

1. melléklet

a Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendelethez

1. alkalmazott rövidítések:

- 1.1. L: lakás
1.2. É: fő rendeltetésű épület
1.3. T: telek területe
1.4. K: kialakult állapot szerint
1.5. ek: előkert, ok: oldalkert, hk: hátsókert

2. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

2.1. Kisvárosias lakóterületek¹

	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 ²	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
11.	Lk9	zárt sorú	700	16	40%	40%	7,5	$L=T/350$	
12.	Lk10	szabadon álló	2000	30	20%	60%	12,5	$L=T/150$	ek: K

¹ A 11-12. sorral kiegészítette a 4/2022. (II.24.) ö. Hatályos 2022. március 26. napjától.
Módosította a 36/2017. (XII.20.) ö. 11. §. Hatályos 2018. február 23. napjától.

2.2. Kertvárosias lakóterületek²

	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 ²	m	%	%	m		
2.	Lke1	oldalhatáron álló	1000	16	25 %	70 %	5,0	2É/T, L=T/250 (max. 4)	ek: K
3.	Lke2	oldalhatáron álló	700	16	20 %	60 %	5,0	2É/T, L=T/250 (max. 4)	ek: K
4.	Lke3	szabadon/ikresen álló	500	16	30 %	60 %	5,0	2É/T, L=T/250 (max. 4)	ek: K
5.	Lke4	oldalhatáron álló	700	16	25 %	60 %	5,0 Telki út mellett 6,0	2É/T, L=T/250 (max. 4)	ek 6 m, Telki út mellett 15 m
6.	Lke5	oldalhatáron álló	900	14	15 %	70 %	5	1É/T, 1L/T	ek 6 m, ok 6 m,
7.	Lke6	oldalhatáron álló	900	14	15 %	70 %	4,5	1É/T, 1L/T	ek 6 m, ok 6 m
8.	Lke7	szabadon álló	1000	16	25 %	60 %	6,5	2É/T 2L/T	ek 6 m
9.	Lke-1*	oldalhatáron álló	1000	16	25 %	50 %	5,0	max.12 L/T L=T/250 max. 4 L/É	ek: 0

2.3. Településközpont terület³

	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 ²	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.	Vt2.1	zárt sorú	720		30% saroktelek 50%	30%	7,5	L=T/80	ek:6 m
5.	Vt3	zárt sorú	720		40%	10 %	7,5		

² Módosította a 4/2022. (II.24.) ö. Hatályos 2022. március 26. napjától.

A 9. sorral kiegészítette a 22/2019. (VII.31.) ö. 1. számú melléklete. Hatályos 2019. augusztus 1. napjától.

³ A 9. sorral kiegészítette a 4/2022. (II.24.) ö. Hatályos 2022. március 26. napjától.

Módosította a 36/2017. (XII.20.) ö. 11. §. Hatályos 2018. február 23. napjától.

Módosította a 30/2018. (XI.1.) ö. 1. §. Hatályos 2018. november 1. napjától.

A 7-8. sorral kiegészítette a 12/2019 (V.16.) ö. 11.§ (1). Hatályos 2019. június 15. napjától.

					saroktelek 80%				
6.	Vt4	oldalhatár-on álló	2500	30	40%	10%	10,0		ek:10m*** ok: 1 m
7.	Vt-5	zárt sorú	720		30% saroktelek 50%	10%	7,5	L=T/250 (max 4)	ek:0 m
8.	Vt6	oldalhatáron álló	1500		45% saroktelek 50%	10%	7,5	----	ek:5 m
9.	Vt7	zárt sorú	720		30% saroktelek 50%	30%	7,5	L=T/350	ek: K

* 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 $L=T/250$

*** az előkert mérete a Kert utca felől kialakult 4 méter.

2.4. Intézmény terület⁴

	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 ²	m	%	%	m		
2.	Vi1	zárt sorú	700	16	40	40	7,5		ek: K vagy 10 m
3.	Vi2	szabadon álló	2000	20	40	40	7,5		ek: K
4.	Vi3	szabadon álló	3000	30	40	40	10,0		ek: 10 m
5.	Vi4	szabadon álló	4000	20	40	40	10,0		ek: 5,0 m hk: 6,0 m
6.	Vi5	szabadon álló	1500	---	40 %	30 %	12,0 torony: 20,0	---	ek 0,5 m
7.	Vi6	zárt sorú	1200	20	50%	25%	9,0	---	ek: 0 m hk: 0 m

2.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület⁵

	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 ²	m	%	%	m		

⁴ Módosította a 13/2017.(VII.11.) ör. 2. §. Hatályos 2017. július 12. napjától.

A 6-7. sorral kiegészítette a 12/2019 (V.16.) ör. 11. § (2). Hatályos 2019. június 15. napjától.

⁵ Módosította a 25/2018. (VIII. 31.) ör. 2. §. Hatályos 2018. szeptember 1. napjától.

2.	Gksz1	szabadon álló	3000	30	35%	35 %	10,0		ek: 10m
3.	Gksz2	szabadon álló	2500	30	40%	35%	10,0		ek:10m
4.	Gksz2*	szabadon álló	2500	30	40%	35%	10,0		--
5.	Gksz3	szabadon álló	5000	25	30 %	35 %	10,0	É=T/2500	ek 10m
6.	Gksz4	szabadon álló	1500	25	30 %	35 %	8,0	É=T/1500	ek 10m
7.	Gksz5	szabadon álló	2500	30	30 %	35 %	10,0	É=T/2500	ek 10m
8.	Gksz6	szabadon álló	10000	50	10 %	35 %	8,0	É=T/2500	ek: 15 m hk:50 m
9.	Gksz7	szabadon álló	1500	25	50%	20%	12,5	É=T/1500	ek: 5 m ok:6,25 hk:6 m

2.6. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK⁶

	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 ²	m	%	%	m		
különleges egészségügyi terület									
2.	K-E	szabadon álló	5.000	50	15 %	70 %	12,5		ek: 10m
különleges sportolási célú terület									
3.	K-Sp1	szabadon álló	3.000	30	25 %	50 %	10,0		ek: 5m, Telki úton 20m
4.	K-Sp2	szabadon álló	3.000	30	40 %	40 %	10,0		ek: 5m, Telki úton 20m
különleges honvédelmi terület									
5.	K-Hon	szabadon álló	5.000	50	15 %	70 %	12,5		ek: 10m
különleges új szennyvíztisztító telep									
6.	K-Szv	szabadon álló	10.000		25 %	60 %	8 m technológia 10 m		ek: 15m széles zöldsáv
különleges közlekedési terület									
7.	K-kö	oldalhatáron álló	500	---	40	40	6,0	---	ek:0 m hk:3 m
7.	Kve-1	szabadon álló	2500	30	30 %	35%	10,0	É=T/2500	ek 10 m

3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

⁶ Módosította a 2/2018. (I.31.) ör. 2. §. Hatályos 2018. február 24. napjától.

A 7. sorral kiegészítette a 12/2019 (V.16.) ör. 11. § (3). Hatályos 2019. június 15. napjától.

A 7. sorral kiegészítette a 7/2020. (II.28.) ör. Hatályos 2020. február 29. napjától.

3.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I. (Mezőgazdasági területek övezetei)⁷

	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 ²	%	m	m	
2.	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)					
3.	Mk	720m ²	3%	3,5 m	ok: 3 m, hk: 3 m*	
4.	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
5.	Má1	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.	Má2	3800	1,0 %	3,5 m	3 m	
7.	Má3	10.000	1,5 %	5,0 m	15m	
8.	Má4	10.000	0,1%	5,0 m	15m	
9.	Má5	6.000m ²	3,0 %	lakóépület 3,5 m gazdasági épület 5,0 m	3 m	1L/T, lakóépület a beépítettség max. fele, de legfeljebb 200 m ²
10.	Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mv)					
11.	Mv1	50.000	0,1%	5,0 m	15m	(Natura 2000 terület)
12.	Mv2	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.	Mv3	—	0%	—	—	(Nádastó helyi t. védelmi terület)

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

3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek)

	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 ²	%	m	m	
2.	Zöldterületek (Z)					

⁷ Módosította a 36/2017. (XII.20.) ö. 11. §. Hatályos 2018. február 23. napjától.

3.	Z	K	2 %	3,0	—	telek területének legalább 90%-án többszintű növényzet telepítendő
4.	Védelmi erdőterületek (Ev)					
5.	Ev	—	épület 0 %	—	—	
6.	Gazdasági erdőterületek (Eg)					
7.	Eg	100.000	0,5%	6,0 m	15 m	épület nettó alapterülete legfeljebb 250 m ²
8.	Közjóléti erdőterületek (Ek)					
9.	Ek1	100.000	0,5%	6,0 m	15 m	
10.	Ek2	—	épület 0 %	—	—	
11.	Közjóléti erdőterületek — Vadaspark (Ek-Vad)					
12.	Ek-Vad	K	5%	6,0 m	—	
13.	Közjóléti erdőterületek — Arborétum (Ek-Arb)					
14.	Ek-Arb	K	legfeljebb 500 m ²	6,0 m	—	a beépítés feltétele, hogy a területről a fokozottan védett természeti terület besorolás lekerüljön

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETEI⁸

	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 ²	%	m	m	
1.	Beépítésre nem szánt különleges terület—temető (Kb-T)					
2.	Kb-T	30.000	5%	6,0 m*	10 m	
3.	Beépítésre nem szánt különleges terület—kegyeleti park (Kb-Ke)					
4.	Kb-Ke	K	K	K	K	
5.	Beépítésre nem szánt különleges terület—lovak sportolási célú terület (Kb-SpL)					
6.	Kb-SpL	5500	5%	6,0 m	6 m	
7.	Beépítésre nem szánt különleges terület—Strand terület (Kb-St)					
8.	Kb-Str	10.000	5%	8,0 m	—	
9.	Beépítésre nem szánt különleges terület—Erdészeti központ (Kb-Ek)					
10.	Kb-Ek	4000	5%	6,0 m	—	
11.	Beépítésre nem szánt különleges terület—Erdészet (Kb-Eh)					
12.	Kb-Eh	8000	5%	6,0 m	—	
17.	Beépítésre nem szánt különleges terület—Repülőtér (Kb-Rept)					
18.	Kb-Rept	K	5%	8,0 m		
19.	Beépítésre nem szánt különleges terület—Bányaterület (Kb-B)					
20.	Kb-B	bányatelek területe	2%	4,5 m	6 m	építmények csak ideiglenes jelleggel helyezhetők el.

* kivéve templom

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK IV. (természetközeli területek övezete)⁹

	A	B	C	D	E	F
--	---	---	---	---	---	---

⁸ Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 11. §. Hatályos 2018. február 23. napjától.

⁹ Beiktatta a 12/2019 (V.16.) ör. 11. § (4). Hatályos 2019. június 15. napjától.

1.	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
1.	Beépítésre nem szánt különleges terület—temető (Kb-T)					
2.	Tk	—	0%	—	—	(Nádastó helyi t. védelmi terület)