

## **Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

### **36/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete**

#### **Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében eljárva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint 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 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép- Duna- völgyi Vízügyi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízott, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Ütügyi Osztály, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Építményengedélyezési Osztály, Országos Atomenergia Hivatal, Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Országos Tisztifőorvosi Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Pest Megyei Főépítész, Pest Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Határrendészeti Alosztály, továbbá a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 24/2016. (VIII.02.) önkormányzati rendelet alapján a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## 1. §

- (1) Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2. § 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
„1. *Fekvőtelek:* Olyan 30,0 m-nél nem mélyebb telek, amelyeknek a közterületi, vagy magánúttal határos határvonala hosszabb, mint az oldalhatára.”
- (2) Az R. 2. § 5. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
„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 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg.”
- (3) Az R. 2. § 12. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
„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. §

Az R. 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) A település közigazgatási területén nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve
- az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére meghatározott méretet elérő zárványtelek megközelíthetőségének biztosítására,
  - a gépjárművel kizárólag véderdő területen (Ev) keresztül megközelíthető ingatlanok esetén,
  - 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.”

## 3. §

- (1) Az R. 4. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(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) Az R. 4. §-a az alábbi (6A) bekezdéssel egészül ki:  
„(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 közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy és hulladéktartály-tároló helyezhető el, valamint a hátsó kert legkisebb méretén belül – a vonatkozó egyéb előírások keretei között a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra - növényház, üvegház és fóliasátor helyezhető el.”
- (3) Az R. 4. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(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.”

- (4) Az R. 4. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
 „(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.”
- (5) Az R. 4. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
 „(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.”

#### 4. §

- (1) Az R. 5. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
 „(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) Az R. 5. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
 „(7) A HÉSZ 2. mellékletén lehatárolt kerítésépítési korlátozással érintett területen a telkek, területek épített lehatárolása legfeljebb 50 cm magasságú lehet, kivéve a biztonságos használatához szükséges védőkerítést (pl.: játszótér).”

#### 5. §

- Az R. 6. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
 „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.”

#### 6. §

- (1) Az R. 9. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
 „(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) Az R. 9. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
 „(3) A magánutakat közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani és fenntartani.”

- (3) Az R. 9. §-a az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:  
„(8) Magánút kialakítása céljából történő telekalakítás esetén a magánút területére vonatkozóan nem kell figyelembe venni a HÉSZ 1. mellékletében előírt legkisebb telekméretet.”

## 7. §

- (1) Az R. 12. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(5) Lakóterületen a fő rendeltetésen felül  
a) önálló melléképület rendeltetése lehet  
aa) személygépkocsi tároló,  
ab) háztartási célú tároló, fűskamra, nyárikonyha,  
b) kiegészítő rendeltetésként  
ba) a lakó rendeltetést nem zavaró állattartás,  
bb) a lakó rendeltetést nem zavaró gazdasági tevékenység céljára lehet építményt elhelyezni.”
- (2) Az R. 12. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(7) Lakóterületen  
a) általános esetben az előkert mélysége 6 m vagy a kialakult, a hátsókerthé mélysége 6 m, vagy az 1. melléklet szerinti.  
b) fekvőtelek esetében az előkert mélysége 3 m, a hátsókerthé 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.”
- (3) Az R. 12. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(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.”
- (4) Az R. 12. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(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.”

## 8. §

Az R. 15. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(5) A kereskedelmi, szolgáltató területen az elő-, az oldal- és hátsókerthé 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.”

## 9. §

- (1) Az R. 16. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
- „(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) Az R. 16. § (6) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
- „b) Az építési övezetben:
- ba) a szennyvíztisztító épületei kizárólag a szabályozási terven jelölt „Natura 2000 területen építmények elhelyezésére kijelölt terület”-en belül helyezhetők el,
  - bb) a lakossági hulladékudvar építményei a Natura 2000 területén kívül, a Budakeszi-árokától legalább 30,0 m-re helyezhetők el, az elő- és oldalkert mérete 5,0 m, a hátsókert mérete 20,0 m. A hátsókert zöldfelületként alakítandó ki.”

## 10. §

- (1) Az R. 20. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
- „(5) A kertés 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.”

## 11. §

- (1) Az R. 1. melléklete 2.1. Kisvárosias lakóterületek táblázata helyébe a következő táblázat lép:

### 2.1. Kisvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épületmagasság	főépület lakásszám	egyéb
			m <sup>2</sup>	m	%	%	m		
2.	<b>Lk1</b>	oldalhatáron álló	500	16	40 %	40 %	5,0	L=T/350	ek: K ok: 3 m
3.	<b>Lk2</b>	oldalhatáron álló	700	20	30 %	55	5,0	L=T/350	ek: K ok: 3 m
4.	<b>Lk3</b>	szabadon álló	700	20	30	60	6,5	L=T/350	ek: K
5.	<b>Lk4</b>	szabadon álló	2000	30	20 %	60 %	12,5 meglévő épület korszerűsítése esetén a kialakult állapot +50 cm	L=T/350	ek: K
6.	<b>Lk5</b>	zárt sorú	1440		30 %	60 %	7,5	L=T/250	ek: K
7.	<b>Lk6</b>	szabadon álló	1200	25	20 %	60	8,0	L=T/350	ek: K
8.	<b>Lk6.1</b>	szabadon álló	1200	25	20 %	60	8,0	L=T/200	ek: K
9.	<b>Lk7</b>	szabadon álló	1000	16	25 %	60	6,5	L=T/250	ek 6 m
10.	<b>Lk8</b>	zárt sorú	500	K	40 %	40 %	5,0	L=T/350	ek: K

(2) Az R. 1. melléklete 2.3. Településközpont terület táblázata helyébe a következő táblázat lép:

### 2.3. Településközpont terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épületmagasság	főépület lakásszám	egyéb
			m <sup>2</sup>	m	%	%	m		
2.	<b>Vt1</b>	zárt sorú	500		40 % saroktelek 50 %	30 %	5,0*	L=T/350**	ek: K
3.	<b>Vt2</b>	zárt sorú	720		30 % saroktelek 50 %	30 %	7,5	L=T/350	ek: K
4.	<b>Vt2.1</b>	zárt sorú	720		30 % saroktelek 50 %	30 %	7,5	L=T/80	ek 6 m
5.	<b>Vt3</b>	zárt sorú	720		40% saroktelek 80%	10%	7,5		

\* a Fűzfa utca menti ingatlanok kivételével, ahol: beépített telek esetén K (kialakult), beépítetlen telek esetén az oldalsó szomszédos épületek épületmagasságának átlaga, de az új épület párkánymagassága – a csatlakozástól mért 3,0 méteren belül - a csatlakozó épületek párkánymagasságától legfeljebb 0,5 m-rel térhet el.

\*\* a Fűzfa utca menti ingatlanok kivételével, ahol L=T/250

- (3) Az R. 1. melléklete 3.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I. (Mezőgazdasági területek övezetei) táblázata helyébe a következő táblázat lép:

**3.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I. (Mezőgazdasági területek övezetei)**

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m <sup>2</sup>	%	m	m	
2.	<b>Kertes mezőgazdasági terület (Mk)</b>					
3.	<b>Mk</b>	720m <sup>2</sup>	3%	3,5 m	ok: 3 m, hk: 3 m*	
4.	<b>Általános mezőgazdasági terület (Má)</b>					
5.	<b>Má1</b>	3000	3%	5,0 m	5 m	1L/T, kizárólag gazdasági célú épületen belül, nagysága: max. az összes ténylegesen megépülő bruttó szintterület legfeljebb 20%-a
6.	<b>Má2</b>	3800	1,0 %	3,5 m	3 m	
7.	<b>Má3</b>	10.000	1,5 %	5,0 m	15m	
8.	<b>Má4</b>	10.000	0,1%	5,0 m	15m	
9.	<b>Má5</b>	6.000m <sup>2</sup>	3,0 %	lakóépület 3,5 m gazdasági épület 5,0 m	3 m	1L/T, lakóépület a beépítettség max. fele, de legfeljebb 200 m <sup>2</sup>
10.	<b>Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mv)</b>					
11.	<b>Mv1</b>	50.000	0,1%	5,0 m	15m	(Natura 2000 terület)
12.	<b>Mv2</b>	30.000	3%	5,0 m	—	(Natura 2000 terület) 1L/T, kizárólag gazdasági célú épületen belül, nagysága: max. az összes ténylegesen megépülő bruttó szintterület legfeljebb 20%-a
13.	<b>Mv3</b>	—	0%	—	—	(Nádastó helyi t. védelmi terület)

- \* kivéve a természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területekkel határos telkek esetében, ahol a hátsókeret mérete 6,0 m.



- (4) Az R. 1. melléklete 3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETEI táblázata helyébe a következő táblázat lép:

### 3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETEI

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m <sup>2</sup>	%	m	m	
1.	<b>Beépítésre nem szánt különleges terület—temető (Kb-T)</b>					
2.	<b>Kb-T</b>	30.000	5%	6,0 m*	10 m	
3.	<b>Beépítésre nem szánt különleges terület—kegyeleti park (Kb-Ke)</b>					
4.	<b>Kb-Ke</b>	K	K	K	K	
5.	<b>Beépítésre nem szánt különleges terület—lovak sportolási célú terület (Kb-SpL)</b>					
6.	<b>Kb-SpL</b>	5500	5%	6,0 m	6 m	
7.	<b>Beépítésre nem szánt különleges terület—Strand terület (Kb-St)</b>					
8.	<b>Kb-Str</b>	10.000	5%	8,0 m	—	
9.	<b>Beépítésre nem szánt különleges terület—Erdészeti központ (Kb-Ek)</b>					
10.	<b>Kb-Ek</b>	4000	5%	6,0 m	—	
11.	<b>Beépítésre nem szánt különleges terület—Erdészet (Kb-Eh)</b>					
12.	<b>Kb-Eh</b>	8000	5%	6,0 m	—	
17.	<b>Beépítésre nem szánt különleges terület—Repülőtér (Kb-Rept)</b>					
18.	<b>Kb-Rept</b>	K	5%	8,0 m		
19.	<b>Beépítésre nem szánt különleges terület—Bányaterület (Kb-B)</b>					
20.	<b>Kb-B</b>	bányatelek területe	2%	4,5 m	6 m	építmények csak ideiglenes jelleggel helyezhetők el.

\* kivéve templom

### 12. §

Hatályát veszti a R. 3. § (2) bekezdése, 9. § (6) bekezdése és a 12. § (6) bekezdése.

### 13. §

- (1) Az R. 2. melléklete e rendelet 1. melléklete szerint módosul.  
 (2) Az R. 3. melléklete e rendelet 2. melléklete szerint módosul.

### 14. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia  
 polgármester

Dr. Makai Katalin  
 aljegyző

Kihirdetési záradék:

E rendeletet 2017. december 20. napján kihirdettem.

dr. Makai Katalin  
 aljegyző