

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendelete
Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

*(Egységes szerkezetben a 12/2018. (IV.03.)⁴, 2/2018. (I.31.)³, 36/2017.(XII.20.)²,
13/2017.(VII.11.)¹ módosító önkormányzati rendeletekkel)*

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében eljárva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek, önkormányzatok és államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

A rendelet hatálya

1.§

(1) Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) területi hatálya Budakeszi Város teljes közigazgatási területe.

(2) Az egyes övezetek, építési övezetek beépítési határértékei a HÉSZ mellékleteiben kerülnek rögzítésre az alábbiak szerint:

1. melléklet: az építési övezetek és övezetek beépítési határértékei

2. melléklet: Belterület Szabályozási Terve, melynek hatálya a belterület és tervezett belterület a tervlapon lehatároltan. A 2. melléklet 2.A és 2.B szelvényekből áll, léptéke m 1:2500

3. melléklet: Külterület Szabályozási Terve, melynek hatálya a teljes közigazgatási terület, kivéve a más melléklettel szabályozott területeket, léptéke m 1:10.000

Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. Fekvőtelek: Olyan 30,0 m-nél nem mélyebb telek, amelyeknek a közterületi, vagy magánúttal határos határvonala hosszabb, mint az oldalhatára.²

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 1. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

2. *Fő rendeltetés:* lakó övezetben lakó, valamint minden olyan más rendeltetés, amit az építési övezet előírásai fő rendeltetésként határoznak meg.
3. *Kiegészítő rendeltetés:* lakó építési övezetben – a lakóterületen elhelyezhető fő rendeltetésű épületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró, és azt kiegészítő rendeltetés.
4. *Látványterv:* település- és tájképet befolyásoló tömegformálás, homlokzat kialakítás, illeszkedés ábrázolására és megítélésére alkalmas makett, fotómontázs, vagy digitális 3D megjelenítés. A grafikus megjelenítések esetén a nézőpontot a talajon álló ember szemmagasságában kell felvenni.
5. *Melléképület:* olyan épület, amely a fő rendeltetés szerinti használathoz szükséges, huzamos idejű tartózkodásra nem alkalmas, és amelynek beépített alapterülete – az összes melléképület alapterületének összege - a bruttó 50 m²-t nem haladja meg.²
6. *Raktár épület:* önálló, javak felhalmozására, tárolására szolgáló épület
7. *Reklám:* Olyan kommunikációs eszköz, amelynek célja a kiválasztott célcsoport befolyásolása, attitűdjeinek megváltoztatása. Nem tartoznak ebbe a körbe az üzleti érdekeket nem szolgáló tájékoztató eszközök.
8. *Reklámhordozó építmény:* olyan építmény, amelyet abból a célból építettek, hogy rajta reklámot helyezzenek el, vagy más célt is szolgál, de reklám elhelyezésére is használják (pl. kerítés).
9. *Épület szintszáma:* az építmény használati szintjeinek jellemző, felszín feletti száma, ide nem számítva a beépített vagy be nem épített tetőteret, amelytől az épület beépített területének legfeljebb 30 %-án az egyéb feltételek teljesülése mellett el lehet térni.
10. *Szolgálati lakás:* nem lakó rendeltetésű övezetben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás.
11. *Zárványtelek:* olyan építési övezetben fekvő telek, amely az építési telkekre külön jogszabályban előírt megközelíthetőséggel nem rendelkezik.
12. *Támfalgarázs:* olyan legalább 0,5 m vastag földtakarással létesülő önálló, 3 oldalról terepszint alatti építmény, amely gépkocsi tárolására szolgál, és amelynek a negyedik oldalán létesített kapuját terepszinten helyezték el.²
13. *Portál:* üzlethelyiség kirakatként is szolgáló utcai nyílászárója, lehet mélyen üvegezett ablak és ajtó is.
14. *Háromszintű növénytelepítés:* háromszintűnek tekintendő az a növénytelepítés, amelyik a zöldfelület területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.
15. *Védőfásítás:* védőfásításnak tekintendő az a növénytelepítés, amelyik legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 1. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 1. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

Telekalakításra vonatkozó általános előírások

3.§

- (1) *A település közigazgatási területén nyilvános telek nem alakítható ki, kivéve*
- a) az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére meghatározott méretet elérő zárványtelek megközelíthetőségének biztosítására,*
 - b) a gépjárművel kizárólag véderdő területen (Ev) keresztül megközelíthető ingatlanok esetén,*
 - c) ha az Lke5 és Lke6 jelű építési övezetben szomszédos telkek összevonásra, majd mélységében megosztása kerülnek, amennyiben az összevont telek utcafronti szélessége legalább 20 m, legfeljebb 30 m.²*
- (2)²
- (3) A tervezett szabályozási vonal mentén a telek akkor is megosztható útra és építési telekre, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére meghatározott méretet.
- (4) Az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekszélességet el nem érő szélességű telek keresztben megosztható, ha a megosztás után létrejövő telkek szélessége nem csökken, és a létrejövő telkek a többi határértéknek megfelelnek.

Építmények elhelyezésére, bővítésére vonatkozó általános előírások

4. §

- (1) Belterületen építési övezetben a tervezett közművesítettség teljes.
- (2) Az egyes építési övezetekben előírt, a kialakítható legkisebb telekterületre vonatkozó előírásoknak meg nem felelő méretű építési telkek az övezetre előírt többi szabály szerint építhetők be.
- (3) Ahol az övezethatár telken belül húzódik, a beépítési határértékeket és előírásokat az adott övezetben lévő telekrészre kell vonatkoztatni és érvényesíteni.
- (4) Ahol az övezethatár tömbön belül a telekhatárokra illeszkedik, ott telekhatár-rendezés után is illeszkedjen a rendezett telekhatárra.
- (5) Zárt sorú beépítéssel kialakult tömbökben az utcai telekhatár egyben kötelező építési vonal is, amelyre illeszteni kell az épület utcai homlokzatának legalább 1/3-át.
- (6) *Általános esetben oldalhatáron álló beépítés során, ha az építési övezet előírásai külön nem rendelkeznek, az új épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a beépített oldalhatártól legalább 1 m, a másik oldalhatártól legalább 5 m beépítetlen telekrész maradjon.²*
- (6A) *Építési helyen kívül - melléképítmény és műtárgy kivételével - építmény nem helyezhető el. Építési helyen kívül az elő-, oldal- és hátsó kert legkisebb méretén belül csak közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy és hulladéktartály-tároló helyezhető el, valamint a hátsó kert legkisebb méretén belül – a vonatkozó egyéb előírások keretei között a szomszédos*

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 2. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

² Hatályon kívül helyezte a 36/2017. (XII.20.) ör. 12. §-a. Hatályon kívül 2018. február 23-tól.

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 3. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra - növényház, üvegház és fóliasátor helyezhető el.²

(7) A HÉSZ mellékletein jelölt javasolt magánútként lehatárolt telekrészen, és a magánutak tervezett telekhatáraitól számított 6-6 m széles sávban épület, építmény nem helyezhető el.

(8) A (7) bekezdés előírása alól kivétel

- a) az áttört kerítés,
- b) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik.

(9) A HÉSZ mellékleteiben meghatározott tervezett közterületen és a javasolt magánúttal érintett telekrészen a terepszint nem változtatható meg úgy, hogy ez a későbbiekben az utca tervezett határai közötti kiépítését akadályozza.

(10) Természetes terepfelszín megváltoztatása csak úgy lehetséges, hogy a szomszéd telkeken kialakult, illetve tervezett terepfelszíntől a telekhatártól mért 1,0 m-en belül legfeljebb 0,5 m-rel lehet eltérni, továbbá gondoskodni kell a felszíni vizek telken belül tartásáról.²

(11) Rézsű, támfal, tereprendezés magassága

- a) 5 %-nál kisebb lejtésű területen legfeljebb 0,5 m,
- b) 5 % és 10 % közötti lejtésű területen legfeljebb 1 m
- c) 10 %-nál nagyobb lejtésű területen legfeljebb 1,5 m
- d) előkertben az utca útburkolatának és a telek terepszintjének különbségével azonos lehet.²

(12) Beépítésre szánt területen a támfalgarázst kivéve terepszint alatti építmény csak építési helyen belül helyezhető el.

(13) Beépítésre szánt területen a terepszint alatti beépítés az épület alatti részeket nem számítva az 1. mellékletben az építési övezetre meghatározott legnagyobb beépíthetőségen túl a telek területének legfeljebb 20 %-a lehet.

(14) Ha a szabályozási vonaltól számított 8,0 m széles sávban az eredeti szintkülönbség legalább 3 m, támfalgarázs helyezhető el az alábbi szabályokkal:

- a) támfalgarázs utcai homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet,
- b) a támfalgarázst legalább 0,50 m földtakarással kell kialakítani,
- c) a földdel borított tető felső síkjának a rendezett terepszinthez kell csatlakoznia,
- d) a támfalgarázshoz csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, a garázshoz illeszkedő kialakítással létesíthetők,
- e) oldalkertben támfalgarázs nem helyezhető el.²

(15) A tetőzetten napelem, napkollektor a tetőfelület legfeljebb 30%-án, csak tetősíokban alakítható ki. Védett épületen nem, védett településrészen utcai homlokzaton nem létesíthető.

(16) Az épületek, építmények elhelyezése és a területek használata során a repülőtérré meghatározott magassági korlátozásokat figyelembe kell venni.

² Az új ponttal kiegészítette a 36/2017. (XII.20.) ör. 3. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 3. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 3. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 3. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

A településkép védelmére, a településkép alakítására vonatkozó általános előírások

5. §

- (1) A lakó és településközponti vegyes építési övezetekben
- a) Az épületeket legalább 30° és legfeljebb 45°-os hajlású tetővel kell fedni.
 - b) A tetőfelület vízszintes vetületének legfeljebb 30 %-a
 - ba) 30°-nál kisebb hajlású magastetővel,
 - bb) 10°-nál kisebb hajlású fémlemez héjalású tetővel,
 - bc) tetőteraszként kialakított járható lapostetővel is fedhető.
- (2) Lakó övezetben az utcai homlokzaton a 30°-45° hajlású tetővel határolt oromfal 7 m-nél szélesebb nem lehet.
- (3) Utcai homlokzat, az oldalhatáron álló homlokzat és az oldalhatártól 3 m-nél kisebb távolságra elhelyezett homlokzat magassága nem lehet nagyobb, mint az építési övezetre előírt épületmagasság legnagyobb mértéke.
- (4) Az olyan övezethatárok mentén, amelyhez az egyik oldalon szabadonálló beépítésű építési övezet csatlakozik, épület az övezethatártól számított 3 m széles sávon belül nem helyezhető el.
- (5) Külterület beépítésre nem szánt részén csak környezetbarát, a magyar építészeti hagyományoknak megfelelő, vagy azokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető tömegalakítás és anyagok alkalmazhatók. Az ettől eltérő más tömegalakítás és anyaghasználat településképi illeszkedését látványtervvel kell igazolni.
- (6) *Oldalkerti és hátsókerti telekhatáron a kerítés csak 50 cm magas lábazattal, e fölött 50 %-ban áttörten létesíthető, kivéve*
- a) a fő rendeltetésű épület oldalkert felőli oldalán,
 - b) zárt sorú beépítésű építési övezetben.²
- (7) *A HÉSZ 2. mellékletén lehatárolt kerítésépítési korlátozással érintett területen a telkek, területek épített lehatárolása legfeljebb 50 cm magasságú lehet, kivéve a biztonságos használathoz szükséges védőkerítést (pl.: játszótér).²*
- (8) Beépítésre nem szánt területen, ha az övezet előírásai külön nem rendelkeznek, csak lábazat nélküli, drótfonatos kerítés, vadháló építhető.
- (9) A településen újrahasznosítható hulladék begyűjtése, begyűjtést követő tárolása és feldolgozása kizárólag hulladékgazdálkodásra vagy gazdasági célra kijelölt területen végezhető.
- (10) A (9) bekezdés előírása nem vonatkozik a közterületen és intézményekben elhelyezett hulladékgyűjtő konténerekre, és a települési önkormányzat által üzemeltetett hulladékudvarra.

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 4. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 4. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

A védett településmag, a műemléki környezet területére és a védelemre javasolt épületekre vonatkozó sajátos előírások

6. §

(1) A település táji és épített környezete értékeinek védelme érdekében meg kell őrizni az évszázadok során kialakult védett településmag településszerkezetét és jellegzetes arculatát. A védett településmag a 2. mellékletben került lehatárolásra.

(2) A védett településmagon belül elhelyezett épületekre vonatkozó előírások:

a) Az épületek külső határoló szerkezetein hagyományos, vagy azokhoz illeszkedő anyagokat kell alkalmazni.

b) Új épület, vagy új tetőszerkezet építésekor az utcai telekhatártól számított 8 m-en belül

ba) a tető csak 38° és 45° közötti lehet,

bb) az épület ereszvonala az eredeti, vagy annál alacsonyabb maradjon, vagy legfeljebb 1 m eltéréssel alkalmazkodjon a szomszédos épületekéhez.

c) A kerítések, kapuk hagyományos megoldással, természetes anyagok felhasználásával épüljenek, az adott utca hagyományainak megfelelően.

d) Épület utcai homlokzatán a gépkocsitároló kapujának szélessége az utcai homlokzat hosszának legfeljebb 1/4-e lehet, kivéve a két oldalhatár között teljesen beépült telek utcai határvonalát, ahol legfeljebb 3 m széles kapu biztosíthatja a gépkocsik telken belüli elhelyezését.²

e) A portálokon fából készült zsalutáblák alkalmazhatók. Ezek belső felülete az általános előíráson felüli méretű reklámtábla is lehet.

f) Reklámvilágítás, cégerek megvilágítása csak pontszerű, rájuk irányított fényforrással történhet.

(3) Helyi védelemre javasolt épületek az alábbi szabályok alkalmazásával újíthatók fel, építhetők át és bővíthetők:

a) az épületek utcai, vagy önállóan védelemre javasolt homlokzatán az arányok, a homlokzati díszítések, párkányzatok, ablakkeretezések, a nyílászárók ritmusa, a szélessége megőrzendő, anyaga nem változtatható meg,

b) a tető héjalás anyaga csak hódfarkú, vagy hornyolt agyag cserép lehet,

c) az utcai homlokzaton és az attól számított 8 m széles sávon belül a tető hajlásszöge és a homlokzatmagasság nem változtatható meg,

d) tetőablak az utcai homlokzaton, vagy a védelemre javasolt épületrészen tetősíkban fekvő, vagy a tetőfelület függőleges vetületének 1/10-én hasáb formájú tetőfelépítményben álló lehet,

e) oromfalas, keresztzárny nélküli épület csak a védett oromzat megőrzésével, az oromzattól legalább 5 m távolságban, az oromzattal azonos hajlásszögű tetővel kialakított épületszárnyal bővíthető,

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 5. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

f) új utcai portál kialakításakor meg kell őrizni az eredeti nyílásrendet, fal- és nyílásarányokat.

(4) A védett településmagon belül a telkek csak intézmények számára és meglévő kereskedelmi egységek legfeljebb 1 telket igénybe vevő bővítése céljából vonhatók össze.

Természet-,táj- és környezetvédelmi előírások

7. §

(1) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

(2) 500 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű új épület elhelyezésekor ki kell építeni telken belül a csapadékvíz tározását és késleltetett elvezetését lehetővé tevő műtárgyat. A tározót úgy kell méretezni, hogy 1,8 m³ tározókapacitás jusson 100 m² vízszintes vetületi tetőfelületre. Ettől eltérően vízjogi befogadó nyilatkozat alapján a meglévő közterületi csapadékvíz elvezető rendszerbe terepszint alatt bekötve alakítandó ki a vízvezetés.

(3) Natura 2000 területeken épületek, építmények az adott övezetre vonatkozó előírások szerint Natura 2000 hatásbecslési eljárás lefolytatását követően, az eljárást lezáró határozat előírásait is figyelembe véve helyezhetők el.

(4) Árkok, vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni, a roncsolt árokszakaszokat helyre kell állítani.

(5) Beépítésre nem szánt területen árkok, vízfolyások medrétől számított 20 m széles sávban épületet elhelyezni nem lehet.

(6) A HÉSZ mellékletei szerinti közcélú vízvezető árkok és mélyfekvésű területek telkén építmény csak úgy helyezhető el, hogy az a vizek áramlását ne akadályozza.

(7) Az egyes övezetekben, építési övezetekben előírt zöldfelületeket, védőfásításokat a termőhelyi adottságoknak megfelelő, vagy azok faiskolai változataiból telepített zöldfelületként kell kialakítani.

(8) Beépítésre nem szánt területen meglévő és tervezett országos mellékút úttengelyétől számított 50 m-en, tervezett gyorsforgalmi úttengelyétől számított 250 m-en belül lakás, állattartó építmény, állatkifutó nem helyezhető el.

(9) Egészségügyi, nevelési, oktatási intézmény telke, továbbá lakóépület, intézmény, valamint ételkészítés előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épület távolsága állattartó épülettől, épületrésztől, építménytől, területtől telken belül 10 m, nem egy telken álló épület, épületrész, állatkifutó esetén legalább 25 m kell legyen.

(10) Nagy létszámú állattartó telep nem helyezhető el beépítésre szánt területtől, vagy beépítésre nem szánt különleges területtől számított 1000 m távolságon belül.

(11) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek nem folytathatók.

(12) A telkeket, területeket csak úgy szabad hasznosítani, művelni, hogy az építés a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízelvezetőrendszerek állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.

(13) 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.

(14) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.

(15) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható.

(16) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a meglévő és a Településszerkezeti Tervben elhatározott terület-felhasználások figyelembevételével tervezendők.

(17) A közigazgatási területen az egyes területfelhasználású területek az alábbi zajvédelmi kategóriákba tartoznak:

- a) 2. zajvédelmi kategóriába: a kisvárosias lakóterületek (Lk jelű), a kertvárosias lakóterületek (Lke jelű), a zöldterületek, (Z jelű), a temető területek (Kb-T jelű), kegyeleti park (Kb-Ke), egészségügyi létesítmény-kórház (Ke)
- b) 3. zajvédelmi kategóriába: a településközpont területek (Vt jelű), az intézmény területek (Vi jelű)
- c) 4. zajvédelmi kategóriába: a kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz jelű), a különleges sport és honvédelmi területek (K-sp és K-hon jelű) övezetekbe sorolt területek.

(18) A Farkashegyi Repülőtér Külterületi szabályozási terven feltüntetett zajvédelmi területén belül —az 65dB-es isophon zajgörbéjén belüli területen— lakóépület nem helyezhető el.

A közutak, közterületek előírásai

8. §

- (1) Közterületen épületet, szobrot, fasort elhelyezni közterületalakítási terv alapján lehet.
- (2) A közterületalakítási terv legalább csomóponttól csomópontig, vagy az elhelyezni kívánt építmény 150 m-es sugarú környezetére terjedjen ki.
- (3) Az új utakat, csomópontokat úgy kell kialakítani, hogy a meglévő és tervezett kerékpárutak, kerékpáros útvonalak, kijelölt gyalogutak, turistautak biztonságos keresztezése megoldott legyen.
- (4) A be nem épített és szilárd burkolattal el nem látott felületeket zöldfelületként kell kialakítani.

Magánutakra vonatkozó előírások

9. §

(1) Magánút számára legalább az alábbi szélességű telket kell kialakítani:

- | | |
|--|-------------------|
| a) legfeljebb 3 lakótelek megközelítésére | 5 m |
| b) lakóterületen 3 teleknél több telek megközelítésére | 8 m |
| c) gazdasági területen | 14 m |
| d) egyéb helyen, egyéb esetben | 12 m ² |

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 6. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

(2) A HÉSZ mellékletein jelölt, meghatározott szélességű javasolt magánút helyén kialakított magánutak esetében az (1) bekezdést figyelmen kívül kell hagyni, a magánút legalább a tervlapon jelölt szélességű kell legyen.

(3) *A magánutakat közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani és fenntartani.*²

(4) 12 m-nél szélesebb magánúton legalább egyik oldalon fasort kell telepíteni.

(5) A közforgalom elől el nem zárt zsák magánutak végén végfordulót kell kialakítani.

(6)²

(7) Nem helyezhető el kerítés, kapu:

a) magánút területén, magánút és közterület határán, ha a magánút a szabályozási terven közterületként tervezett, vagy a közforgalom számára a (3) bekezdés alapján meg kell nyitni,

b) csatlakozó magánutak közös határvonalán.

*(8) Magánút kialakítása céljából történő telekalakítás esetén a magánút területére vonatkozóan nem kell figyelembe venni a HÉSZ 1. mellékletében előírt legkisebb telekméretet.*²

Parkolás

10. §

Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához az általános, vagy a jelen rendelet eltérő rendelkezései szerint meghatározott számú parkoló/rakodóhelyek elhelyezését kell biztosítani. A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat helyi parkolási rendelete határozza meg.

Közművek és közművesítettség előírásai

11. §

(1) Villamos-energia hálózathoz tartozó föld alatti vezeték építési telken nem üzemelhet.

(2) A villamos energia, és a vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok létesítésére, és átépítésére vonatkozó helyi szabályok:

a) Belterületen meglévő utca jelentős átépítése során a közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási villamos energia és hírközlés ellátási hálózatokat föld alatt kell elhelyezni.

b) Belterületen az egyes ingatlanok meglévő bekötése az ingatlan építési engedély alapján végezhető átépítéséig, bővítéséig maradhat föld feletti.

c) Külterületen

ca) a kertes mezőgazdasági területeken, és az ezeket határoló utakon,

cb) a beépítésre szánt területeken,

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ö. 6. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

² Hatályon kívül helyezte a 36/2017. (XII.20.) ö. 12. §-a. Hatályon kívül 2018. február 23-tól.

² Az új ponttal kiegészítette a 36/2017. (XII.20.) ö. 6. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

cc) az országos természetvédelmi területeken belül

a belterületre vonatkozó általános és helyi szabályokat kell alkalmazni.

d) Külterületen a c) pontban fel nem sorolt területeken a föld feletti elhelyezésű villamos energia hálózatokat megfelelő madárvédelmi szigeteléssel kell ellátni.

e) Meglévő utca jelentős átépítése:

ea) az utca teljes szabályozási szélességét érintő (útpálya, vízelvezetés, járdák, zóldsávok) együttemű kiépítése, átépítése, vagy

eb) amikor az útépítés, útpálya szélesítés, vagy valamely közmű kiépítése, átépítése miatt az elektromos, vagy vezetékes hírközlő hálózat oszlopainak áthelyezése válik szükségessé az átépítéssel érintett utcaszakaszon legalább 40 % arányban.

(3) Beépítésre szánt területen

a) új vízhálózat csak a szennyvíz közcsontra hálózattal együtt építhető,

b) víz fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsontra hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

(4) Új szennyvíz és csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerrel kell építeni.

(5) A keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés akkor alkalmazható, ha:

a) a közcsontra hálózat nem közelíti meg a telket 200 m távolságon belül,

b) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll, a tisztított vizet a felszín alatt elhelyezni tilos,

c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken.

(6) Zárt szennyvíztároló akkor alkalmazható, ha:

a) a közcsontra hálózat nem közelíti meg a telket 200 m távolságon belül,

b) a szennyvizet elszállító gépkocsi számára megfelelő szélességű és kiépítettségű út áll rendelkezésre.

II. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Lakóterületek beépítésének szabályai

12. §

(1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

a) A szabályozási terveken **Lk** jellel jelölt kisvárosias lakóterületek sűrűbb beépítésű, legfeljebb négyszintes épületek helyezhetők el, az 1. melléklet szerinti határértékek mellett.

b) A szabályozási terveken **Lke** jellel jelölt kertvárosias lakóterület laza beépítésű, legfeljebb 2 szintes épületek helyezhetők el, az 1. melléklet szerinti határértékek mellett.

(2) Lakóterületen elhelyezett épület a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként:

a) kereskedelmi, szolgáltató,

- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) vendéglátó és szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetésű lehet akkor, ha az építési telek megközelítését szolgáló út szabályozási szélessége legalább 12 m, és a tevékenységgel összefüggően nem keletkezik a lakóterület rendeltetészerű használatát zavaró nehézgépjármű-forgalom.

(3) Lakóterületen nem helyezhető el

- a) üzemanyagtöltő állomás
- b) nem háztartási célú raktár.

(4) Lakóterületen raktározás épületen kívül tilos.

(5) *Lakóterületen a fő rendeltetésen felül*

- a) *önálló melléképület rendeltetése lehet*
 - aa) *személygépkocsi tároló,*
 - ab) *háztartási célú tároló, fűskamra, nyárikonyha,*
- b) *kiegészítő rendeltetesként*
 - ba) *a lakó rendeltetést nem zavaró állattartás,*
 - bb) *a lakó rendeltetést nem zavaró gazdasági tevékenység céljára lehet építményt elhelyezni.²*

(6)²

(7) *Lakóterületen*

- a) *általános esetben az előkert mélysége 6 m vagy a kialakult, a hátsókert mélysége 6 m, vagy az 1. melléklet szerinti.*
- b) *fekvőtelek esetében az előkert mélysége 3 m, a hátsókert mélysége 3 m,*
- c) *az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben*
 - ca) *olyan saroktelek esetében, amelynek egyik oldalkertje sem beépített, a hosszabbik telekhatár mentén az előkert 3 m.*
 - cb) *olyan saroktelek esetében, amelynek mindkét előkertje 6 m, a be nem épített oldalkert legalább 3 m.²*

(8) A kisvárosias lakóterület tömbtelkein önálló (különálló) személygépjármű-tároló épület a terepszint alatt, vagy támfalgarázként építhető.

(9) Az **Lke3** építési övezetben a kialakítható legkisebb telekméretet el nem érő két egymás melletti telken az épületeket ikresen kell elhelyezni.

(10) Az **Lke5** és az **Lke6** építési övezetben

- a) *lakásonként legalább 2 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani telken belül,*
- b) *telkenként egy kapubehajtó létesíthető, a kapubehajtó legnagyobb szélessége 4,5 m lehet,*
- c) *új épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a beépített oldalhatártól legalább 1 m, a másik oldalhatártól 6 m beépítetlen telekrész maradjon.²*

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 7. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

² Hatályon kívül helyezte a 36/2017. (XII.20.) ör. 12. §-a. Hatályon kívül 2018. február 23-tól.

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 7. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 7. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

(11) Az **Lk1** jelű építési övezetben és az **Lk2** jelű építési övezet 15,0 méternél keskenyebb telkein új épületeket közvetlenül az oldalhatárra el lehet helyezni.²

Településközpont terület beépítésének szabályai

13. §

(1) A szabályozási terveken **Vt** jellel jelölt településközpont vegyes terület fő rendeltetésként lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont területen elhelyezhető épület rendeltetése

- a) lakó
- b) igazgatási, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) sport

rendeltetésű lehet, vagy ilyen rendeltetést tartalmazhat.

(2) A településközpont területen az egyes építési övezetekben telkenként elhelyezhető lakások számát az 1. melléklet szerint kell meghatározni.

(3) A településközpont területen egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló rendeltetés az (1) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazó épületben, az épülethasznos alapterületének legfeljebb 1/3-án akkor helyezhető el, ha a tevékenység a településközpont rendeltetést nem zavarja.

(4) A településközpont területen nem helyezhető el

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) állattartó épület.

(5) A védett településmagban köz- és egyházi intézményekhez az általános szabály szerint számított parkolószám felét kell biztosítani.

Intézményterület beépítésének szabályai

14. §

(1) A szabályozási terveken **Vi** jellel jelölt intézmény terület fő rendeltetésként igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon túl -:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ö.r. 7. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

rendeltetést is tartalmazhat.¹

(3) Az (1) bekezdés és a (2) bekezdés a)–e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben telkenként 1 szolgálati lakás helyezhető el.

(4) Az intézmény területen nem helyezhető el

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) állattartó épület.

(5) A felhagyott szennyvíztisztító területén nevelési, oktatási, szociális és egészségügyi intézményt elhelyezni a rekultivációs és szükség esetén szennyezésmentesítési eljárást követően, egészségkockázat-becslés eredménye alapján lehet.

(6) Az intézmény területen az építési övezet eltérő rendelkezése hiányában az elő-, az oldal- és hátsókert mérete 10 m.

(7) A védett településmagban köz- és egyházi intézményekhez az általános szabály szerint számított parkolószám felét kell biztosítani.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület beépítésének szabályai

15. §

(1) A szabályozási terveken **Gksz** jellel jelölt kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, elsősorban kereskedelmi és szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen az (1) bekezdés szerinti rendeltetésen kívül elhelyezhető:

- a) iroda
- b) szállás jellegű épület,
- c) közösségi szórakoztató és vendéglátó épület,
- d) sportépítmény,
- e) üzemanyagtöltő állomás.

(3) Az (1) bekezdés és a (2) bekezdés a)–d) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben telkenként 1 szolgálati lakás helyezhető el, amelynek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az épület hasznos alapterületének 20 %-át, és nem lehet nagyobb nettó 150 m²-nél.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató területen nem helyezhető el állattartó építmény.

*(5) A kereskedelmi, szolgáltató területen az elő-, az oldal- és hátsókert mérete 10 m – kivéve a **Gksz2** jelű építési övezetben a Kert utca felől, ahol a kialakult -, az elkerülő út és a Budaörsi út mellett 15 m.²*

(6) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen

- a) a telekhatárok mentén általában legalább 3 m szélességű,
- b) a lakó építési övezet határa mentén legalább 5 m szélességű zöldfelület védőfásításként telepítendő.

¹ Módosította a 13/2017.(VII.11.) ör. 1. §-a. Hatályos 2017. július 12-től.

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 8. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

(7) A (6) bekezdés szerinti sáv a bejáratok szélességében megszakítható, parkoló ebben a sávban nem helyezhető el.

(8) A telek minden 100 m² zöldfelülete után legalább 1 nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.

A beépítésre szánt különleges területek

16. §

(1) A szabályozási terveken **K-Sp** jellel jelölt sportolási célú különleges területen sportpályák, sportolási célú, valamint az azzal szorosan összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, szállásférőhely-szolgáltató és vendéglátó építmények helyezhetők el.

(2) *A sportolási célú különleges területen*

a) az előkert legkisebb mérete általában 5,0 m, a Telki úton 20,0 m, az oldal- és hátsókert az építési övezeten belül 5,0 m, övezethatár mellett 15,0 m,

b) az építési övezet határa mentén legalább 10 m szélességű zöldfelület védőfásításként telepítendő, kivéve a K-Sp2 építési övezet területén,

c) a K-Sp2 építési övezetben minden megkezdett 100 m² zöldfelületre számítottan legalább 1 db nagy lombkoronát növesztő lombos fa telepítendő,

d) az építési övezet területén tervezett parkolót fás kivitelben kell kialakítani, 6 parkolónként 1 fa telepítendő.³

(3) A szabályozási terveken **K-E** jellel jelölt különleges egészségügyi terület a kórház területe, ahol a kórház működéséhez szükséges épületek helyezhetők el úgy, hogy a környező lakóterület használatára korlátozást ne jelentsenek.

(4) A szabályozási terveken **K-Hon** jellel jelölt különleges honvédelmi terület a honvédség alapfeladatainak ellátását szolgáló, valamint egészségügyi területe, ahol a működéshez szükséges épületek helyezhetők el úgy, hogy

a) a környező lakóterület használatára korlátozást ne jelentsenek,

b) a tevékenységgel összefüggően nem keletkezik a lakóterület használatát zavaró nehézgépjármű-forgalom,

c) az alapfeladatok ellátását szolgáló építményt a közterületi telekhatártól legalább 30 m távolságra legyen.

(5) *A szabályozási terveken **K-Szv** jellel jelölt szennyvíztisztító különleges terület építési övezetében elsősorban a város szennyvíztisztítójának olyan technológiai (szennyvíz tisztító, szennyvíziszap-kezelő, -tároló építmény) és kiszolgáló építményei helyezhetők el, melyek védőtávolsága nem nagyobb 150 m-nél, továbbá elhelyezhetők lakossági hulladékudvar építményei.²*

(6) A szennyvíztisztító különleges területen:

a) Szennyvíziszap az övezet területén legfeljebb 6 hónapig tárolható, véglegesen nem helyezhető el.

b) Az építési övezet telkén épület a szabályozási terven jelölt „Natura 2000 területen építmények elhelyezésére kijelölt terület”-en belül helyezhető el.

³ Módosította a 2/2018. (I.31.) ör. 1. §-a. Hatályos 2018. február 24-től.

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 9. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

- c) Védőtávolsággal rendelkező technológiai építmény kizárólag a szabályozási terven jelölt „technológiai építmények elhelyezésére kijelölt terület”-en belül helyezhető el.
 - d) Az épületeket és építményeket a technológia megengedte mértékig természetes anyagok és színek használatával kell a tájba illeszteni. Ugyanez vonatkozik a támfalakra is.
 - e) Az épületeket a HÉSZ általános előírásaitól eltérően 5 - 45°-os, vagy zöldtetővel kell kialakítani.
 - f) Kerítés legfeljebb 20 cm magas lábazattal, efölött 80%-ban áttörten építhető. A kerítés magassága a telekhatáron, és a telken belül is 2,5 m lehet.
 - g) A szennyvíztisztító telepet – kerítésen belül, vagy kívül – legalább 15 m széles védőfásítással kell körbe venni.
- (7) A különleges építési övezetekben a 9 m-nél nagyobb épületmagasságú épületek elhelyezésekor a tájképi illeszkedést látványtervvel kell igazolni.

III. ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Közlekedési és közműterület

17. §

Közlekedési és közműterület övezetébe a települési mellékutak, a gyűjtőutak, és az ezekhez kapcsolódó terek tartoznak.

Zöldterületek előírásai

18. §

- (1) A szabályozási terveken **Z** jellel jelölt közpark övezet a belterület közhasználatú terület jellemzően növényzettel fedett része, amely többféle tevékenységnek biztosít teret.
- (2) A **Z** övezetben
- a) a telket megosztani csak az övezet határán lehet
 - b) az épületeket, építményeket a telekhatároktól legalább 10 m távolságra lehet elhelyezni,

Erdőterületek

19. §

(1) A szabályozási terveken **Ev** jellel jelöltvédelmi erdőterületek az országos jelentőségű védett természeti területei, Natura 2000 területek erdőterületei, a védelmi rendeltetésű erdőtervezett erdőterületek, továbbá a tervezett településvédelmi erdőterületek.

(2) Védelmi rendeltetésű erdőterületeken kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.

(3) A szabályozási terveken **Eg** jellel jelölt gazdasági erdőterületeken az erdő rendeltetésének megfelelő erdőgazdálkodási és vadgazdálkodási célú építmények helyezhetők el.

(4) A szabályozási terveken **Ek** jellel jelölt közjóléti erdőterületek övezetei:

- a) **Ek1**:erdőterv szerinti közjóléti erdőterületek,
- b) **Ek2**: Vadaspark fejlesztési területe
- c) **Ek-Vad**, kialakult Vadaspark
- d) **Ek-Arb**, kialakult arborétum

(5) Az **Ek1** és az **Ek2** közjóléti erdőterületen a természeti értékek védelmének biztosításával az erdő és vadgazdálkodási célú építményeken túlmenően az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő, testedzést, szabadtéri játékokat, sportolást, a turizmust szolgáló építmények, vadaspark, egyéb, nyomvonal jellegű létesítmények (nem szilárd burkolatú gyalogút, túraút stb.) helyezhetők el a védett és jelölő fajok és társulások védelmi igényeinek figyelembevételével.

(6) A szabályozási terveken **Ek-Vad** jellel jelölt Vadaspark kialakult közjóléti erdő övezetben az állatok elhelyezésére, bemutatására szolgáló, valamint igazgatási, kulturális, oktatási rendeltetésű és a látogatók kiszolgálására, vendéglátására szolgáló építmények helyezhetők el.

(7) A szabályozási terveken **Ek-Arb** jellel jelölt Arborétum közjóléti erdő övezetben a növénygyűjtemény fenntartásához, az arborétumi funkcióhoz kapcsolódó szolgáltató, kereskedelmi, ismeretterjesztő és oktató építmények helyezhetők el.

Mezőgazdasági területek

20. §

(1) A mezőgazdasági terület a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek—, az ökológiai hálózat védelme, valamint a termőföld- és a vizek védelme céljából az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

- a) **Mk**: kertes mezőgazdasági területek,
- b) **Má**: általános mezőgazdasági területek és
- c) **Mv**: korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek.

(2) Kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi jellegű termelés, illetve a saját ellátást szolgáló kertészkedés, valamint az aktív szabadidő eltöltést biztosító kertészeti tevékenységre szolgál.

(3) Kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést, termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint a borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el.

(4) Kertes mezőgazdasági területen nem helyezhető el:

- a) lakóépület,
- b) üdülőépület.

(5) *A kertes mezőgazdasági övezetben*

a) egy telken legfeljebb 1 épület helyezhető el.

b) épületet – a fekvőtelkek kivételével - a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 3 m-es sávban elhelyezni nem lehet, kivéve a természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területekkel határos telkek esetében, ahol a hátsókert mérete 6,0 m.

c) fekvőtelkek esetén épületet a közterületi telekhatártól számított 3 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 3 m-es sávban elhelyezni nem lehet

d) a terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet több a telek területének 3 %-ánál.²

(6) Általános mezőgazdasági területen elhelyezhető építmények:

- a) növénytermesztéssel, továbbá azzal kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményei,
- b) állattenyésztés, továbbá azzal kapcsolatos feldolgozás és tárolás építményei,
- c) mezőgazdasági termeléssel összefüggő szolgáltatás, kereskedelem, turizmus építményei,
- d) az **Má1** övezetben a Településszerkezeti tervben fejlesztésre tervezett területrészekben a tervezett felhasználás megvalósulásáig ideiglenes épületekkel rekreációs, szabadidős és sportlétesítmények

elhelyezhetők el.

(7) Az **Má1**, **Má2**, **Má3** és **Má4** jelű övezetekben lakás akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység, idegenforgalmi szolgáltató tevékenység) vagy az állattartás az állandó helyben lakást indokolttá teszi. A lakást csak a gazdasági épület használatbavételével egy időben, vagy azt követően lehet használatba venni.

(8) **Má5** jelű övezetekben lakás, lakóépület akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység, idegenforgalmi szolgáltató tevékenység) vagy az állattartás az állandó helyben lakást indokolttá teszi. Egy telken legfeljebb egy lakás vagy lakóépület helyezhető el. Lakás, lakóépület gazdálkodáshoz kapcsolódóan helyezhető el.

(9) Általános mezőgazdasági területen:

- a) építmény, ide értve a terepszint alatti építményeket is, nem helyezhető el az út tengelyétől számított 15 m-es sávban, kivéve:
 - aa) a kerítés
 - ab) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
 - ac) a forgalomtechnikai berendezések
 - ad) mindazon műtárgyak, amelyeket rendeltetésüknél fogva a közterülethez közelebb kell elhelyezni.

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ö. 10. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

- b) Az út tengelyétől számított 8 m-es sávban nem helyezhető el kerítés.
 - c) Kerítés csak a terület rendeltetéséhez szükséges módon, alapozás és lábazat nélküli dróthálós, vagy faanyagú, karámszerű kivitelben építhető.
 - d) A terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet több a telek területének 3 %-ánál.
- (10) Korlátozott használatú, védett mezőgazdasági területek (**Mv** övezetek) közé tartoznak a táj-, a tájkép-, a természetvédelmi szempontból védett területek.
- (11) **Mv1** övezetben a védelmi célokkal összhangban levő, ill. azok megvalósítását biztosító építmények, a természeti értékek bemutatását, az ismeretterjesztést szolgáló építmények, továbbá ökoturisztikai építmények helyezhetők el.
- (12) **Mv1** övezetben nem helyezhető el:
- a) lakóépület,
 - b) belterület, kertes mezőgazdasági terület határától számított 500 m széles sávban épület,
 - c) terepszint alatti építmények.
- (13) **Mv2** övezetben elhelyezhető építmények:
- a) növénytermesztéssel, továbbá azzal kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményei,
 - b) állattenyésztés, továbbá azzal kapcsolatos feldolgozás és tárolás építményei,
 - c) mezőgazdasági termeléssel összefüggő lakás és szállás,
 - d) Az **Mv2** övezetben lakás akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés vagy az állattartás az állandó helyben lakást indokoltá teszi. A lakást csak a gazdasági épület használatbavételével egy időben, vagy azt követően lehet használatba venni.
- (14) Az **Mv3** övezetben a védelmi célokkal összhangban levő, ill. azok megvalósítását biztosító építmények, a természeti értékek bemutatását, az ismeretterjesztést szolgáló építmények, továbbá ökoturisztikai építmények helyezhetők el. Nem helyezhető el épület, terepszint alatti építmény.

Vízgyűjtőterületek

21. §

- (1) A szabályozási terveken **V** jellel jelölt vízgyűjtőterületekben az árkokat úgy kell fenntartani vagy alakítani, hogy
- a) a biztonságos felszíni vízelvezetés biztosított legyen,
 - b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
 - c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.
- (2) Az ökológiai hálózat részét képező vízgyűjtőterület kialakítása, átalakítása és kezelése (karbantartása) során a természetvédelem szempontjaira tekintettel a területen a kialakult vizes élőhelyek védelmét biztosítani kell.
- (3) A Budakeszi árkon híd, áthidalás csak a természetvédelmi szempontok érvényre juttatásával létesíthető, építhető át.

A beépítésre nem szánt különleges övezetek

22. §

(1) A szabályozási terveken **Kb-Ek** jellel jelölt Pilisi Parkerdő Zrt. központja és parkja műemléki értékű területének beépítésre nem szánt övezete (röviden: Erdészeti központ beépítésre nem szánt különleges terület) az erdészeti központ és egyéb meglévő épületek, valamint a műemlék- és természetvédelem elvárásainak megfelelő építmények elhelyezésére szolgál. Az elhelyezhető építmények rendeltetése:

- a) szállás, vendéglátás, turisztikai,
- b) kulturális, oktatási,
- c) közösségi szórakoztató,
- d) egészségügyi szolgáltató
- e) hitéleti
- f) sport és rekreációs
- g) nem nagyüzemi állattartó lehet.

(2) A **Kb-Ek** övezetben épületet a telekhatártól számított 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

(3) A szabályozási terveken **Kb-T** jellel jelölt beépítésre nem szánt különleges, temető terület övezetben hitéleti, a temetkezéssel és a temető fenntartásával kapcsolatos építmények helyezhetők el. Nem létesíthető

- a) urnafala telekhatáron és az attól számított 3 m széles sávban,
- b) sírhely a telekhatáron és a közterületi telekhatártól számított 5 m széles sávban.

(4) A szabályozási terveken **Kb-Ke** jellel jelölt Telki út melletti zsidó temető területén alkalmazott beépítésre nem szánt különleges, kegyeleti parkövezetben csak a fenntartáshoz és a kegyeleti park látogathatóságához, bemutatásához szükséges és hitéleti építmények helyezhetők el.

(5) A temető (kegyeleti park) sírköveit, rácsait, egyéb - temetkezéshez használt - jeleit, növényzetét eredeti helyükön és eredeti formájukban kell megőrizni.

(6) A szabályozási terveken **Kb-Rept** jellel jelölt sportrepülőtér különleges beépítésre nem szánt terület övezetében a sportrepülés és a sportrepüléshez kapcsolható rendeltetésű, a sportrepülést nem zavaró és attól védelmet nem igénylő egyszintes szerelő, karbantartó, szolgáltató, raktározási, kereskedelmi, valamint rekreációs és sport célú épületek és építmények helyezhetők el.

(7) A szabályozási terveken **Kb-Str** jellel jelölt strand és rekreációs különleges beépítésre nem szánt terület övezetében medencék, vízi játék, sport- és rekreáció, testedzés, vendéglátás, szolgáltatás építményei helyezhetők el.

(8) A szabályozási terveken **Kb-SpL** jellel jelölt sportolási, elsősorban lovassport rendeltetésű különleges beépítésre nem szánt területen sportpályák, sportolási célú, lovassporthoz kapcsolódó valamint az azzal szorosan összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, szállás férőhely-szolgáltató és vendéglátó építmények helyezhetők el.

(9) A sportolási célú különleges beépítésre nem szánt területen épületek úttól legalább 10 m-re, egyéb telekhatártól 5 m-re helyezhető el.

(10) A szabályozási terveken **Kb-Eh** jellel jelölt, erdészház különleges beépítésre nem szánt területen szolgálati lakás, az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, továbbá szállás-, vendéglátás-, oktatás, turisztikai-, sport- és rekreációs funkciójú építmények helyezhetők el.

(11) A szabályozási terveken **Kb-B** jellel jelölt bányászati célokat szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen kizárólag a bányaműveléssel összefüggő építmények, valamint a dolgozók számára szolgáló tartózkodó helyiség és szociális építmények helyezhetők el ideiglenes jelleggel, a bányaművelés időtartamának végéig.

(12) A bányászat megszűntével a bányaterületet rekultiválni kell.

Záró rendelkezések

23. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a Budakeszi Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 29/2005. (VII. 1.) önkormányzati rendelet.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester

dr. Remete Sándor
jegyző

Záradék:

A rendeletet 2015. december 30. napján kihirdettem.

dr. Remete Sándor
jegyző