

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

(Egységes szerkezetben az 5/2022. (II.24.), a 4/2022. (II.24.), a 18/2020. (VI.25.), a 7/2020. (II.28.), a 22/2019. (VII.31.), a 12/2019. (V.16.), a 30/2018. (XI. 1.), a 25/2018. (VIII.31.), a 12/2018. (IV.3.), a 10/2018. (II.22.), a 2/2018. (I.31.), a 1/2018. (I.18.), a 36/2017. (XII.20.) és a 13/2017. (VII.11.) 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:

1.¹ *Fekvőtelek:* Olyan 30,0 m-nél nem mélyebb telek, amelyiknek a közterületi, vagy magánúttal határos határvonala hosszabb, mint az oldalhatára.

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.

4.²

5.³ *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.

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

² Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V. 16.) ör. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

³ Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 1. § (2). Hatályos 2018. február 23. napjától.

6. *Raktár épület*: önálló, javak felhalmozására, tárolására szolgáló épület

7.⁴

8.⁵

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.

12.⁶ *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.

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 gyeper 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.

Telekalakításra vonatkozó általános előírások

3. §

(1)⁷ 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.

(2)⁸

(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.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V. 16.) ö. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

⁵ Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V. 16.) ö. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

⁶ Módosította a 36/2017. (XII.20.) ö. 1. § (3). Hatályos 2018. február 23. napjától.

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

⁸ Hatályon kívül helyezte a 36/2017. (XII.20.) ö. 12. §. Hatályon kívül 2018. február 23. napjától.

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)⁹ 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 méter beépítetlen telekrész maradjon.
- (6A)¹⁰ 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 telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra - növényház, üvegház és fóliasátor helyezhető el.
- (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)¹¹ 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.
- (11)¹² 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.
- (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.

⁹ Módosította a 36/2017. (XII.20.) ö. 3. § (1). Hatályos 2018. február 23. napjától.

Módosította a 12/2019. (V. 16.) ö. 1. § (1). Hatályos 2019. június 15. napjától.

¹⁰ Az új ponttal kiegészítette a 36/2017. (XII.20.) ö. 3. § (2). Hatályos 2018. február 23. napjától.

¹¹ Módosította a 36/2017. (XII.20.) ö. 3. § (3). Hatályos 2018. február 23. napjától.

¹² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ö. 3. § (4). Hatályos 2018. február 23. napjától.

(14)¹³ 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.

(15)¹⁴

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

(17)¹⁵ Az olyan övezethatárok mentén, amelyhez az egyik oldalon szabadon álló beépítésű építési övezet csatlakozik, épület az övezethatártól számított 3 m széles sávban belül nem helyezhető el.

Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások¹⁶

5. §

(1)¹⁷

(2)¹⁸

(3)¹⁹

(4)²⁰

(5)²¹

(6)²²

(7)²³ 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).

(8)²⁴

(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.

¹³ Módosította a 36/2017. (XII.20.) ö. 3. § (5). Hatályos 2018. február 23. napjától.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V.16.) ö. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

¹⁵ Az új ponttal kiegészítette a 12/2019. (V.16.) ö. 1. § (2). Hatályos 2019. június 15. napjától.

¹⁶ A címet módosította a 12/2019. (V.16.) ö. 2. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V.16.) ö. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V.16.) ö. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V.16.) ö. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V.16.) ö. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

²¹ Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V.16.) ö. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

²² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ö. 4. § (1). Hatályos 2018. február 23. napjától.

Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V.16.) ö. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

²³ Módosította a 36/2017. (XII.20.) ö. 4. § (2). Hatályos 2018. február 23. napjától.

²⁴ Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V.16.) ö. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

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

6. §²⁵

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 vízelvezetés.
- (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 vízelvezető 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 élelmiszer 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 vízilétesítmények 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.

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V.16.) ö. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

(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)²⁶ 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) 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)²⁷ A magánutakat közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani és fenntartani.

(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)²⁸

(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.

²⁶ Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 6. § (1). Hatályos 2018. február 23. napjától.

²⁷ Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 6. § (2). Hatályos 2018. február 23. napjától.

²⁸ Hatályon kívül helyezte a 36/2017. (XII.20.) ör. 12. §. Hatályon kívül 2018. február 23. napjától.

(8)²⁹ Magánút kialakítása céljából történő telekalakítás esetén a magánút területére vonatkozóan nem kell figyelembe venni a HÉSZ 1. mellékletében előírt legkisebb telekméretet.

Parkolás

10. §

(1) 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.

(2)³⁰ Lakásépítést megengedő övezetekben új lakó funkció építése esetén lakásonként 2 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani telken belül.

(3)³¹ Lakó rendeltetéshez tartozó parkolószám a telekhatártól mért, legfeljebb 100 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók

Közművek és közművesítettség előírásai

11. §

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

(2)³²

(3) Beépítésre szánt területen

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

b) víz fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcatorna 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 közcatorna 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 közcatorna 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.

²⁹ Az új ponttal kiegészítette a 36/2017. (XII.20.) ör. 6. § (3). Hatályos 2018. február 23. napjától.

³⁰ Az új ponttal kiegészítette a 12/2019. (V.16.) ör. 1. § (3). Hatályos 2019. június 15. napjától.

³¹ Az új bekezdéssel kiegészítette a 4/2022. (II.24.) ör. Hatályos 2022. március 26. napjától.

³² Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V.16.) ör. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

- 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 rendeltetésenként:
- 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)³³ Lakóterületen a fő rendeltetésen felül
- a) önálló melléképület rendeltetése lehet
 - aa) személygépkocsi tároló,
 - ab) háztartási célú tároló, fűkamra, nyárikonyha,
 - b) kiegészítő rendeltetésenként
 - ba) a lakó rendeltetést nem zavaró állattartás,
 - bb) a lakó rendeltetést nem zavaró gazdasági tevékenység céljára lehet építményt elhelyezni.

(6)³⁴

(7)³⁵ Lakóterületen

- a) általános esetben-az előkert mélysége-az 1. melléklet szerinti, a hátsókert mélysége 6 m, vagy az 1. melléklet, az oldalkert mértéke az 1. melléklet, vagy annak hiányában az OTÉK szerinti,
 - b) a többségében fekvőtelkekkel határos utcában az előkert mélysége mindkét oldalon legalább 3 m, beleértve a saroktelkeket is,
 - c) a fekvőtelek hátsókertjének mélysége
 - ca) szabadon álló beépítési módú övezetben 3 m,
 - cb) oldalhatáron álló beépítési módú övezetben legalább 3 m vagy 1m azon oldali telekhatáron melyre az övezetben az épületek építhetőek,
 - d) a saroktelek építési helye meghatározásakor
 - da) az előkert mérete mindkét oldalon az adott tömbre előírttal azonos, (lásd a.) alpont)-(lásd b.) alpont) szerint
 - db) az oldalkert mérete szabadon álló beépítési módú övezetben az az 1. melléklet szerinti méret, vagy olyan saroktelek esetében, amelynek mindkét előkertje 6 m, a be nem épített oldalkert legalább 3 m.
 - dc) az oldalkert mérete oldalhatáron álló beépítési módú övezetben legalább 3 m vagy 1m azon oldali telekhatáron melyre az övezetben az épületek építhetőek.
- (8) A kisvárosias lakóterület tömbtelkein önálló (különálló) személygépjármű-tároló épület a terepszint alatt, vagy támfalgarázként építhető.

³³ Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 7. § (1). Hatályos 2018. február 23. napjától.

³⁴ Hatályon kívül helyezte a 36/2017. (XII.20.) ör. 12. §. Hatályon kívül 2018. február 23. napjától.

³⁵ Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 7. § (2). Hatályos 2018. február 23. napjától.

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

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

(10)³⁶ Az **Lke5** és az **Lke6** építési övezetben

a)³⁷

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.

(11)³⁸ Az Lke-1 és Lke-2 jelű építési övezetben, valamint az Lk1 jelű építési övezetben és az Lk2 jelű építési övezet telkein új épületeket közvetlenül az oldalhatárra el lehet helyezni.

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.

(6)³⁹ Vt -6 jelű építési övezetben lakás és lakóépület az övezetre vonatkozó legnagyobb beépítettség mértékének 0,1%-án helyezhető el.

(7)⁴⁰ A Vt-7 övezet területén a Szállás jellegű rendeltetés számát úgy kell meghatározni, hogy egy telken szállás jellegű rendeltetésenként 350 m² telekhányad biztosítható legyen.

Intézményterület beépítésének szabályai

14. §

³⁶ Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 7. § (3). Hatályos 2018. február 23. napjától.

³⁷ Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V. 16.) ör. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

³⁸ Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 7. § (4). Hatályos 2018. február 23. napjától.

Módosította a 12/2019. (V.16.) ör. 5. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

³⁹ Az új bekezdéssel kiegészítette a 12/2019. (V.16.) ör. 6. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

⁴⁰ Az új bekezdéssel kiegészítette a 4/2022. (II.24.) ör. Hatályos 2022. március 26. napjától.

- (1) A szabályozási terveken **Vi** jellel jelölt intézmény terület fő rendeltetésként igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.
- (2)⁴¹ 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
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (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)⁴²
- (6)⁴³ Az intézmény területen az elő, oldal- és hátsókert méretét az 1. mellékletében az építési övezetre meghatározottak alapján kell figyelembe venni. Ahol az 1. melléklet nem határoz meg elő, oldal- és hátsókert méretet, ott az OTÉK vonatkozó előírásai, valamint a megfelelő ágazati szabványok az irányadók.
- (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)⁴⁴ A kereskedelmi, szolgáltató területen az elő, oldal- és hátsókert méretét az 1. mellékletében az építési övezetre meghatározottak alapján kell figyelembe venni. Ahol az 1. melléklet nem határoz meg elő, oldal- és hátsókert méretet, ott az OTÉK vonatkozó előírásai, valamint a megfelelő ágazati szabványok az irányadók.

⁴¹ Módosította a 13/2017. (VII.11.) ör. 1. §. Hatályos 2017. július 12. napjától.

⁴² Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V.16.) ör. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

⁴³ Módosította a 12/2019. (V.16.) ör. 7. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

⁴⁴ Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 8. §. Hatályos 2018. február 23. napjától.
Módosította a 25/2018. (VIII.31.) ör. 1. §. Hatályos 2018. szeptember 1. napjától.
Módosította a 12/2019. (V.16.) ör. 8. § (1). Hatályos 2019. június 15. napjától.

(6)⁴⁵

(7)⁴⁶

(8)⁴⁷

(9)⁴⁸ A felhagyott szennyvíztisztító területén (1) és (2) bekezdésben ismertetett Gksz övezetben elhelyezhető építményeket szennyezésmentesítési eljárást követően, egészségkockázat-becslés eredménye alapján lehet elhelyezni.

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)⁴⁹ az elő, oldal- és hátsókert méretét az 1. mellékletében az építési övezetre meghatározottak alapján kell figyelembe venni. Ahol az 1. melléklet nem határoz meg elő, oldal- és hátsókert méretet, ott az OTÉK vonatkozó előírásai, valamint a megfelelő ágazati szabványok az irányadók,

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)⁵⁰ az építési övezet területén tervezett parkolót fás kivitelben kell kialakítani, 6 parkolónként 1 fa telepítendő.

(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)⁵¹ 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.

(6) A szennyvíztisztító különleges területen:

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

⁴⁵ Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V.16.) ör. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V.16.) ör. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

⁴⁷ Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V.16.) ör. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

⁴⁸ Az új bekezdéssel kiegészítette a 12/2019. (V.16.) ör. 8. § (2). Hatályos 2019. június 15. napjától.

⁴⁹ Módosította a 12/2019. (V.16.) ör. 9. § (1). Hatályos 2019. június 15. napjától.

⁵⁰ Módosította a 2/2018. (I.31.) ör. 1. §. Hatályos 2018. február 24. napjától.

⁵¹ Módosította a 36/2017. (XII.20.) ör. 9. §. Hatályos 2018. február 23. napjától.

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

c) Védőtávolsággal rendelkező technológiai építmény kizárólag a szabályozási terven jelölt „technológiai építmények elhelyezésére kijelölt terület”-en belül helyezhető el.

d)⁵²

e)⁵³

f)⁵⁴ 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)⁵⁵

(8)⁵⁶ A szabályozási terveken K-kö jellel jelölt közlekedést kiszolgáló a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló különleges területen a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szállás, üzemanyagtöltő és autómosó építmények helyezhetők el.

(9)⁵⁷ A szabályozási terveken K-ve jellel jelölt különleges vegyes helyi sajátosságot hordozó területek elhelyezésére szolgáló különleges területen a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló építmények, valamint raktározási és logisztikai épület, kereskedelmi és szolgáltató tevékenységi célú épület, mezőgazdasági üzemi épület, iroda épület, szállás jellegű épület, közösségi szórakoztató és vendéglátó épület, sportépítmény helyezhető el.

(10)⁵⁸ A (9) bekezdésben 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.

(11)⁵⁹ A különleges vegyes területen nem helyezhető el állattartó építmény.

(12)⁶⁰ A különleges vegyes területen az elő, oldal- és hátsókert méretét az 1. mellékletében az építési övezetre meghatározottak alapján kell figyelembe venni. Ahol az 1. melléklet nem határoz meg elő, oldal- és hátsókert méretet, ott az OTÉK vonatkozó előírásai, valamint a megfelelő ágazati szabványok az irányadók.

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.

⁵² Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V.16.) ör. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

⁵³ Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V.16.) ör. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

⁵⁴ Módosította a 12/2019. (V.16.) ör. 9. § (2). Hatályos 2019. június 15. napjától.

⁵⁵ Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (V.16.) ör. 13. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

⁵⁶ Beiktatta a 12/2019. (V.16.) ör. 8. § (3). Hatályos 2019. június 15. napjától.

⁵⁷ Beiktatta a 7/2020. (II.28.) ör. 1. §-a. Hatályos 2020. február 29. napjától.

⁵⁸ Beiktatta a 7/2020. (II.28.) ör. 1. §-a. Hatályos 2020. február 29. napjától.

⁵⁹ Beiktatta a 7/2020. (II.28.) ör. 1. §-a. Hatályos 2020. február 29. napjától.

⁶⁰ Beiktatta a 7/2020. (II.28.) ör. 1. §-a. Hatályos 2020. február 29. napjától.

(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 jelölt 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)⁶¹ 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.

(5a)⁶² Kertes mezőgazdasági területen birtokközpont és kiegészítő központ nem alakítható ki

(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.

(6a)⁶³ Mezőgazdasági terület övezeteiben kiegészítő központ nem alakítható ki.

(6b) Mezőgazdasági terület övezeteiben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében az övezetekre vonatkozó megengedett legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek után számítva **Má3** és **Má4** övezetekben (birtokközpontként) csak az egyik telken is kihasználható, amennyiben

a) a birtokközpont telkének területe legalább 10.000 m² (1 ha);

b) a birtokközpont telkén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke nem haladja meg a 10 %-ot (legfeljebb 1500 m²);

c) a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti.

(6c) Birtokközpont a lakó, településközpont és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek telekhatárától számított 200 m széles sávban nem alakítható ki.

(6d) **Má1**, **Má2**, **Má5** övezetekben birtokközpont nem alakítható ki.

(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

⁶¹ Módosította a 36/2017. (XII.20.) ö. 10. §. Hatályos 2018. február 2. napjától.

⁶² Az (5a) bekezdéssel kiegészítette az 5/2022. (II. 24.) ö. Hatályos 2022. március 11-től.

⁶³ A (6a)-(6d) bekezdéssel kiegészítette az 5/2022. (II. 24.) ö. Hatályos 2022. március 11-től.

- ad) mindazon műtárgyak, amelyeket rendeltetésüknél fogva a közterülethez közelebb kell elhelyezni.
- 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)⁶⁴ Mv1 és Mv2 övezetekben új építmény, épület, új nyomvonalas létesítmény nem helyezhető el.
- (12) **Mv1** övezetben nem helyezhető el:
- lakóépület,
 - belterület, kertes mezőgazdasági terület határától számított 500 m széles sávban épület,
 - terezsint alatti építmények.
- (13) **Mv2** övezetben elhelyezhető építmények:
- növénytermesztéssel, továbbá azzal kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményei,
 - állattenyésztés, továbbá azzal kapcsolatos feldolgozás és tárolás építményei,
 - mezőgazdasági termeléssel összefüggő lakás és szállás,
 - 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. Korlátozott használatú, védett mezőgazdasági területen birtokközpont és kiegészítő központ nem alakítható ki.⁶⁵

Természetközeli területek

20/A. §⁶⁶

A szabályozási terveken Tk jellel jelölt övezet, melynek telkei nem építhetők be.

Vízgazdálkodási területek

21. §

- (1) A szabályozási terveken **V** jellel jelölt vízgazdálkodásiövezetekben az árkokat úgy kell fenntartani vagy alakítani, hogy
- a biztonságos felszíni vízelvezetés biztosított legyen,
 - segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
 - biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.
- (2) Az ökológiai hálózat részét képező vízgazdálkodási terület 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. §

⁶⁴ Módosította a 4/2022. (II.24.) ör. Hatályos 2022. március 26. napjától.

⁶⁵ Módosította az 5/2022. (II. 24.) ör. Hatályos 2022. március 11-től.

⁶⁶ Az új ponttal kiegészítette a 12/2019. (V.16.) ör. 10. §. Hatályos 2019. június 15. napjától.

(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