

---

**Budakalász Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének**

**19/2006. (VII.26.) rendelete**

**a település helyi építési szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló többször módosított  
17/2002.(X.18.) rendeletének módosításáról**

Budakalász Nagyközség Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3). c) bekezdésnek felhatalmazása alapján, a törvényben megfogalmazott keretek között az alábbi rendeletet alkotja:

**1.§.**

(1) Jelen rendelet hatálya Budakalász Nagyközség teljes közigazgatási területének módosítással érintett területeire terjed ki.

(2) Jelen rendelettel a Budakalász 1:10 000 léptékű külterületi szabályozási terve és az 1:2000 léptékű belterületi szabályozási terve az alábbi rajzi mellékletbe foglalt szabályozási elemekkel módosul:

<b>1.sz. melléklet</b> Szabályozási terv – Omszk Park	M= 1:3000
<b>2.sz. melléklet</b> Szabályozási terv – Metro áruház területe	M= 1:2000
<b>3.sz. melléklet</b> Egyéb szabályozási tervi kiigazítások	M=1:2000

(3) A 17/2002.(X.18.) rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv ( a továbbiakban: HÉSZ) 1.§-a (3) bekezdés c) pontjában, a helyi jelentőségű természetvédelmi területek felsorolását tartalmazó 3. sz. függelék e rendelet **1.sz. függelékében** foglaltak szerint módosul.

**2.§.**

(1) A 17/2002.(X.18.) rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv ( a továbbiakban: HÉSZ) 8.§-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

*(A telekalakítással együttesen kialakítandó utak minimális szélességi méretei)*

- (6) A már beépült ingatlanokat érintő telekalakítás csak oly módon jöhet létre, ha a meglévő épület, épületrész a tervezett telekhatárokhoz igazodó építési helyen belül marad.

**3.§.**

(1) A HÉSZ 15.§. (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az Ófalu területének övezeteire vonatkozó általános előírások)*

- (5) A Szabályozási Terven a „Fokozottan védett terület határa” jelöléssel lehatárolt területen telket alakítani csak a területen kialakult sajátos telekstruktúra megőrzésével lehetséges.

**4.§.**

(1) A HÉSZ 15.§. a következő (18) bekezdéssel egészül ki:

*(Az Ófalu területének övezeteire vonatkozó általános előírások)*

- (18) A helyi területi védelem alatt lévő ingatlanokon a kialakult telekstruktúrára való tekintettel a 10 m telekszélességet meghaladó kialakult telkek beépíthetők a
-

minimális oldalkertek, és tűztávolságok figyelembe vételével, és a szomszédos ingatlanok beépítési lehetőségének korlátozása nélkül .

### 5.§.

(1)A HÉSZ 21.§. (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(Az Lk\_2 jelű építési övezet részletes előírásai)

(1) A Lk\_2 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Telekalakítási feltételek</b>	<b>legkisebb kialakítható terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>6000</b>	
<b>Beépítési feltételek</b>	<b>beépítési mód</b>	<i>Szabadonálló</i>	
	<b>beépítettség max.%</b>	40	
	<b>épület szintterületi mutatója</b>	1,2	
	<b>zöldfelület min. %</b>	20	
	<b>építési hely (m)</b>	<i>előkert</i>	<i>OTÉK ill. szabályozási terv szerint</i>
	<i>oldalkert</i>	<i>OTÉK ill. szabályozási terv szerint</i>	
	<i>hátsókert</i>	<i>OTÉK ill. szabályozási terv szerint</i>	
<b>Építmény</b>	<b>építménymagasság (m)</b>	<b>legnagyobb</b>	7,5
		<b>legkisebb</b>	építési vonalon álló épület esetén 4,5

### 6.§.

(1)A HÉSZ 40.§ kiegészül az alábbi bekezdésekkel:

( Csapás dűlő újonnan kialakított beépítésre szánt területei)

(4) Amennyiben a meglévő, engedéllyel épült épületek a szabályozási terven jelölt építési helyen kívül esnek, úgy azok tetőtere beépíthető. Alapterületi bővítés csak építési helyen belül jöhet létre.

(5) A szabályozási terven a 0237/19 hrsz-ú és 0237/7 hrsz-ú ingatlanokat érintő útnyitás szabályozási szélessége 5 m-ről 4 m-re csökkenthető, abban az esetben, amennyiben az elvi telekalakítási eljárásban a kérelmezők közlekedésvizsgálattal és a teljes közműelhelyezés helybiztosításának feltételeinek meglétét szakértői vizsgálattal igazolják.

### 7.§.

(1)A HÉSZ 46.§ kiegészül az alábbi (2) bekezdéssel:

( Klenity II dűlő)

(2)Amennyiben az övezetben kialakult telek térmértéke kisebb, mint az övezeti előírásokban szabályozott legkisebb telekméret, azaz 900 m<sup>2</sup>, úgy a beépítettség legnagyobb mértéke 28 % lehet.

### 8.§.

(1)A HÉSZ 47.§ (1) bekezdésében az előkert és a hátsókert legkisebb méretére vonatkozó előírás:„, az OTÉK ill. a 14.§(8)szerint” szövegrész „az OTÉK szerint”-re módosul.

### 9.§.

(1)A HÉSZ 58.§ (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Közterületek és közlekedési területek kialakítása)*

- (6) A Szabályozási Terven „Fokozottan védett” területen az elektromos hálózatot csak földkábel kiépítésével szabad megoldani, illetve a jelenlegi légvezetékot fokozatosan földkábelre kell lecserélni.

### 10.§.

(1)A HÉSZ 59.§ (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*(Településközpont vegyes terület általános előírások)*

- (4) Az övezetben oktatási intézményeket max. 7,5 méteres építménymagassággal lehet elhelyezni, kivéve tornacsarnokot, ami 10,0 méter építménymagasságú lehet.

### 11.§.

(1)A HÉSZ 60.§-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*(Vt jelű építési övezet)*

#### **Vt jelű építési övezet**

*(Jóléti szolgálat területe)*

- (1) A telek beépítettsége legfeljebb 40 %, lehet, a beépítési mód szabadonálló.
- (2) A legnagyobb megengedett építménymagasság 7,5 m. Lakóépületek esetében az építménymagasság max. 4,5 m lehet.
- (3) Az telek területének legalább 25 %-t növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani,
- (4) A kialakítható telek legkisebb mérete 1000 m<sup>2</sup>.
- (5) Az oktatási, kulturális, egyházi, egészségügyi és szociális épületek telke körül 50 m-es védőterületen belül állattartó építmény, zajos, bűzös tevékenységgel járó funkció nem létesíthető.
- (6) Az övezet területének minimum 50%-át közhasználatra meg kell nyitni.

### 12.§.

(1)A HÉSZ 62.§-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*(Vt-K jelű építési övezet)*

#### **Vt –K jelű építési övezet**

- (1) Az övezet a lakóterület és egyéb közhasználatú épület ellátásához szükséges kereskedelmi, szolgáltató épületek és oktatási intézmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen kivételesen lakóépület és annak kiszolgáló építményei is elhelyezhető. Lakóházas beépítés esetén a beépítettség max. mértéke 25%, beépítési mód a szomszédos

ingatlanok beépítési módját követve, oldalhatáron álló illetve a szabályozási terven jelöltek szerinti, max. építménymagasság 5,5 m, mellékfunkciójú épület esetén 3,0 m, legkisebb építménymagasság építési vonalon álló épület esetén 3,5 m, kerítés magassága max.1,6 m.

(3) Az övezet beépítési módja zárt sorú, illetve a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerint.

(4) A telek beépítettsége legfeljebb 50% lehet.

(5) A legnagyobb megengedett építménymagasság 7,5 m. Meglévő lakóépületek átépítése esetében az építménymagasság min. 4,5 m lehet.

1. Az telek területének legalább 25 %-t növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.

(6) A kialakítható telek legkisebb mérete 600 m<sup>2</sup>.

(7) Amennyiben a közhasználatú épülethez tartozó gépjárműparkolók telken belüli kialakítása nem lehetséges, úgy azt 500 méteren belüli közterületen is biztosítani lehet.

### 13.§.

(1) A HÉSZ 66.§-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
(Vt-4 jelű építési övezet)

#### **Vt-4 jelű építési övezet**

(Lenfonó előtti terület)

(1) Az övezet területén, az általános szabályok betartása mellett elsősorban kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek, szálláshely szolgáltató épületek és lakások helyezhetők el, zárt sorú beépítési móddal. A beépítésre csak a területre készítendő beépítési terv előzetes tervtanácsai véleményezését követően lehet építési engedély kérelmet benyújtani.

(2) A területen biztosítani kell a közhasználatra megnyitott parkoló területet is.

(3) A telek beépítettsége legfeljebb 35 % lehet. **Szintterületi mutató: 0,8, melynek 40 %-a lehet lakás funkció.**

(4) Az építménymagasság maximum 10,0 méter, **az átlagos építménymagasság 7,5 méter.**

(5) A kialakítható telek legkisebb mérete 12 000 m<sup>2</sup>. A beépíthető legkisebb telek 12 000 m<sup>2</sup>.

(6) A zöldfelület minimuma 30 %, amelynek a 2,0 méternél nagyobb földtakarás 100%-ban, az 1,00 méteres 75%-ban, a 40 centiméteres 50%-ban számítható be.

(7) Az előkert mérete legalább 10,0 m, kivéve a szabályozáson jelölt helyen.

(8) Az épületek földszintjén, ahol azok közterülethez kapcsolódnak illetve közhasználat számára átadottak, üzletek, szolgáltató létesítmény, műhelyek, irodák alakíthatók ki. Közterületre gépkocsi tároló nem nyílhat, **kivéve a teremgazás bejárat.**

(9) Az elhelyezhető lakásszám korlátozott, a zöldfelület négyzetmétere 50-al való osztásából adódó kerekített szám. (Minden lakáshoz min. 50 m<sup>2</sup> zöldfelület biztosítandó.) **A kialakítható lakásszám a tényleges zöldfelület 50/m<sup>2</sup> osztásából adódó kerekített egész szám, maximum 80 db. A tervlapon kijelölt sávban min. 30 x 30 méteres, közforgalomtól el nem zárt parkosított zöldfelület alakítandó ki.**

(10) A funkciókhoz szükséges gépkocsik 50 %-át épület ill. térszint alatt kell elhelyezni.

(11) Az övezetben tömör kerítés nem építhető. Az övezetben minden kerítés építési engedély köteles. Az övezetben a kerítéseket továbbá az épület homlokzati megjelenést befolyásoló műtárgyakat, beleértve a külső árnyékolókat is egységesen kell kialakítani.

- (12)Az épületek homlokzati burkolata min. 20 %-ban helyi kő- vagy égetett agyagtégla-burkolat lehet.
- (13)Az épületek tetőfedése min. 25° lejtésű és cserépfedéssel kialakított lehet.
- (14)Az övezet épületein tetősík ablak nem alakítható ki.

#### 14.§.

(1)A HÉSZ 75.§ (2)-es bekezdés felsorolása kiegészül az e) ponttal, alábbiak szerint: *(Általános rendelkezések a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken)*

*(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen belül, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik, elhelyezhető:*

- a) igazgatási, egyéb irodaépület
  - b) pakolóház
  - c) sportépítmény
  - d) kongresszusi központ
- Kivételesen elhelyezhető**
- e) üzemanyag töltő

(2)A HÉSZ 75.§ (3)-as bekezdés törölve, és evvel egyidejűleg a (4)-(9)-es bekezdések számozása (3)-(8)-ra változik.

*(Általános rendelkezések a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken)*

#### 15.§.

(1)A HÉSZ 78.§ (6)-os bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*(Az Ü-Gksz-1 és Ü-Gksz-2 terület zöldfelületeinek kialakítása)*

(6) A József Attila út és a **Kék Duna utca** felőli előkertekbe 20 méterenként kell egy fát, fasor jelleggel ültetni. Az előkertet gondozott kertként kell kialakítani, amelyben cserjék ültetése is kötelező. A **Kék Duna utcán** kétoldali fasor telepítendő, illetve az elő- és az oldalkertekben növénytelepítési sávok kialakítása kötelező.

#### 16.§.

(1)A HÉSZ 83. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

**(2)a) A területen kialakított építési telken belül a c) bekezdésben felsorolt építményeken kívül min. 200 m<sup>2</sup> alapterületű, 3,5 m építménymagasságú épület építhető.**

**b) Az építési telken a c) bekezdésben felsoroltakon kívül max. 2 db, max.20 m<sup>2</sup> alapterületű mellékfunkciójú épület helyezhető el**

**c) Az övezetben sátor jellegű építmény, benzinkút és személygépkocsi mosó is elhelyezhető.**

**A fenti funkciók kiszolgálása során az övezetre vonatkozó általános előírásokon túl az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:**

**Kezelőépület és védőtető:**

**Alapterület: max.200 m<sup>2</sup>, a legkisebb méretkorlátozása nélkül**

**Épületmagasság: max.3,5 m**

**A védőtető párkánymagassága: max.5,5 m**

**Sátor:**

**Alapterülete: max.600 m<sup>2</sup>**

**Gerincmagasság: max.6,0 m**

**d) A kiegészítő funkciókat befogadó épületek és építmények telepítése a környezetbe illeszkedés figyelembe vételével történhet, oly módon, hogy annak homlokzatképzését a főépület kialakításának módjához kell igazítani. A fenti építmények (sátor, konténer, autósosó) növényzettel történő takarása az övezetben kötelező.**

(3)A HÉSZ 83. § kiegészül az alábbi (17) bekezdéssel:

*(LU-Gksz) (A METRO áruház területe)*

**(17) Az övezet területén kivételesen elhelyezhető üzemanyagtöltő, a szabályozáson ábrázoltak szerint.**

**17.§.**

(1)A HÉSZ 93.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép

*(O-KR) (Az Omszk Park területe)*

- (1) *A területen elhelyezhető:*
- *sport- és szabadidős építmény*
  - *közösségi szórakoztató és kulturális építmény*
  - *vendéglátó épület*
  - ***lelátó***

*A területen más rendeltetésű épület kivételesen sem helyezhető el.*

(2)A HÉSZ 93.§ (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (2) *Az elhelyezendő épületek beépített területe nem lehet nagyobb, mint a hozzátartozó övezeti egység területének a 25 %-a.*

**18.§.**

(1)A HÉSZ 110.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*(Dp-Üü 2): (Dp-Üü\_2 jelű üdüülöházaz építési övezet)*

**(1)Az üdüülöházaz területbe a szabályozási terven jelölt, ily módon kialakult telkek tartoznak.**

**(2)Az övezetben elhelyezhető:**

- *üdüülöhéüület, üdüülöhéüabor*
- *kiskereskedelmi és szolgálató tevékenységre szolgálo építmény*
- *szállásépület*
- *sport és rekreációs jellegű építmény*
- *egyéb közösségi szórakoztató épület*

**(3)Az övezetben más épület kivételesen sem helyezhető el.**

**(4)Az övezet beépítési módja szabadonálló.**

**(5)A telk beépítettsége legfeljebb 20 % lehet.**

**(6)Az építési telk legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 0,6.**

**(7)Szint alatti építmény illetve a pinceszint területét az országos rendeletnek megfelelően a szintterületbe (100 %-ban) be kell számítani.**

- (8) *Az övezetben kialakítható legkisebb telek 5 000 m<sup>2</sup>.*
- (9) *A legnagyobb megengedett építménymagasság 7,5 m. A homlokzat egyetlen pontja sem lehet 7,5 m-nél magasabb, kivétel az üzemeltetéshez szükséges technológiai berendezések műszakilag szükséges mérete (pl. kémény, szellőzőkürtő, stb.).*
- (10) *Az előkert mérete minimum 10 m.*
- (11) *Az telek területének legalább 60 %-t növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani. Az egybefüggő zöldfelület 30 %-án többszintes (cserje és/vagy fa) növénytelepítést kell kialakítani. A parkolókat csak fásítottan lehet kialakítani, úgy, hogy minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros fát kell telepíteni. A fásítást min. 3 m magas, min. 4 cm törzsátmérőjű tájba illeszkedő, lehetőleg honos fafajtákkal kell elvégezni.*
- (12) *Valamennyi épület nyeregtetővel alakítandó ki. A tetőgerinc az épület tömegének hosszabbik irányával legyen párhuzamos. A tetősík lejtése 25-50 fok közötti.*
- (13) *A tetőhéjalás természetes cserép anyagú legyen.*
- (14) *A tetősíkokon keresztzárny (tetőablak, erkélylefedés, stb.) kialakítható, de annak gerince legfeljebb 0,8 m-re közelítheti meg a főnyeregtető gerincének magasságát.*
- (15) *Zöldfelületeket lehetőleg összefüggően, nagyobb területeken illetve a telekhatárok mentén kell kialakítani, hogy előnyösen tagolják a területet. A telek zöldfelületének területébe a gyepréteg burkolat, gyeprács nem számítható be.*
- (16) *Épületet elhelyezni csak teljes közművel ellátott telken szabad. Közműpótló berendezés még ideiglenesen sem fogadható el, nem létesíthető.*
- (17) *Az épületek kialakításánál a természetes anyagokat, kő, tégl, vakolat, stb. előnyben kell részesíteni. A homlokzat burkolatoknál 15 % kalászi kő és 35 % egyéb hagyományos burkolat alkalmazandó. A homlokzatok szintervét a főépítéssel egyeztetni kell. Az épületek és építmények (kerítés, járda, pergola, stb.) kialakításánál a természetes építőanyagok színeit kell alkalmazni, különös tekintettel a fehér, a homok és az agyag színeire.*
- (18) *Az épületeken csak a funkciónak megfelelő cégfelirat, reklámhordozó helyezhető el, aminek méret meghatározása, kialakítása része az engedélyezési dokumentációnak. Épületenként csak egy db fényreklám helyezhető el.*
- (19) *Hirdető berendezések és reklámok elhelyezésénél a mindenkor érvényes önkormányzati rendelet vonatkozó előírásait kell betartani.*
- (20) *A területen a maximális építménymagasságnál magasabb építmény nem helyezhető el.*
- (21) *A területen a talajvíz mértékadó szintje a terepszinttel megegyező ezért pince csak víznyomás elleni szigeteléssel készülhet.*

#### 19.§.

(1) A HÉSZ 124.§ (8) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(MGy-5 jelű övezet)

(8) *A beépíthető minimális telekméret lakóépülettel történő beépítés esetén 10000 m<sup>2</sup>, egyéb gazdasági épület esetén 8000 m<sup>2</sup>.*

(2) A HÉSZ 124.§ (10) helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(MGy-5 jelű övezet)

- (10) *A telkek maximális beépítettsége 1% lehet, mely maximális beépítettség kizárólag állattartó épülettel történő beépítés céljából további 1%-kal növelhető. A beépíthető terület számításánál legfeljebb a telkek 15000 m<sup>2</sup> területű telekrésze vehető figyelembe.*

**Záró rendelkezések**

**20.§.**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban levő ügyekben is alkalmazni kell.

.....  
Harcza Lajos  
polgármester

.....  
Dr. Bocsi István  
jegyző

Záradék:  
Kihirdetve: 2006. július 26-án.

dr. Bocsi István  
jegyző