



## BUDAKESZI VÁROS POLGÁRMESTERE

Előterjesztés száma: 507.

Borsodiné Gláser Krisztina	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Ügyintéző	XII. 06.		X			X
Pénzügyi osztályvezető			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Osztályvezető						
Aljegyző	XII. 12		PFB		OKEB	
Jegyző			XII. 13.			

Meghívott személyek: -

Mellékletek: - rendelet tervezet  
- előzetes hatásvizsgálat  
- állami főépítész záró szakmai véleménye

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2017. december 19-i rendkívüli ülésére

**Tárgy: Döntés Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2017. (.....) önkormányzati rendelete megalkotására Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

### Tisztelt Képviselő-testület!

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 41/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendeletével elfogadott Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve (továbbiakban: HÉSZ) módosításának szükségességéről és indításáról döntött a 35/2016. (I. 28.) Kt. határozatában a Képviselő-testület.

A HÉSZ felülvizsgálata befejeződött. A véleményezési szakaszt a 339/2017. (IX. 26.) Kt. határozattal a Képviselő-testület lezárta. Az állami főépítész záró szakmai véleményét 2017. december 5.-én küldte meg, amelyben felvetett észrevételeket a korábbi véleményében is leírta és azokat a tervezők meg is válaszolták, a Képviselő-testület pedig el is fogadta. Részleges felülvizsgálat esetén (mint amilyen ez az eljárás is) nincs lehetőség olyan mértékű módosításra, változtatásra az épületmagasságok vagy a kialakult méretek jelölése miatt, amelyet az állami főépítész szeretne. Azonban az biztos, hogy a következő nagy átfogó vizsgálatban szükséges lesz ezeket a módosításokat is elvégezni.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjenek megtárgyalni és a megvitátást követően a rendelet tervezetet elfogadni.

Budakeszi, 2017. december 6.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia s.k.  
polgármester

## Rendeletalkotási javaslat:

**Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2017. (.....) önkormányzati rendeletét Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

## HATÁSVIZSGÁLAT

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

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

Jelen módosítás a lakossági kérelmek és az önkormányzati, építésügyi hatósági észrevételek kapcsán történő apróbb módosítási, változtatási igények átvezetéséről, pontosításáról szól. Közvetlen hatása a társadalomra, gazdaságra, költségvetésre nincs, ha csak nem nézzük a lakossági elégedettséget a kérelmük meghallgatása, vagy az egyértelműbb szabályozás miatt.

2. Környezeti és egészségügyi hatások

A rendeletalkotásnak közvetlen környezeti és egészségi hatása nincs.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatás

Jelentős többletterhet nem ró a Hivatalra, a rendelet jóváhagyását követően a jogszabályokban meghatározottak szerint kell közzétenni, ill. az érintetteknek megküldeni.

4. Jogszabály elfogadásának szükségessége

A jelenleg hatályos építési szabályok alapján több tervezett beruházás (pl. evangélikus templom építés) nem tudna elindulni, a kérelmezőket tájékoztattuk, hogy a kérelmük elfogadásra került, ezért szükséges jelen rendelet-tervezettel a szabályozás módosítása.

5. Jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazása nem igényel többlet szervezeti, személyi, tárgyi és pénzügyi forrást.

## **INDOKOLÁS**

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

#### **ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS**

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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. rendeletben meghatározott eljárásrendnek megfelelően Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló önkormányzati rendelet módosítására került sor.

A módosításra kérelmek, hatósági észrevételek alapján került sor, valamint pontosítás, kiegészítés miatt volt szükség.

#### **RÉSZLETES INDOKOLÁS**

##### **1. §-hoz**

A rendelet fogalom-meghatározásai közül három előírás pontosításra, módosításra kerül.

##### **2. §-hoz**

A nyúlványos telekre vonatkozó előírások változtatására kerül sor.

##### **3. §-hoz**

Az épületek elhelyezésére vonatkozó előírások kerülnek módosításra, pontosításra.

##### **4. §-hoz**

A kerítésekre vonatkozó előírások kerülnek pontosításra.

##### **5. §-hoz**

Az utcafronti kapu szélességének szabályozását pontosítottuk.

##### **6. §-hoz**

A magánutakra vonatkozó előírásokat egészítettük ki, pontosítottuk.

##### **7. §-hoz**

A Lakóterületekre vonatkozó előírások változtatására, javítására, pontosítására került sor.

##### **8. §-hoz**

A gazdasági - kereskedelmi – szolgáltató övezet előkertekre vonatkozó előírásait pontosítottuk.

9. §-hoz

A hulladékudvar elhelyezése érdekében a Szennyvíztisztító övezeti előírásait pontosítottuk.

10. §-hoz

A kertes mezőgazdasági övezetre vonatkozó előírásokon pontosítottunk, az elő-, oldal-, és hátsókertekre vonatkozó előírások változtatásával.

11. §-hoz

A rendelet módosítása, pontosítása igényelte a melléklet táblázatainak is a pontosítását, kiegészítését.

12. §-hoz

Hatályon kívül kerülő bekezdések.

13. §-hoz

A rendelet mellékleteinek, a Szabályozási Terveknek a módosítása.

14. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

## **RENDELET-TERVEZET**

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

#### **../2017.(.....) 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 Fogasztóvédelmi 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, Útügyi 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 Rendőrfőkapitányság 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 Képviselőtestületének 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, amelyiknek 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
- 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.”

## 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 határártól 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 használathoz 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 rendeltetesként  
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 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.”
- (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 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.”

## 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 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.”

## 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 lakásszáma	egyéb
			m <sup>2</sup>	m	%	%	m		
2.	Lk1	oldalhatáron álló	500	16	40 %	40 %	5,0	L=T/350	ek: K ok: 3 m
3.	Lk2	oldalhatáron álló	700	20	30 %	55	5,0	L=T/350	ek: K ok: 3 m
4.	Lk3	szabadon álló	700	20	30	60	6,5	L=T/350	ek: K
5.	Lk4	szabadon álló	2000	30	20 %	60 %	12,5 meglévő épület korszerűsítése esetén a kialakult állapot +50 cm	L=T/350	ek: K
6.	Lk5	zárt sorú	1440		30 %	60 %	7,5	L=T/250	ek: K
7.	Lk6	szabadon álló	1200	25	20 %	60	8,0	L=T/350	ek: K
8.	Lk6.1	szabadon álló	1200	25	20 %	60	8,0	L=T/200	ek: K
9.	Lk7	szabadon álló	1000	16	25 %	60	6,5	L=T/250	ek 6 m
10.	Lk8	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 lakásszáma	egyéb
			m <sup>2</sup>	m	%	%	m		
2.	Vt1	zárt sorú	500		40 % saroktelek 50 %	30 %	5,0*	L=T/350**	ek: K
3.	Vt2	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 Füzfa 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 Füzfa 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 hátsókert 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 épület-magasság	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



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00094-7/2017

Ügyintéző: Szutor Zsolt Attila

Telefon: (+36 1) 485 6900

Tárgy: Budakeszi helyi építési szabályzatának  
módosítása – teljes eljárás – záró szakmai  
vélemény

Hivatkozási szám: H/974/2017

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester részére**

*Budakeszi Város Önkormányzata*

*2092 Budakeszi*

*Fő u.179.*

Tisztelt Polgármester Asszony!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 40.§ (2) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Budakeszi helyi építési szabályzata módosításának elfogadásához:

**A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeim:**

Felhívom a figyelmet, hogy a rendelettervezetnek formailag meg kell felelnie a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak.

A rendelettervezet jelenlegi formájában nem felel meg a Jszer. 37.§ (1) bekezdésében foglaltaknak. A tervezetből a 8.§ hiányzik.

Felhívom a figyelmet, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 7.§ (3a) bekezdése szerint a helyi építési szabályzatban a megengedett beépítési magasságot egységesen vagy az épületmagasság, vagy a homlokzatmagasság, vagy a párkánymagasság alkalmazásával kell meghatározni.

Felhívom a figyelmet, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.

A fenti törvényi előírás alapján ismételten felhívom a figyelmet, hogy az elő-, oldal- és hátsókert méretét pontos számértékkel kell meghatározni a helyi építési szabályzatban. Az OTÉK 1. számú melléklet 21., 27., 28., 31., 47., 91. pontjaiban foglaltak értelmében az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem azonos egy építési telken tervezett, vagy már meglévő épületnek a telek utcai, oldalsó és hátsó telekhatáraitól való távolságával, definíció szerinti elő-, oldal- és hátsókert nem lehet kialakult.

Állami Főépítész

1052 Budapest, Városház u. 7. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270

Telefon: (+36 1) 485 6900

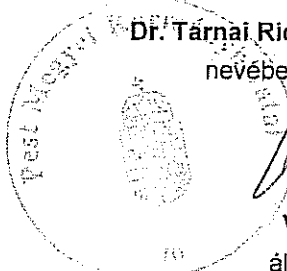
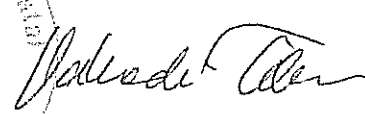
E-mail: [allamifoeplitesz@pest.gov.hu](mailto:allamifoeplitesz@pest.gov.hu) Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:**

1. A megküldött dokumentációban foglaltak alapján a partnerségi egyeztetés megtörtént.
2. Kérem, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelzem, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”
3. Az R. 43.§ (2) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
4. Kérem a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.
5. Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
6. Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és az egyeztetési eljárás rendjének maradéktalan betartását.

Budapest, 2017. november 30.

 **Dr. Tárnai Richárd** kormány megbízott  
névében és megbízásából:  
  
**Váradi Tibor**  
állami főépítész

**Kapják:**

1. Címzett
2. Irattár - helyben