: 10 m,
 - hc) a hátsóker: 10 m, 15 m, a Szabályozási terv szerint.
- i) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: oktatás, nevelés, kulturális, hitéleti, egészségügyi, közösségi szórakoztató, sport, vendéglátás.
- j) Az építési telken 2,0 m–nél magasabb támfal nem építhető.
- k) A Budai Tájvédelmi Körzet (Tk) határvonalával párhuzamos, attól mért 20 m széles területsávban épület nem építhető.
- l) A Tájvédelmi Körzet határán épülő kerítés magassága legfeljebb 2,0 m, a kerítés lábazata legfeljebb 0,7 m lehet.
- m) A zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - ma) A zöldfelület minden 150 m²-én 1 db lombos fa, vagy 40 db legalább közepes növekedésű (1-1,5 m magasra növő) cserje elültetése szükséges.

mb) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább $\frac{1}{4}$ -ét háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.

mc) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkoló helyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott, közepes növekedésű, lombos fa telepítendő.

43. Különleges - általános Ká-1 jelű építési övezet

50. §

- (1) A **Ká-1** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 14 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,4 m²/ m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 80 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén 0,0 m, egyéb épület esetén a Szabályozási terv szerinti,
 - hb) az oldalkert 10 m,
 - hc) a hátsókert: 10 m.
 - i) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: oktatás, sport, szabadidő, rekreáció, egészségügyi, közösségi, hitéleti, vendéglátás.
 - j) A telek be nem épített részén 2,0 m –nél magasabb támfal nem építhető.
- (2) A **Ká-2** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 13 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,4 m²/ m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 80 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén az előkert 0,0 m, egyéb épület esetén a Szabályozási terv szerinti
 - hb) az oldalkert: 7 m,
 - hc) a hátsókert: 10 m.
 - i) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: egészségügyi és szociális.
 - j) A telek be nem épített részén 2,0 m –nél magasabb támfal nem építhető.

44. Különleges – temető Kte jelű építési övezet

51. §

- (1) A **Kte-1** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 15 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,1 m²/ m²

- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: kápolna, templom, ravatalozó legfeljebb 10 m-es épületmagassággal alakítható ki.
Az építmények megengedett legmagasabb pontja: a síremlék, urnafal esetén legfeljebb 3 m.
- h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 10 m,
 - hb) az oldalkert: 10 m,
 - hc) a hátsókert: 10 m.

45. Különleges - kápolna terület építési övezete - Kkáp

52. §

A **Kkáp** jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) A Kkáp jelű terület a kápolnák területei.
- b) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések: hitéleti, kulturális
- c) A terület zöldfelülete közparkként használandó terület.
- d) A legnagyobb épületmagasság 6,0 m,
- e) A beépítés mértéke legfeljebb 20 %.
- f) A legkisebb zöldfelület mértéke 50 %.

46. Különleges - közmű területek - Kkm

53. §

(1) A **Kkm-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) A Kkm-1 jelű terület a hírközlési építmények (antenna) területe.
- b) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények, műszaki berendezések: a hírközlés és egyéb közműlétesítmény és az ezeket kiegészítő műszaki berendezések.
- c) Az építési övezetben elhelyezhető műszaki berendezések számára konténerek elhelyezhetők.
- d) A legnagyobb épületmagasság 4,5 m.
- e) A konténerek telepítése az építési övezet által meghatározott építési helyen belül – a telepítési távolságok betartása mellett –, kizárólag egy tömbben történhet.

(2) A **Kkm-2** jelű építési övezet előírásai:

- a) A Kkm-2 jelű terület a vízmű építmények területe.
- b) Az építési övezetben a vízmű műtárgyai helyezhetők el.

VIII. Fejezet

A beépítésre nem szánt területek részletes övezeti előírásai

47. Közlekedési területek általános előírásai (KÖ)

54. §

- (1) A közlekedés és közmű terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével – a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Nagykovácsi területén a közlekedési területek szabályozási szélessége a Szabályozási terv szerinti.

- (3) Az építési (szabályozási) szélességen belül az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet szerinti létesítményeken kívül utcabútorok helyezhetők el, ill. utcafásítás telepíthető.
- (4) A 8 méternél kisebb telekszélességű helyi külterületi utak mentén a tengelytől mért 4,0-4,0 m sávon belül építmény nem helyezhető el.
- (5) Szabályozási tervvel érintett területek közlekedésfejlesztésének részletes előírásai:
 - a) A Ko-1, a Ká-1 és a Ká-2 építési övezetek főút menti területein:
 - aa) a Szabályozási terven közhasználat számára átadott magánterületi sávként jelölt területre az alábbiakat kell biztosítani: szervízút, járda és kerékpárút, zöldsáv,
 - ab) szervízút mellett tartalék parkolósáv kialakítható, zöld-, illetve gyepterülettel,
 - ac) az építési övezetekben megvalósuló létesítmények közműveinek elhelyezésére a közhasználat számára átadott magánterületi sáv igénybe vehető.
 - b) A Vt-7, Vt-8 és Vt-9 építési övezet területein:
 - ba) A Szabályozási terven az országos úttal párhuzamosan jelölt, közhasználat számára átadott magánterület járda és kerékpárút elhelyezésére is szolgál.
 - bb) A Szabályozási terven a közhasználat számára átadott magánterületi sáv az országos út közműveinek elhelyezésére is szolgál.
- (6) Az Lf-5, Vi-6 építési övezetek menti, 8,5 m-nél keskenyebb szabályozási szélességű utcákban telken belül vendégparkolót kell biztosítani.

48. Magánutak létesítésének előírásai

55. §

- (1) Magánút kialakításának feltétele:
 - a) Beépítésre szánt területen: a legalább 12,0 m szabályozási szélesség megléte.
 - b) Beépítésre nem szánt területen: a legalább 6,0 m szabályozási szélesség megléte.
- (2) A telkek megközelítésére szolgáló magánutat csak közforgalom számára megnyitott magánútként lehet kialakítani.
- (3) Magánterületen megvalósuló utak, parkolók létesítése, fásítása a közterületen megvalósuló utakra és parkolókra vonatkozó előírások szerint történhet.

49. Zöldterületek előírásai (Zkk)

56. §

- (1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterületek. Nagykovácsi zöldterületei közterületek (ZKk).
- (2) A **Zkk jelű** közterület övezetben az alábbiak helyezhetők el:
 - a) a dísz- és pihenőkert rendeltetéshez tartozó kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),
 - b) rekreációt, testedzést szolgáló építmények (tornapálya, játszótér),
 - c) kerti építmények.
- (3) A Zkk jelű közterület övezetben épület nem helyezhető el.

50. Erdőterületek (E)

57. §

A közigazgatási területen található erdőterületek az építési használat, az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) védelmi erdőterület övezetei **Ev,**

b) közjóléti erdőterület övezetei

Ek

51. Védelmi erdőterületek (Ev)

58. §

- (1) Az Ev-1 jelű védelmi erdőterület övezetben építmények kizárólag a területek táji-, természeti értékeinek, természetes, természetközeli ökoszisztémáinak megóvásával helyezhetők el. Az övezet területén épületek nem helyezhetők el.
- (2) Az Ev-1 jelű övezetben meglévő beépítés esetén, a földhivatali nyilvántartásban szereplő, valamint a meglévő használatbavételi, illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épületek, építmények felújíthatók, karbantartásukról gondoskodni kell.

52. Közjóléti erdőterületek (Ek)

59. §

- (1) Az **Ek-1** jelű közjóléti erdőterület övezetben elhelyezhetők:
 - a) az erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,
 - b) az a) pont építményeiben elhelyezett szolgálati lakás,
 - c) testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó,
 - d) szabadtéri sportpályák,
 - e) az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények.
- (2) Az **Ek-1** jelű övezetben meglévő beépítés esetén a földhivatali nyilvántartásban szereplő, valamint jogerős használatbavételi, illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épületek, építmények felújíthatók, karbantartásukról gondoskodni kell, függőleges irányú bővítésük engedélyezhető. Vízszintes irányú bővítésük a (3) bekezdés szerint lehetséges, kivéve a 0139/2/f és a 139/2/g jelű alrészletek területét, ahol új építmény nem helyezhető el.
- (3) Az **Ek-1** jelű közjóléti erdőterület övezetének részletes előírásai:
 - a) beépítési mód: szabadon álló
 - b) terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, az övezetben megengedett terepszint feletti beépítettségnek megfelelően, egy szintben létesülhet,
 - c) 20 ha-nál kisebb területű közjóléti erdőterület esetén:
 - ca) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: 0,03%
 - cb) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt: 0,03%
 - cc) szintterületi mutató: 0,0008 m²/ m²
 - cd) legnagyobb épületmagasság. 6,0 m, kivéve kilátó esetén.
 - d) 20 ha-nál nagyobb területű közjóléti erdőterület esetén:
 - da) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: 0,75%
 - db) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt: 0,75%
 - dc) szintterületi mutató: 0,015 m²/ m²
 - dd) legnagyobb épületmagasság. 6,0 m, kivéve kilátó, illetve sport, játék céljára szolgáló műtárgy, építmény (pl. kalandpark és lombház építményei), amelyek létesítése esetén 6,0-nél nagyobb is lehet.

53. Mezőgazdasági területek (Má)

60. §

- (1) A közigazgatási területen található mezőgazdasági területek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
 - a) általános mezőgazdasági területek övezetei: Má,
 - b) korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetei: Mko.

- (2) Mezőgazdasági területek övezeteiben lakóépületek nem helyezhetők el, ill. más rendeltetésű épületekben lakás nem alakítható ki.
- (3) Mezőgazdasági területeken
 - a) épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es, az oldalsó és a hátsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban elhelyezni nem lehet,
 - b) külterületen általános esetben kerítés a földrészlet közterületi határvonalán, a településeket összekötő földutak tengelyétől mért min. 6-6 m távolságra létesíthető,
 - c) terepszint alatti beépítés nem megengedett,
 - d) az épületek padlószintje az eredeti terephez képest 1,0 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki,
 - e) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el,
 - f) nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el,
 - g) a mezőgazdasági létesítményeknél keletkező szennyvizet szennyvízcsatorna hálózaton kell elvezetni, vagy közműpótló zárt tározóban kell gyűjteni. A szennyvizet szennyvízszállító tartálykocsival kell eltávolítani és hatósági engedéllyel rendelkező gyűjtőhelyen kell leüríteni.
- (4) Az övezeti előírások szerint be nem építhető mezőgazdasági terület övezetében meglévő beépítés esetén a földhivatali nyilvántartásban szereplő, valamint jogerős használatbavételi, illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épületek, építmények felújíthatók, jó karban tarthatók. Függőleges, illetve vízszintes irányú bővítésük, ill. épületbontás során újraépítésük nem engedélyezhető.
- (5) Mezőgazdasági területek övezeteiben birtokközpont nem alakítható ki.

54. Má jelű általános mezőgazdasági területek övezete

61. §

- (1) Az **Má-1** jelű övezet részletes előírásai:
 - a) Az övezetben az alábbi rendeltetések és az azokat szolgáló alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
 - aa) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,
 - ab) a fenti rendeltetésekhez tartozó iroda.
 - b) Má-1 jelű övezetben egy telken több épület is elhelyezhető.
 - c) Má-1 jelű övezet részletes előírásai:
 - ca) beépíthető és kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m²
 - cb) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: 1%
 - cc) legnagyobb épület magasság: 4,5 m
- (2) Az **Má-2** jelű övezet részletes előírásai:
 - a) Az **Má-2** jelű övezetben épületek nem helyezhetők el, terepszint alatti beépítés nem megengedett.
 - b) Az Má-2 jelű övezetekben a kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m²
 - c) A terület belterületbe vonását és művelési ágból való kivonását, ütemezetten, a mezőgazdasági terület tényleges igénybevételének megfelelően kell engedélyezni.

55. Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területek övezete

62. §

Az Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területbe a táji-, természetvédelmi okokból érzékeny, védendő tájhasználatú mezőgazdasági területek tartoznak.

63. §

Az **Mko-1** jelű övezet részletes előírásai:

- a) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m².
- b) Az övezetben épületek nem helyezhetők el.
- c) Mko övezetei nem közművesíthetők, kivéve ásott, fűrt kút.

56. Vízgazdálkodási területek (V)

64. §

- (1) A település vízgazdálkodási övezetei a V jelű vízmedrek, árkok.
- (2) A vízgazdálkodási területek övezetébe tartoznak az OTÉK vonatkozó előírásai szerinti területek:
 - a) a patakok, erek medrei és mélyfekvésű ártéri vízparti sávjai,
 - b) a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben,
 - c) a források és védőterületeik,ahol építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

57. Természetközeli területek (Tk)

65. §

- (1) Az övezetbe az Ördögárok patak medrét kísérő, Remeteszőlőstől délre lévő mélyfekvésű rét, értékes vizes élőhely tartozik.
- (2) Természetközeli terület övezeteiben épületek nem helyezhetők el.

58. Különleges beépítésre nem szánt terület

66. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület:

a) burkolt köztér - főtér terület	KbKt
b) sport terület	KbSp
c) bányászattal érintett terület	KbB

59. Különleges beépítésre nem szánt - burkolt köztér - főtér KbKt jelű övezet

67. §

A **KbKt** jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:
 - aa) a szabadtéri rendezvények ideiglenes építményei (pl: színpad), épületei
 - ab) művészeti alkotás, díszkút építménye.
- b) Az övezetben a beépítés mértéke: 0 %
- c) Az övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 20%

60. Különleges beépítésre nem szánt - sport - lovarda KbSp jelű övezet

68. §

A **KbSp** jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) A KbSp jelű övezet a lovarda területe.
- b) Az övezetben sportcélú lótarás megengedett, az erre szolgáló meglévő épület, építmény megtartható, felújítható, függőleges és vízszintes irányú bővítés, valamint rendeltetésváltás nem lehetséges.

61. Különleges beépítésre nem szánt - felhagyott bányaterület KbB jelű övezet

69. §

A **KbB** jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) A KbB jelű övezet a felhagyott bányaterület övezete.
- b) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

IX. Fejezet
Záró rendelkezések

70. §

E rendelet a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése szerinti közlést követő 15. napon, de leghamarabb 2019. június 22-én lép hatályba.

71. §

E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

72. §

Hatályát veszti a Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2009. (IX. 01.) önkormányzati rendelet.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

Papp István
jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2019. június 03.

Papp István
jegyző

MELLÉKLETEK:

1. melléklet a 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelethez

SZT jelű: Szabályozási terv (A és B lap)

2. melléklet a 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelethez

SZT/2 jelű: Szabályozási terv – Táji, természeti és művi értékek védelme

3. melléklet a 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelethez

SZT/3 jelű: Szabályozási terv – A terület használatát, beépíthetőségét korlátozó elemek

4. melléklet a 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelethez

SZT/4 jelű: Szabályozási terv – Korlátozó közműadottságok

FÜGGELÉKEK

1. függelék: a 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelethez

Országos műemlékvédelem alatt álló objektumok, építészeti emlékek

(A Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Nyilvántartási Hatósági Osztálya által 2018. július 10-én kiadott adatszolgáltatás.)

Kossuth u. 111.	Római sírkövek	Műemlék	128
Kossuth u.	Római katolikus templom	Műemlék	129
Kossuth u. 111.	Római katolikus plébániaház	Műemlék	128
Kossuth u. 2.	Teleki-Tisza-kastély (Nevelőotthon)	Műemlék	307

2. függelék: a 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelethez

Országos műemlékvédelem alatt álló területek – műemléki környezet

(A Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Nyilvántartási Hatósági Osztálya által 2018. július 10-én kiadott adatszolgáltatás.)

Kossuth u.	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	128, 426, 134, 130/7, 130/15, 130/14, 425, 424/1, 414, 306
	Teleki-Tisza-kastély (Nevelőotthon) ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	0122, 306, 308, 309, 310, 084/71, 084/70, 084/69, 084/68, 082/1, 082/8, 082/9, 082/6, 305/8, 305/7, 4352/1, 290, 284, 281/1, 277, 276, 275, 268/1, 268/2, 259, 258, 919/1, 918, 917, 916, 915, 914, 913, 912, 910/2, 910/1, 904, 903, 902, 901, 900, 897, 896, 335, 313, 312, 311
	Római katolikus plébániaház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	129, 130/14, 306, 414, 127/5, 429, 428, 427, 455

3. függelék: a 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelethez

A település köztútjainak tervezési osztályba sorolása

(Út 2-1.201:2008 (e-UT_03_01_11) Útügyi Műszaki Előírás szerint):

11104j. bekötőút: K.V.C, B.V. b-D

helyi gyűjtőutak: B.V. c-D.

helyi kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D.

önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.

önálló gyalogutak: K.VIII., B. VIII.

helyi külterületi utak: K.VI.

4. függelék: a 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelethez

Régészeti lelőhelyek jegyzéke

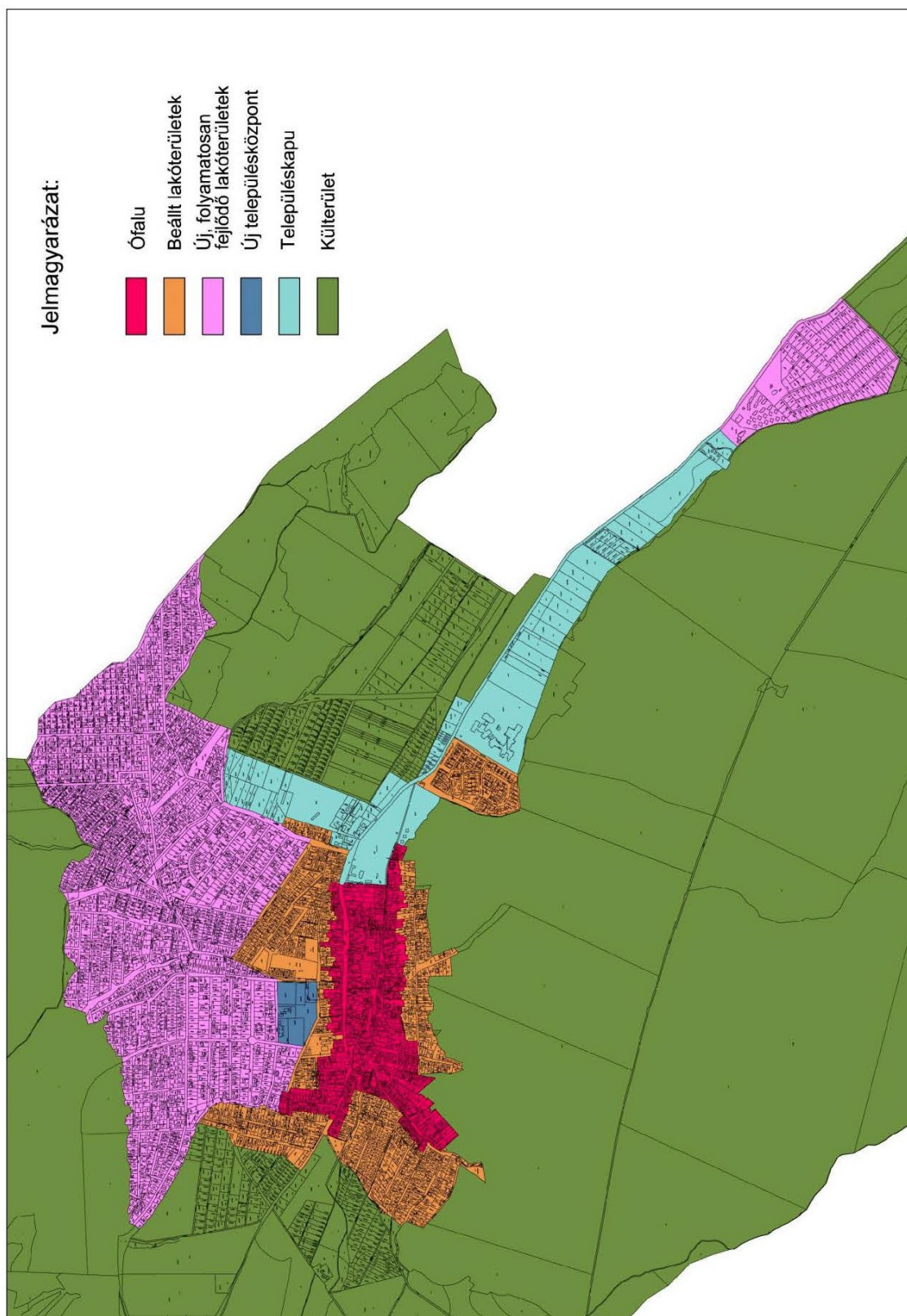
(A Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Nyilvántartási Hatósági Osztálya által 2018. július 6-án kiadott adatszolgáltatás)

település	lelő- hely- szám	név	HRSZ
Nagykovács	2	Bildstockacker	0122, 0121/23, 0121/24, 0124/44, 0124/43, 0124/42, 0124/23, 0121/25, 0121/26, 0121/27, 0121/28, 0124/2, 0125/10, 0124/27, 0124/26, 0125/11, 0125/12, 0125/13, 0121/29, 0125/9, 0125/14, 0125/6, 0125/7, 0126/1, 0124/25, 0127/6, 0127/5, 0125/8, 0121/36, 0124/3, 4803, 4804, 0124/52, 0124/53
Nagykovács	4	Hidegkúti úti dűlő	084/24, 084/47, 084/17
Nagykovács	5	Kőbánya	0104/1
Nagykovács	6	Remete-barlang	0102
Nagykovács	7	Szőlőhegy	1249, 1251, 1252, 1253, 1257, 1258, 1259, 1260, 1255, 1250, 1254
Nagykovács	8	Erdő utca	958/1, 958/3, 958/2, 957, 804/1, 804/2, 805, 809, 0171
Nagykovács	9	Belterület	414, 415, 421, 422, 424/1, 425, 410, 306, 411, 412, 413, 409, 423
Nagykovács	10	Bánya-oldal	042/50, 042/55, 042/46, 042/52, 042/53, 042/54, 042/48, 042/47
Nagykovács	11	Remete- hegyi 14. sz. barlang	0102
Nagykovács	12	Kossuth Lajos utca 1	308, 309, 316, 317, 318/2, 318/1, 321, 324, 310
Nagykovács	13	Rákóczi Ferenc utca	4077, 4045, 4078, 567/2, 567/1, 568, 4080, 4079, 566/1, 565/1, 563, 564, 565/2, 566/2, 561, 4030, 4057, 4042, 4019, 4044, 4043
Nagykovács	14	Remete-völgyi Felső barlang	0102
Nagykovács	15	Amerikai Iskola	920/117, 0122, 4684
Nagykovács	16	Kossuth Lajos u. 113	306, 101, 116/2
Remeteszőlő	1	Brunnenacker	709, 684, 676, 677, 084/225, 084/38, 084/226, 084/227, 084/61, 0118/3, 084/45, 084/57, 084/46, 084/56, 084/58, 084/59, 084/60, 084/55, 084/36, 084/221, 084/218, 084/222, 084/224, 084/217, 084/213, 084/214, 084/210, 084/54
Remeteszőlő	2	Remete-hegyi-rétek	0105/82, 0135/107, 0135/38, 0135/179, 0135/180, 0135/181, 0135/106, 0135/32, 0135/44, 0135/43, 0135/42, 0135/190, 0135/189, 0135/37, 0135/187, 0135/188, 0135/36, 0135/33, 0135/45, 0135/183, 0135/182, 0135/34, 0135/173, 0138, 0122, 28, 42, 29, 31, 33, 37, 38, 35, 27, 30, 36, 43, 26, 1, 25, 24, 34, 32, 20, 19, 210, 202, 208, 203, 211, 209, 201, 39, 40, 21, 204, 212, 0135/177, 0135/176, 0135/178

5. függelék: a 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelethez

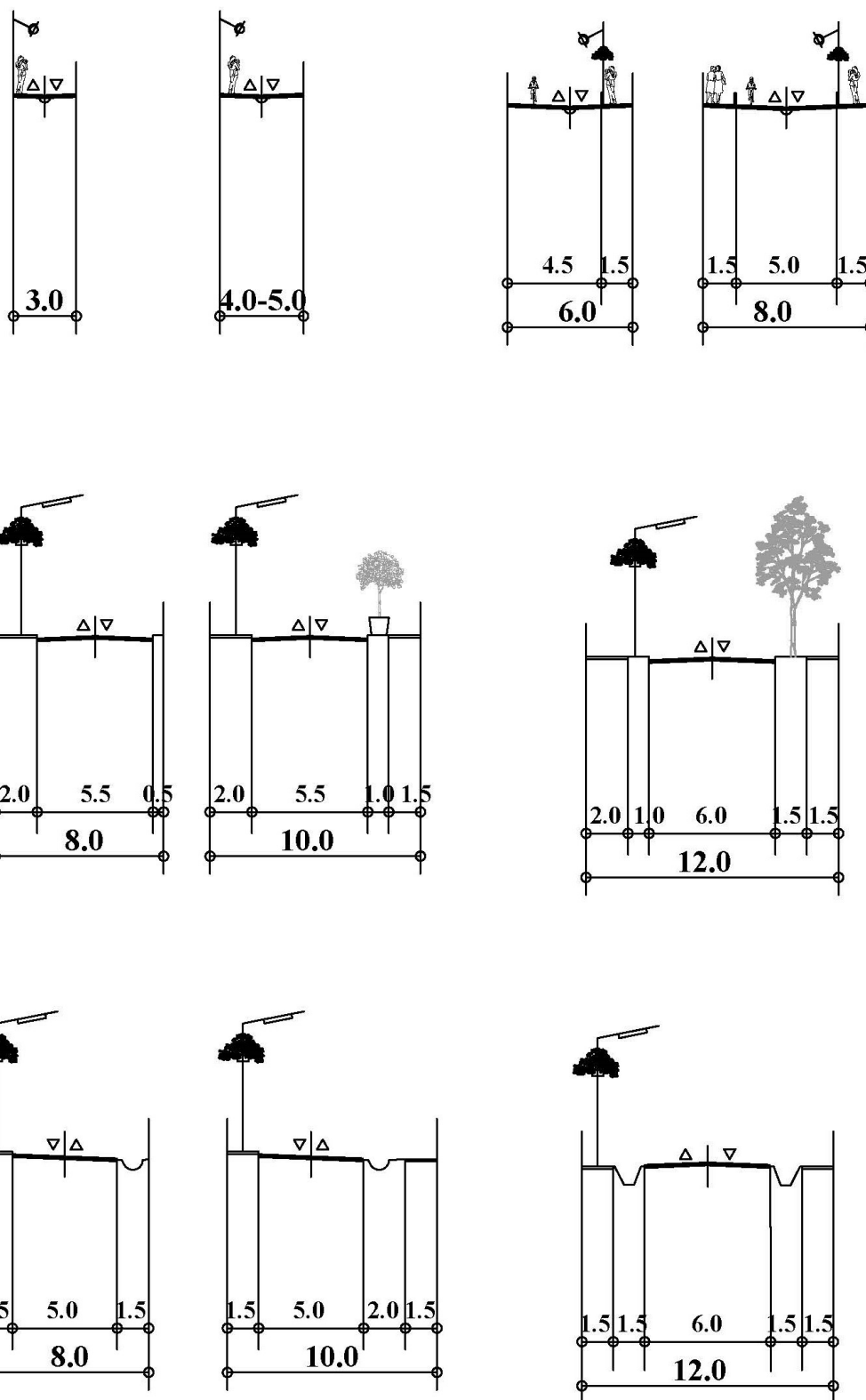
Nagykovácsi Nagyközség teljes közigazgatási területének településképet meghatározó területeinek lehatárolása

Nagykovácsi Településképének védelméről szóló 28/2017.(XII.18.) önk. rendeletének 1.melléklete



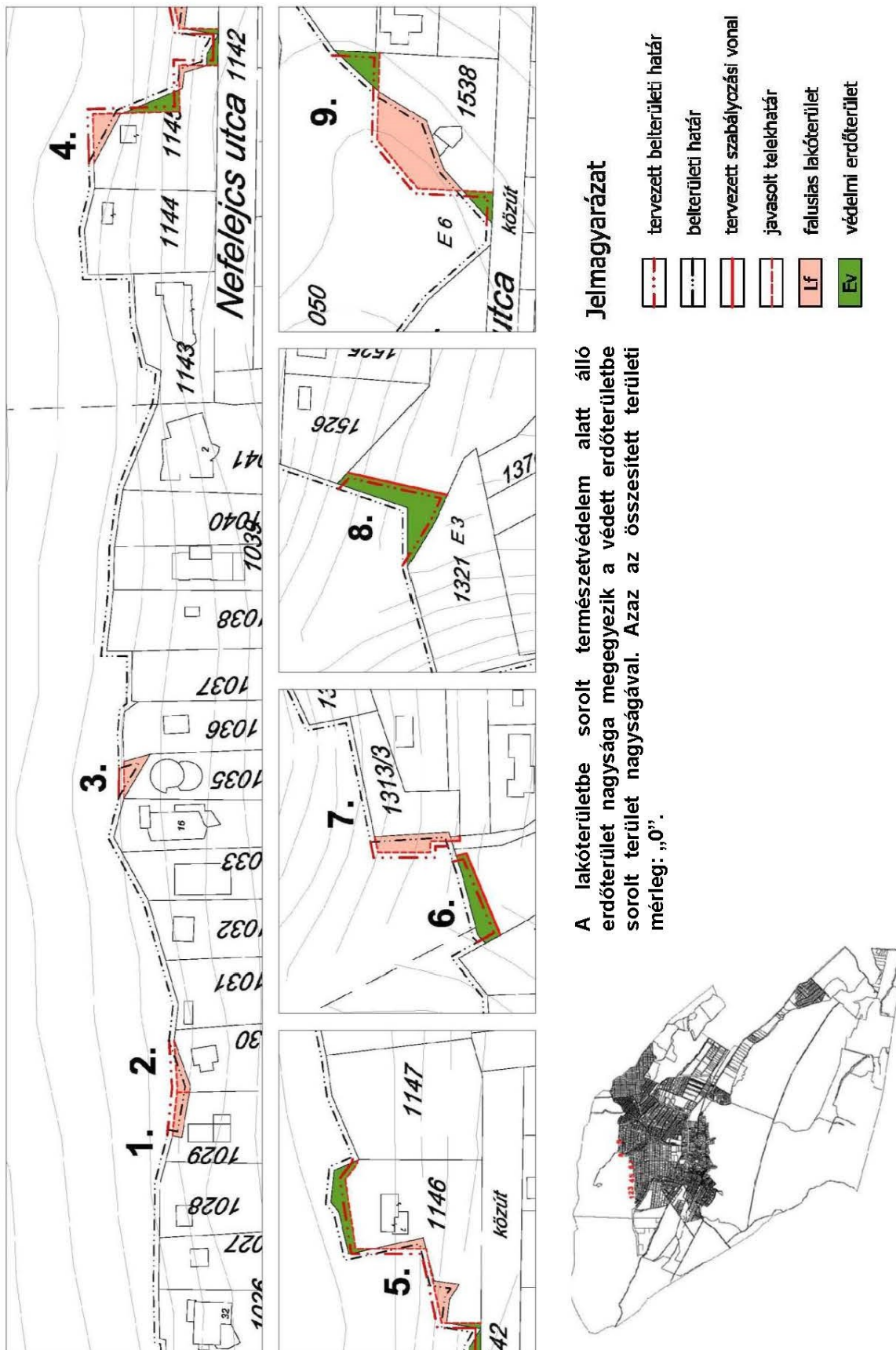
6. függelék: a 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelethez

Mintakeresztmetszelvevények



7. függelék: a 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelethez

Feltételhez kötött telekalakítás - telek/belterület határ korrekció



8. függelék: a 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTÉS IRÁNYELVEI

a Szabályozási terven a „bányaművelésből adódó korlátozás I., II. és III. építési övezetek”-re meghatározott veszélyességi övezetekben elhelyezhető épületek műszaki- és szerkezeti kialakításhoz és méretezéséhez, amennyiben külön geotechnikai szakvélemény nem készül. (Újpest BAUPLAN Kft., 1997. c. dokumentum)

ÚJPESTI BAUPLAN Kft. 1042 B u d a p e s t Petőfi u. 20. Msz: 190/97-34 Nagykovácsi környezetben korábban aláfajtott terület építési irányelvei Budapest, 1997. október hó	ÚJPESTI BAUPLAN Kft 1042 B u d a p e s t Petőfi u. 20. Msz: 190/97-34 TARTALOMJEGYZÉK 1. Előzmények, kiindulási adatok 2. A prognosztizált felszíni mozgáselemek alapján lehatárolt területek 3. Épületek építési irányelvei, a kijelölt építési övezeteken 3.1 Talajmechanikai és alapozási irányelvek 3.2 Felszíni és szennyvíz elvezetés 3.3 I. építési övezet 3.4 II. építési övezet 3.5 III. építési övezet <u>Melléklet:</u> 1:2880 méretarányú térkép az építési övezetek megjelölésével /3 db rajz/
---	--

- 1 - I. ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK Az Észak-Dunántúli Bányavagyon-Hasznosító Rt megbízására elkészítettük Nagykovácsi, korábban folytatott bányászati tevékenység által érintett területének építési irányelvét. Az irányelvek meghatározása a Miskolci Egyetem Bányászati és Geotechnikai Tanszéke által, "Nagykovácsi környezetében korábban keletkezett aláfejtett terület értékelése építés szempontjából" című szakértői tanulmánya alapján készült. Az építési irányelvek az épületek tervezés - előkészítésére, - a szerkezet védelmére vonatkoznak. A bányászati szakvélemény a bányaművelési és kataszteri térképek, valamint a geotechnikai adottságok alapján meghatározta a bányaművelés hatására létrejött és prognosztizált mozgáselemeket. Ennek figyelembevételével 1:2880 méretarányú térképen, a bánya hatásvonalán belül "A" és "B" jelölésű vonallal/ három részre osztotta a kérdéses területet. Ezen kívül a külszínre nyíló bányatérsegeknél védőidomokat jelölt ki. /mellékelt 1:2880 méretarányú térkép/	- 2 - . A PROGNOSZTIZÁLT FELSZÍNI MOZGÁSELEMEK ALAPJÁN LEHATÁROLT TERÜLETEK A telepvastagság, tömedékelési hatások és közetparaméterek függvényében a bányászati szakvélemény megadta a telepmezységek kritikus értékeit, az építményekre megengedhető görbületi és megnyúlási értékek figyelembevételével. A fentiek alapján lehatárolásra kerültek azok a területek melyek megfelelő korlátozás mellett beépíthetők. - A "B" vonaltól Délre a hatásvonalig, általunk I. építési övezetnek jelölt terület. - Az "A" és "B" vonal közötti térség, általunk II. építési övezetnek jelölt terület. - Az "A" vonaltól Északra a hatásvonalig, valamint a külszínre nyíló bányatérsegeknél kijelölt védőidomon belüli terület általunk III. építési övezetnek jelölt terület. A mellékelt 1:2880 méretarányú helyszínrajzon jelöltük az egyes építési övezeteket.
---	---

- 3 - 3. ÉPÜLETEK TERVEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI IRÁNYELVEI A KIJELÖLT ÉPÍTÉSI ÖVEETEKEN 3.1. Talajmechanikai, alapozási irányelvek Talajmechanikai vizsgálat mindhárom építési övezetnél szükséges. - <u>Talajfeltáró fúrások száma</u> Építményenként legalább 3 db fúrás készítenődő, az építményen kívüli háromszög alakban telepítve, és egy db fúrás az épület alapterületén belül. Amennyiben a 4 db fúrás alapján a talajrétegződés nem azonos, vető, vagy rétegződés, kiértékelés meghatározására, további fúrás telepítése szükséges. - <u>Talajfeltáró fúrások mélysége</u> A furatok mélysége legalább a terepszinttől mért alapozási mélység háromszorosa. Pl. térfogatváltozó agyagtalaj esetén a terepszint alatti alapozási mélység minimálisan 2,0 m, így a feltáró fúrás mélysége 6,0 m. - A síkalapok határteherbírását az érvényben lévő MSZ 15004 számú szabvány szerint kell meghatározni.	- 4 - - A kérdéses területre vonatkozó külön előírás a sávalapok alapozási mélységére vonatkozóan, a lineáris zsugorodási Z_{s1} érték alapján. - $Z_{s1} < 5 \%$ nem térfogatváltozó, a terepszinttől mért alapozási mélység az építési gyakorlat szerinti 1,0 m. - $Z_{s1} = 5-10 \%$ kismértékben térfogatváltozó, terepszint alatti alapozási mélység: min. 1,50 m. - $Z_{s1} > 10 \%$ térfogatváltozó, terepszint alatti alapozási mélység: min. 2,00 m. 3.2. Felszíni, - és szennyvízelvezetés - A felszínen lefolyó csapadékvizet az építménytől távol kell tartani, ill. elvezetéséről gondoskodni kell. Az épület körüli járda a terepfelől legalább 3 % eséssel készüljön. A járda épülethez csatlakoztatása és dilatációi, hézagmentes zárással, bitumen kiöntéssel készüljenek. Csatornázatlan területen csak zárt rendszerű szennyvíztároló készíthető. 3.3. I. Építési övezet /Helyszínrajzon zölddel jelölt terület/ A "B" vonaltól Délre a hatásvonalig terjedő területen 20,0 m-nél kisebb hosszú földszintes épület,
---	---

- 5 - vagy 10,0 m-nél nem nagyobb hosszúságú, kétszintes épület építhető az érvényben lévő előírások és a talajmechanikai javaslat alapján. Mindkét esetben az alap felső szintjén és a földem szinten a főfalaknál, szokványos vasbeton koszorú építése szükséges. A 20,0 m-nél nagyobb hosszúságú földszintes épületek, megerősített kivitelben építhetők. A megerősítés - a teherviselő főfalaknál - alap felső és földem szintjén készülő koszorúgerendával történhet. A vasbeton koszorúgerenda minimális mérete 25 cm szélesség, 35 cm magasság. Beton minősége C. 12. Betonacél keresztmetszet alsó, felső acél-nál minimum 6-6 cm2. Betonacél minőség B.50.36. A válaszfalak vasalt betonlapra helyezendők. 3.4. <u>II. építési övezet /helyszínrajzon késsel jelölt terület/</u> Az "A" és "B" vonal közötti területen 10,0 m-nél kisebb hosszú földszintes épület kivitelezhető, az érvényben lévő előírások és a talajmechanikai javaslat alapján. A főfalaknál az alap felső szintjén és a földem szinten szokványos vasbeton koszorú építése szükséges. 10,0 m és 20,0 m közötti földszintes épülethossz esetén az alap felső szintjén - a teherviselő fő-	- 6 - falaknál - vasbeton koszorúgerendát kell készíteni. A koszorú szélessége minimum 25 cm, magassága minimum 40 cm. Betonminőség C.12. Betonacél B.50.36. minőségű, alul-felül 8-8 cm2. Az acélbetétek szerelését az érvényben lévő MSZ 15022/7 "Vasbetonszerkezetek szerkezeti előírásai" szerint kell készíteni. A földem az érvényben lévő MSZ 15021/1 és MSZ 15022/1 szerint méretezett monolit vasbeton lemezzel készülhet. A válaszfalak alapja vasalt beton. 3.5. <u>III. építési övezet /helyszínrajzon pirossal jelzett terület/</u> Az "A" vonal és hatásvonal közötti területen, valamint a külszínre nyíló bányatérsegeknél kijelölt védőidomokon belüli területen a legnagyobb a veszélyeztetettség. Ezen a területen 10,0 m-nél nem hosszabb, földszintes épületek építhetők megerősített kivitelben. A megerősítés vasbeton gerendarács, alappal, vagy vasbeton lemezalappal készülhet. A talajmechanikai szakvélemény alapján, és $g = 0,5 \text{ km}^{-1}$ térszíngörbültre méretezett rács-, vagy lemezalap alkalmazásával épület a 10,0 m-nél nem hosszabb épület.
---	---

- 8 - Csatornázott utcákban minden épület szennyvizét a hálózatba be kell kötni. Csatornázatlan helyeken, csak zárt rendszerű szennyvíztároló készülhet. Újpesti Bauplan Tervező, Fővállalkozó és Kivitelező KFT.  Sávolyi István szakértő, vezetőtervező B-K, SZT-1-ol-o758	- 7 - A rugalmas ágyazású gerendarács méretezése u.n. "E" módszerrel történhet. Az "E" módszer olyan feszültségeloszlást feltételez, amely esetén az alap lehajlási felülete az altalaj süllyedés voltaival jól egyzik. A rugalmas ágyazású lemez méretezése "C" módszerrel történhet. Az övezeti határvonalon lévő ingatlanok beépítése a szigorúbb előírások irányadók. Pl. a II. és III. övezeti határvonalon lévő ingatlanokra a III. övezetre vonatkozó előírások érvényesek. A feltárt és hatástanított külszíni nyílás fedlapjától számított 5,0 m.-en belül semmiféle építmény nem kerülhet. 4. AJÁNLÁS A MÁR MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK ÁLLAGMEGÓVÁSÁRA A három övezeti területen már meglévő épületek fokozott karbantartást igényelnek. A felszíni vízelvezetést biztosítani kell a 3.2. pontnál leírtak szerint.
--	---