

BUDAKESZI VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

BUDAKESZI, 2736, 2737, és 0113/1 HRSZ.-Ú INGATLANOK VONATKOZÁSÁBAN

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN



KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSSSEL KIEGÉSZÍTETT VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

2026. JÚLIUS

MEGBÍZÓ:

Budakeszi Város Önkormányzata

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:



Kiszely Szabolcs

okl. településmérnök
egyéni vállalkozó
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
TT 02-1508

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS:



Szarka Adrienn

okl. településmérnök

Tartalom

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK.....	4
ELJÁRÁSREND.....	5
TERVEZÉSI FELADAT.....	5
VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK.....	9
1.1. A terület és környezetének bemutatása.....	9
1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	10
1.3. Hatályos TAK, Tkr., településrendezési előírások bemutatása.....	20

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 278/2025. (XI.6.) számú határozatában döntött a 2736, 2737, és 0113/1 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Budakeszi Város településrendezési eszközei módosításának támogatásáról.

Budakeszi, 2736, 2737, és 0113/1. hrsz.-ú telkekre vonatkozóan a település hatályos Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának részleges módosítása szükséges. A tervezett közterület szabályozások módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik!

Budakeszi Város Önkormányzata a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja alapján jelen HÉSZ módosítást ún. egyszerűsített eljárásban folytatja le.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Budakeszi Város Önkormányzata megkereste a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. számú mellékletében meghatározott, a környezet védelméért felelős szervek a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

A környezet védelméért felelős szervek közül a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága a 0113/1 hrsz.-ú telek kapcsán kérte a környezeti vizsgálat lefolytatását a magyar tarsza élőhelyének érintettsége miatt. A környezeti vizsgálat elkészült, amit az 1. melléklet tartalmaz.

ELJÁRÁSREND

Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 2021. július 1-től hatályos eljárási szabályoknak és tartalmi követelményeknek megfelelően egyszerűsített eljárásban módosítja.

A településterv egyszerűsített eljárásban módosítható a Kormányrendelet szerint, ha:

bb) az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Jelen módosítási szándék megfelel a bb) pontban felsoroltaknak, így a települési Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint készült településterv szerkezeit tervre, valamint a HÉSZ-re és mellékletére kiterjedő módosítását indította el a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra az általános eljárásban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner (lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek), a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül, az E-TÉR felületen (.pdf/A formátumban). A partner véleményének megismerése céljából az E-TÉR felületén történő egyeztetésen kívül az önkormányzatnak lakossági fórumot is szükséges összehívnia. A lakossági fórumon megjelent véleményezők kizárólag a véleményezési tervdokumentációval kapcsolatban tehetnek javaslatot, észrevételt, illetve nyilváníthatnak véleményt.

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől vagy a véleményezési dokumentáció hiánytalanná válásától számított 15 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 64. § (1) bekezdése szerinti szerveket

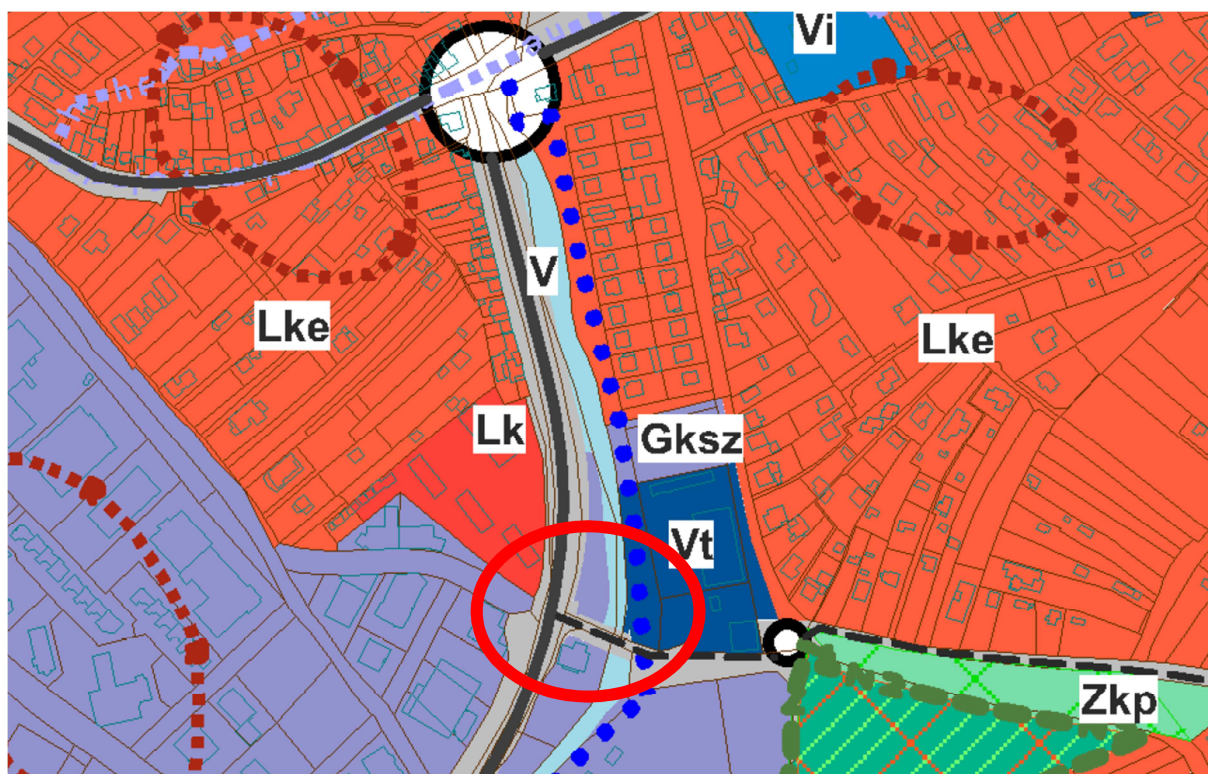
d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – követő 5 napon belül adja ki.

TERVEZÉSI FELADAT

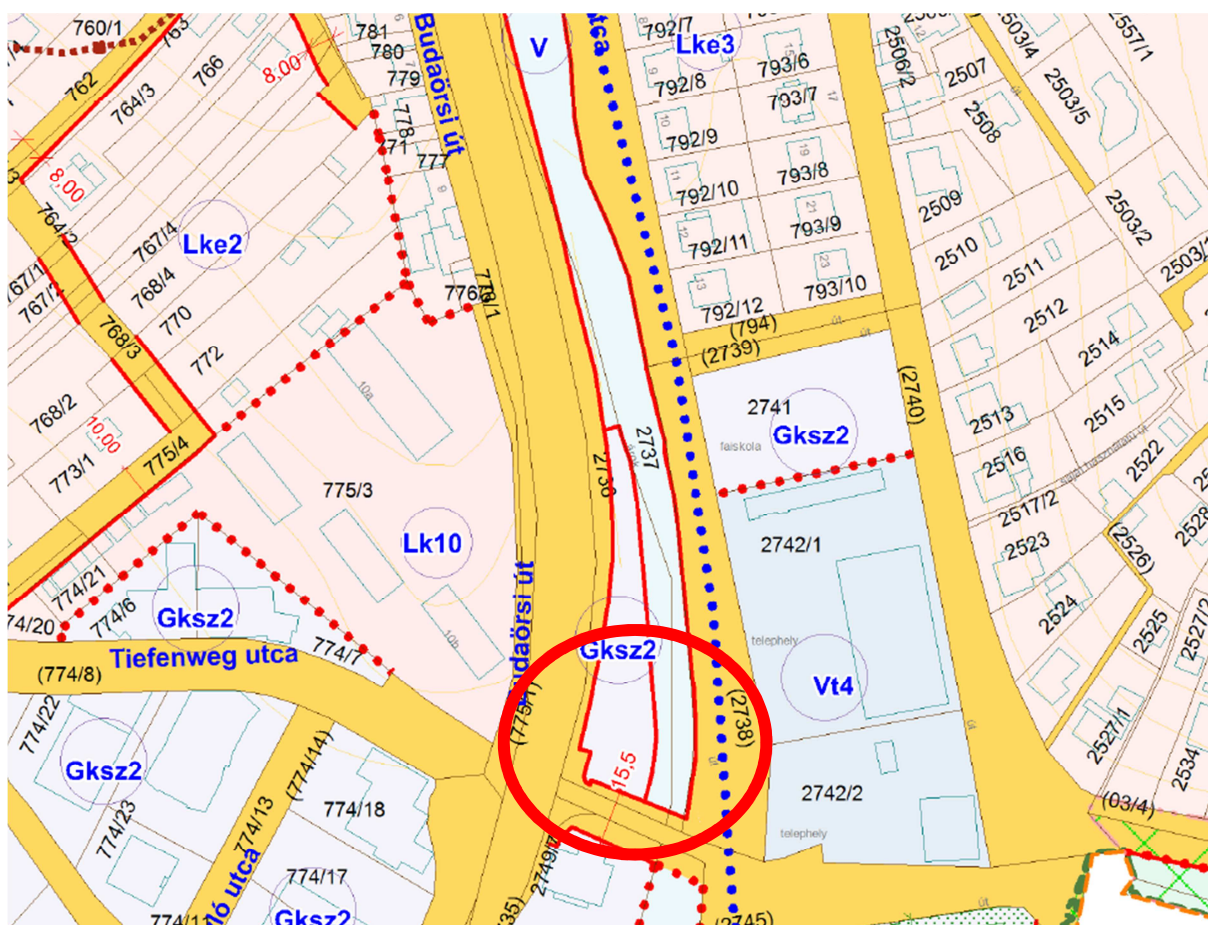
Budakeszi, Patak utcát, valamint a 8102 j. utat érintő kerékpárutak miatti közlekedési terület szélesítésére vonatkozóan a település hatályos Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzatának részleges módosítása.

A módosítás során a Patak utcánál a már megvalósult kerékpárút által igénybevett telekrészek kerülnek közlekedési területbe, míg a 8102 j. út mentén a későbbi lehetséges kerékpárút kialakíthatósága érdekében a minimálisan szükséges telekrész kerül át közlekedési területbe.

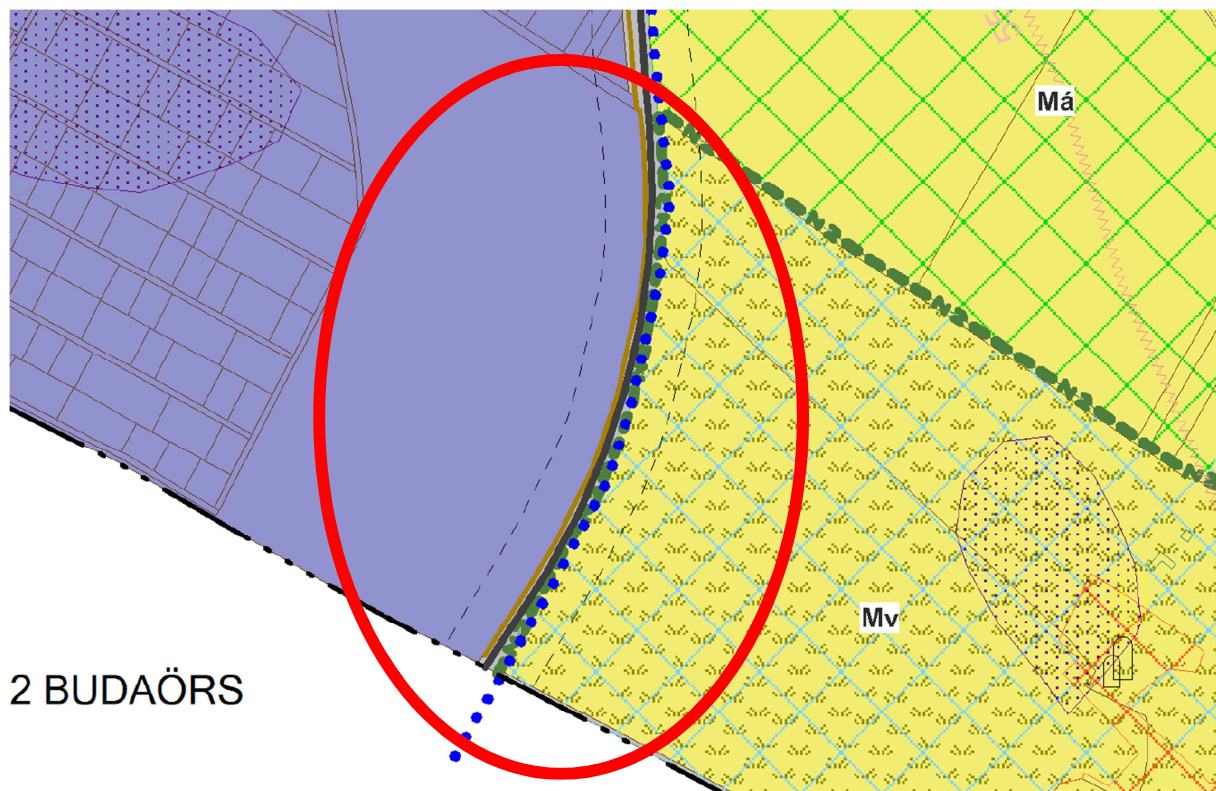
A fenti feladatok elvégzéséhez szükséges a Szerkezeti terv és a HÉSZ módosítása.



Patak utcai helyszín hatályos szerkezeti terve

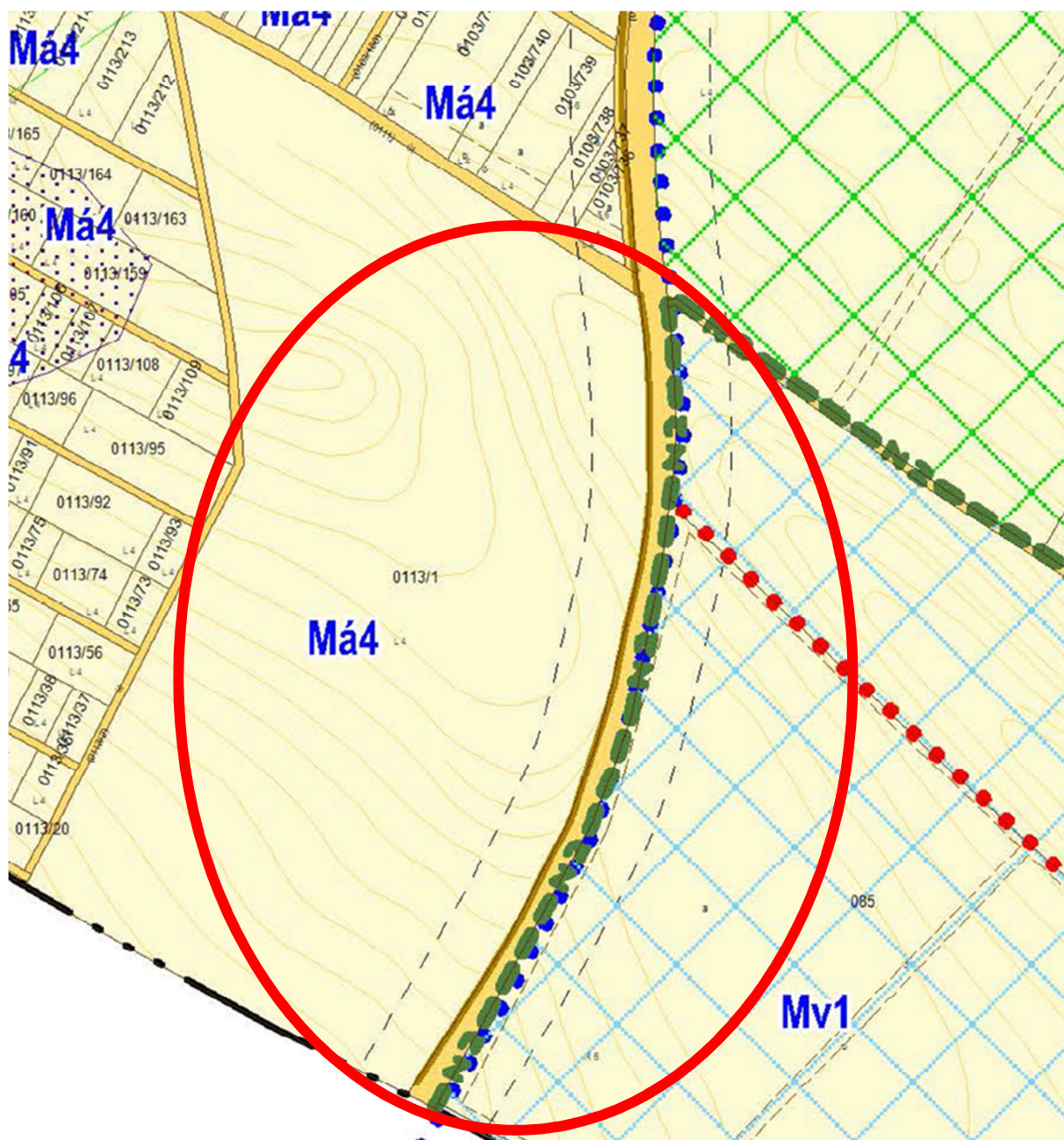


Patak utcai helyszín hatályos szabályozási terve



2 BUDAÖRS

8102 j. út menti helyszín hatályos szerkezeti terve



8102 j. út menti helyszín hatályos szabályozási terve

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

1.1. A terület és környezetének bemutatása

A 2736 és 2737 hrsz.-ú tárgyi telkek és azok tervezési környezete Budakeszi belterületének déli részén gazdasági és vízgazdálkodási területeken helyezkednek el. Az érintett rész jelenleg is a kerékpárutat és annak terepkialakítását foglalja magában. A szabályozási terv kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetébe, vízgazdálkodási terület övezetébe és közlekedési terület övezetébe sorolja a tervezési terület közvetlen környezetében lévő telkeket, a tágabb környezetben vegyes és lakó övezetek is találhatóak. A domborzati adottságokat tekintve a patakmeder határozza meg az egyébként sík terület terepviszonyait.

A vizsgált terület határait a Pátyi út, Budaörsi út, Patak utca és Akácfa utca jelentik.

Tervezési terület lehatárolása:



Patak utcai helyszín

A 0113/1 hrsz.-ú tárgyi telkek és annak tervezési környezete Budakeszi külterületének déli részén általános mezőgazdasági területeken helyezkedik el. Az érintett rész az út menti jelenleg fás, bokros sáv. A szabályozási terv általános mezőgazdasági területek övezetébe és korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek övezetébe sorolja a tervezési terület közvetlen környezetében lévő telkeket. A domborzati adottságokat tekintve a terület enyhe déli lejtésű.



Jelmagyarázat

- Vízgazdálkodási térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Települési térség

„Települési térség: az országos és a vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.”

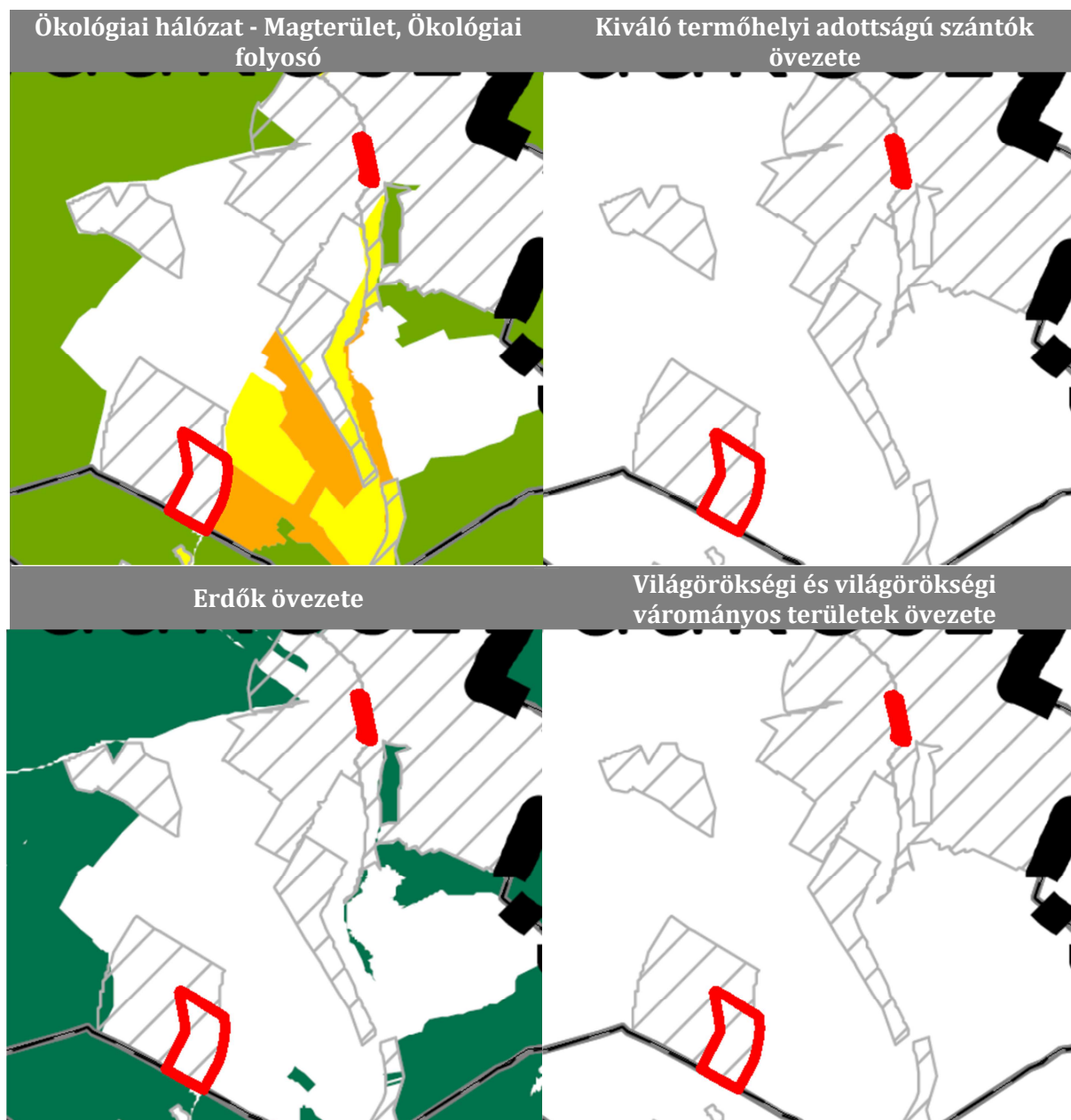


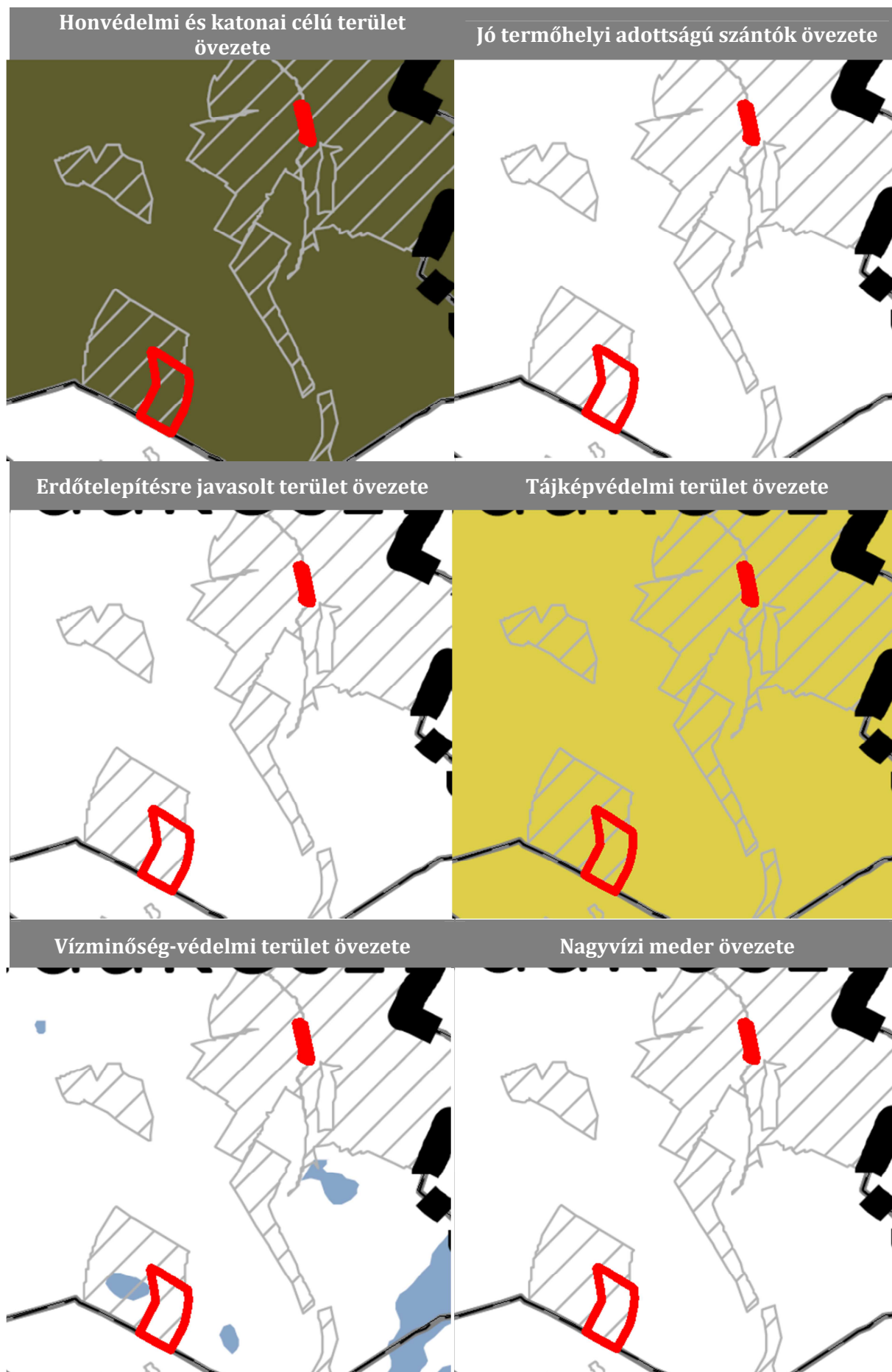
Jelmagyarázat

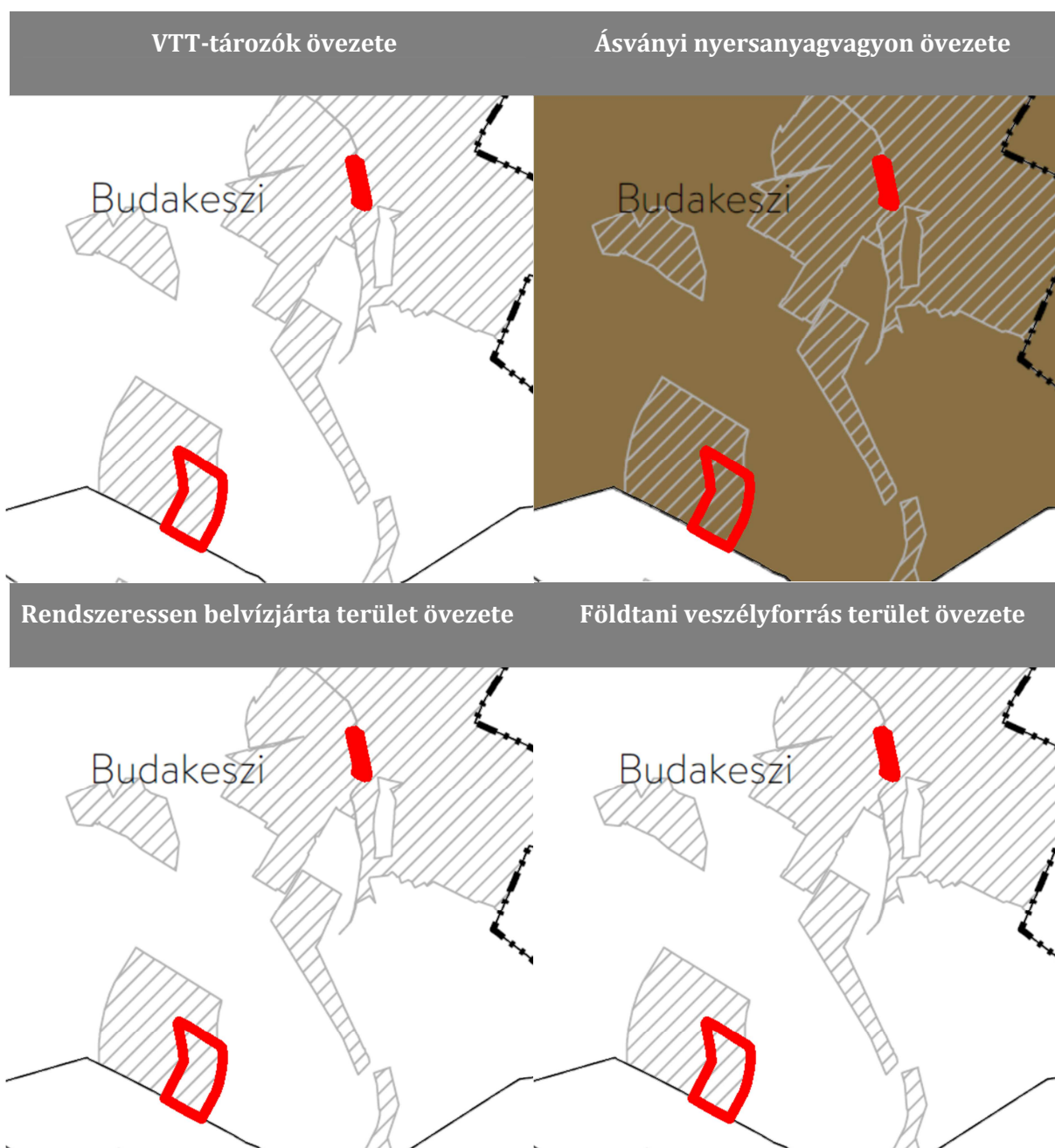
Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Kertes mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség

A BATrT rendelete az alábbi mellékletekből áll, melyeknél egyenként feltüntetjük a módosításra kerülő területeknek a vármegyei övezeteknek való megfelelését vagy egyáltalán érintettségét.







Övezet neve	Érintettség
Ökológiai hálózat magterületének övezete	<i>nem érinti</i>
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	<i>nem érinti</i>
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	<i>nem érinti</i>
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	<i>nem érinti</i>
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	<i>nem érinti</i>
Erdők övezete	<i>nem érinti</i>
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	<i>nem érinti</i>
Tájképvédelmi terület övezete	<i>érinti</i>
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	<i>nem érinti</i>

Vízminőség-védelmi terület övezete	<i>nem érinti</i>
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	<i>nem érinti</i>
Nagyvízi meder övezete	<i>nem érinti</i>
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	<i>érinti</i>
Földtani veszélyforrás terület övezete	<i>nem érinti</i>
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	<i>érinti</i>

A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályok a MaTrT szerint:

„4. § 43. tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak;

A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályok a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint:

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályok a MaTrT szerint:

„4. § 2. ásványi nyersanyagvagyon övezete: kiemelt térség esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a vármegyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók;

A ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályok a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint:

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Honvédelmi és katonai célú terület övezetére vonatkozó szabályok a MaTrT szerint:

az OTRT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelyben a Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt köteleességek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók.

A honvédelmi és katonai célú terület övezetre vonatkozó szabályok a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint:

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

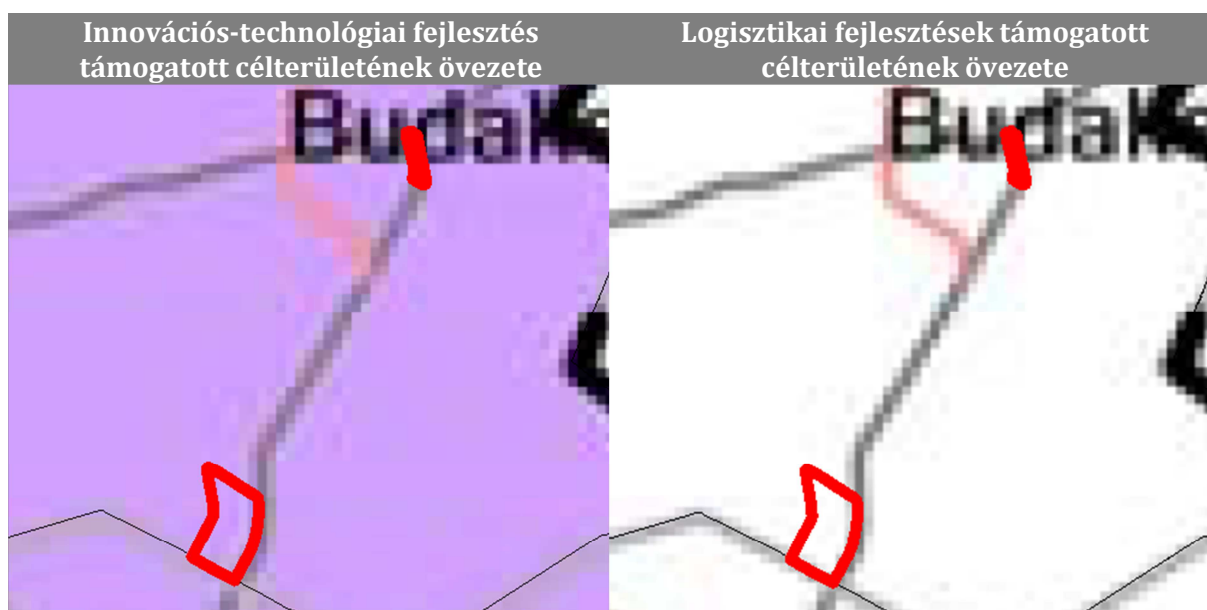
Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

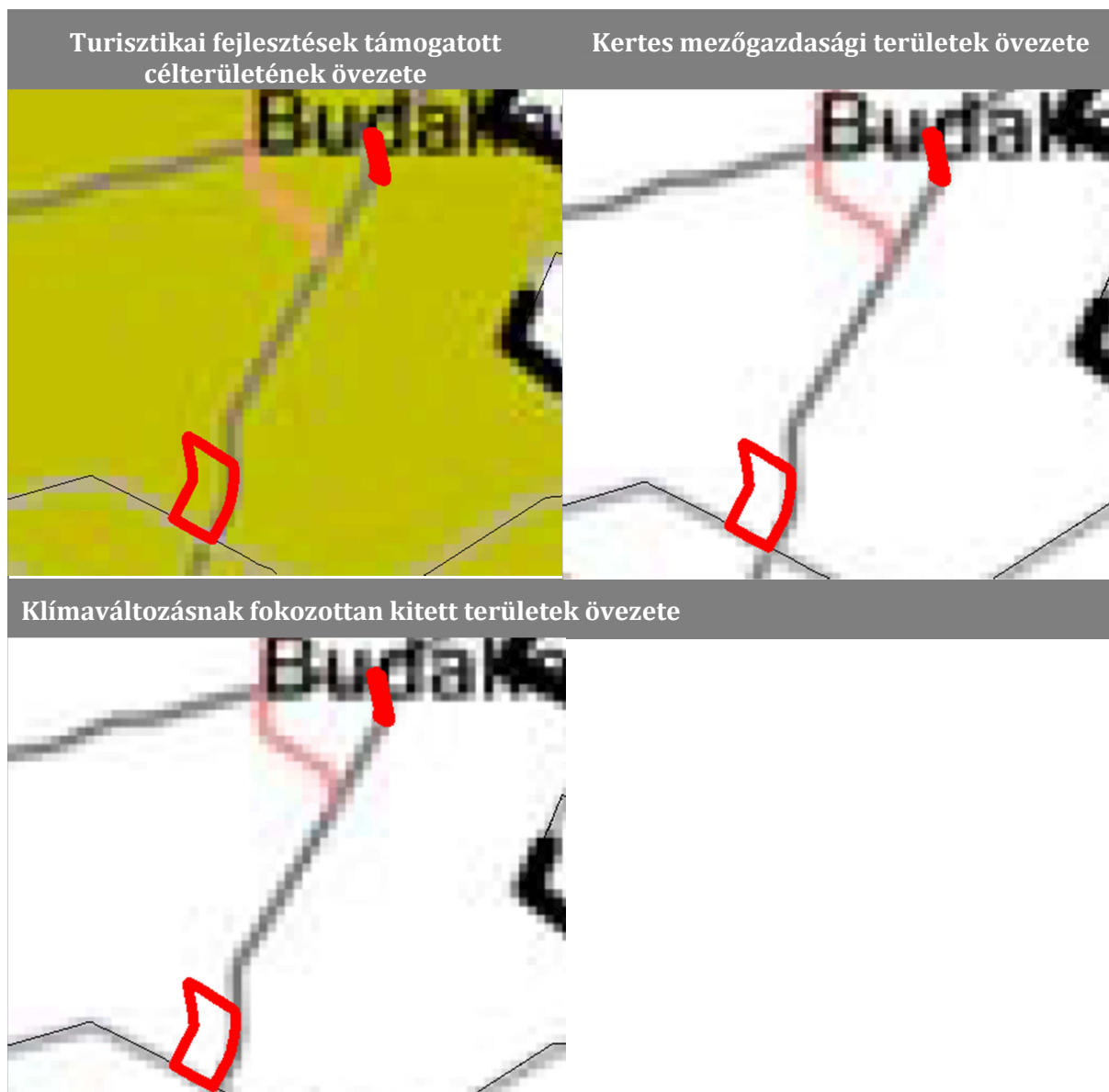
a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

Pest vármegye Területrendezési Tervének egyedileg meghatározott övezetei vonatkoznak Budakeszi településre is:





Övezet neve	Érintettség
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	érinti
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti
Kertes mezőgazdasági területek övezete	nem érinti
Klímváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti

Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályok a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete szerint:

„8.§ Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációstechnológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a

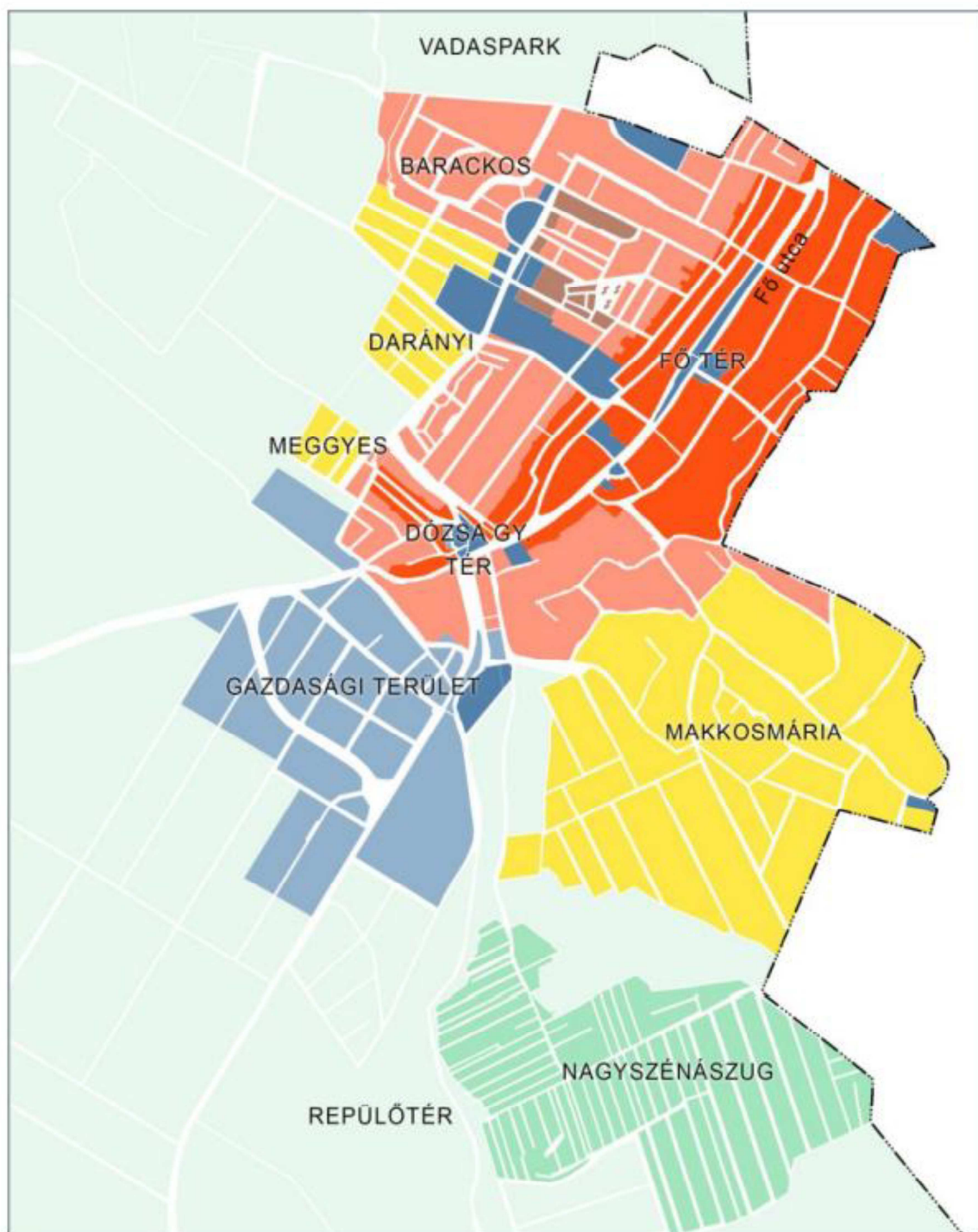
települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációstechnológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályok a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete szerint:

„10.§ A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”

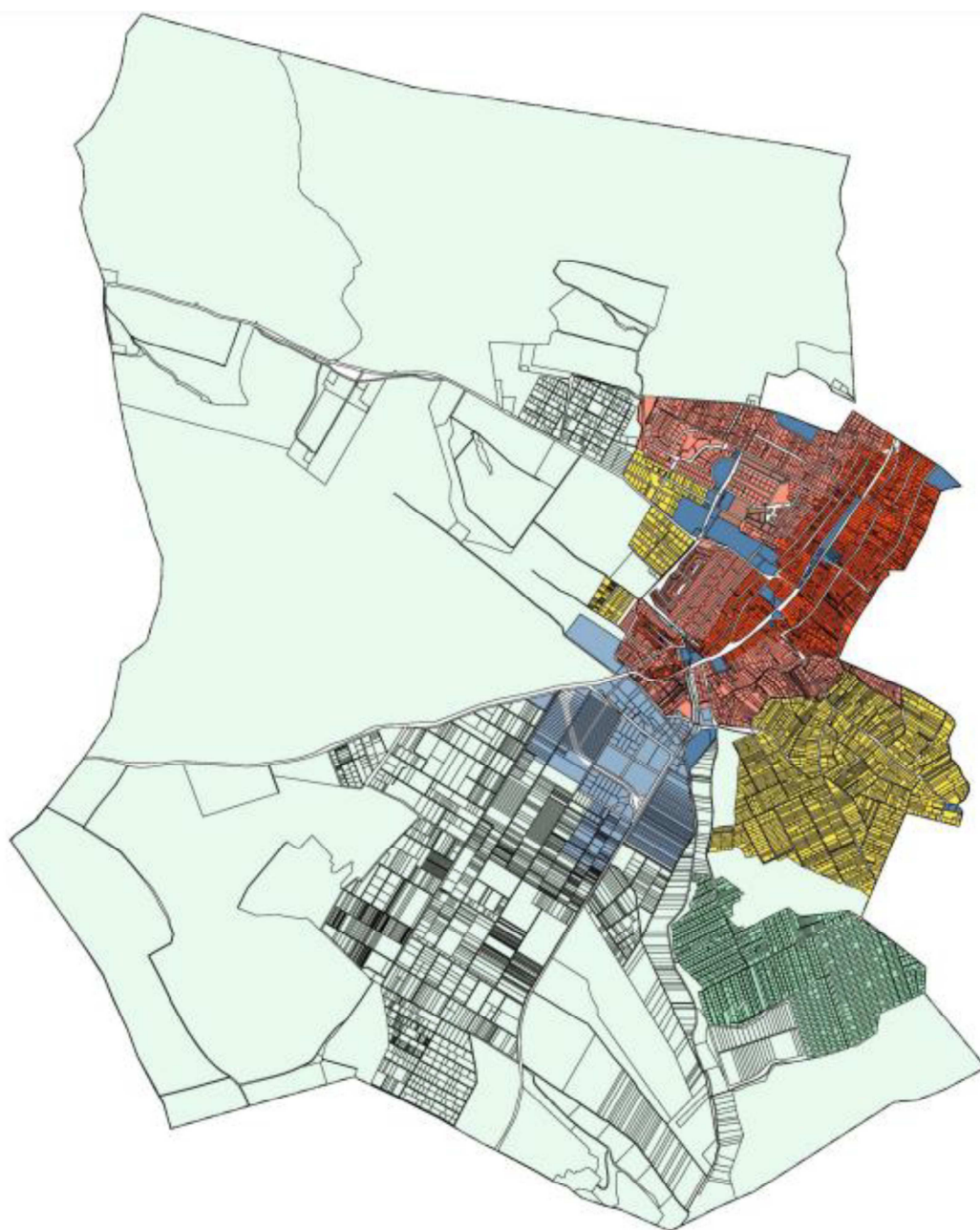
1.3. Hatályos TAK, Tkr., településrendezési előírások bemutatása

Településképi Arculati Kézikönyv (TAK):



- | | | |
|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| ● történeti településrész | ● teletszerű beépítés | ● kertes mezőgazdasági területek |
| ● általános településrész | ● településközpont | ● egyéb külterületek |
| ● átalakuló, új településrész | ● kereskedelmi-gazdasági területek | |

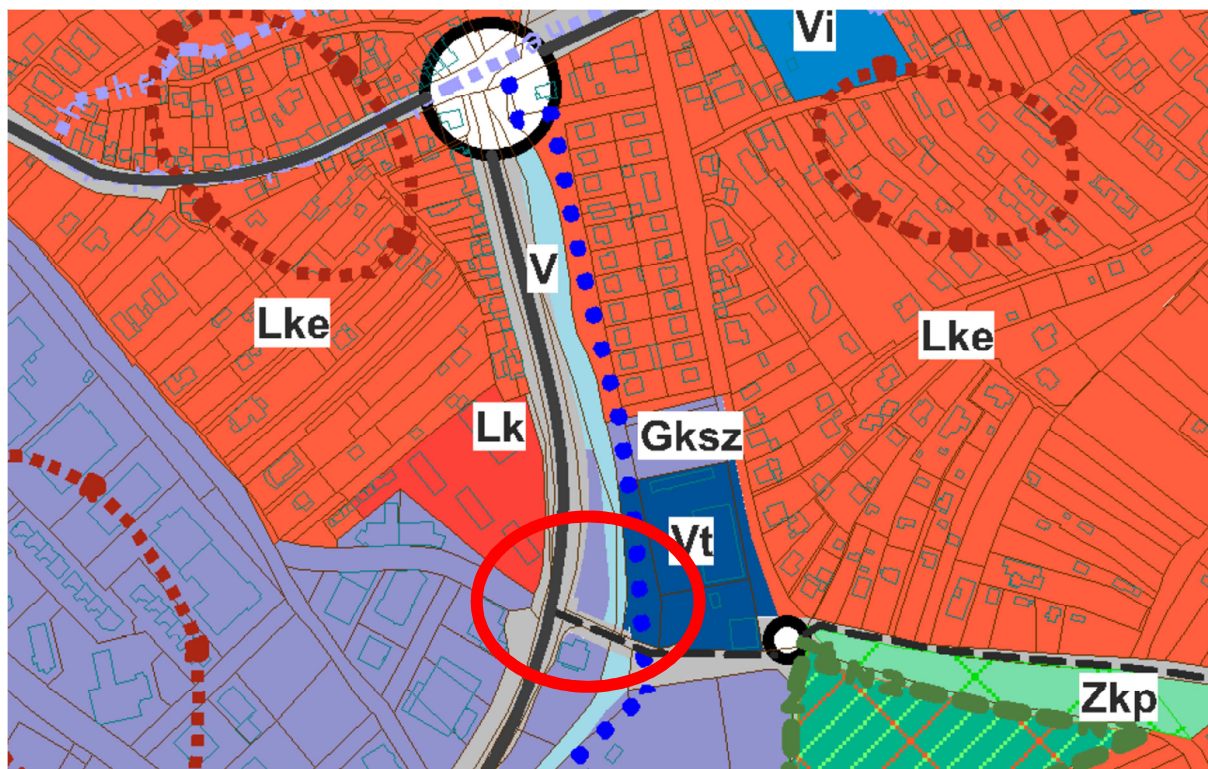
Településképi rendelet (Tkr.) - 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet:



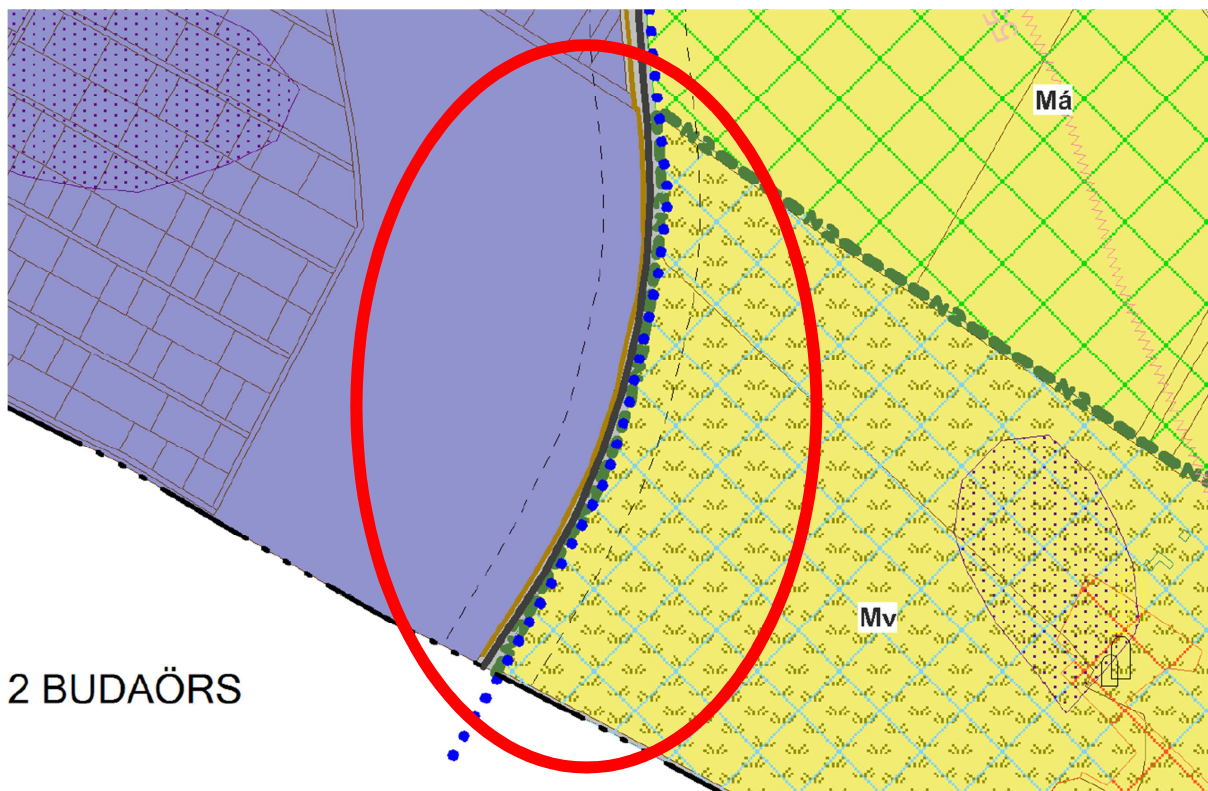
- történeti településrész településképi szempontból meghatározó terület
- általános településrész településképi szempontból meghatározó terület
- átalakuló, új településrész településképi szempontból meghatározó terület
- telepszerű beépítésű településképi szempontból meghatározó terület
- településközpont településképi szempontból meghatározó terület
- kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó terület
- kertés mezőgazdasági településképi szempontból meghatározó terület
- egyéb külterületi településképi szempontból meghatározó terület

A Tkr. a Patak utcai területet kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó területbe sorolja, a 8102 j. út menti területet egyéb külterületi településképi szempontból meghatározó területbe.

A Településszerkezeti terv a Patak utcai területen kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe és vízgazdálkodási területbe sorolja az érintett részt, a 8102 j. út mentén pedig kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe .

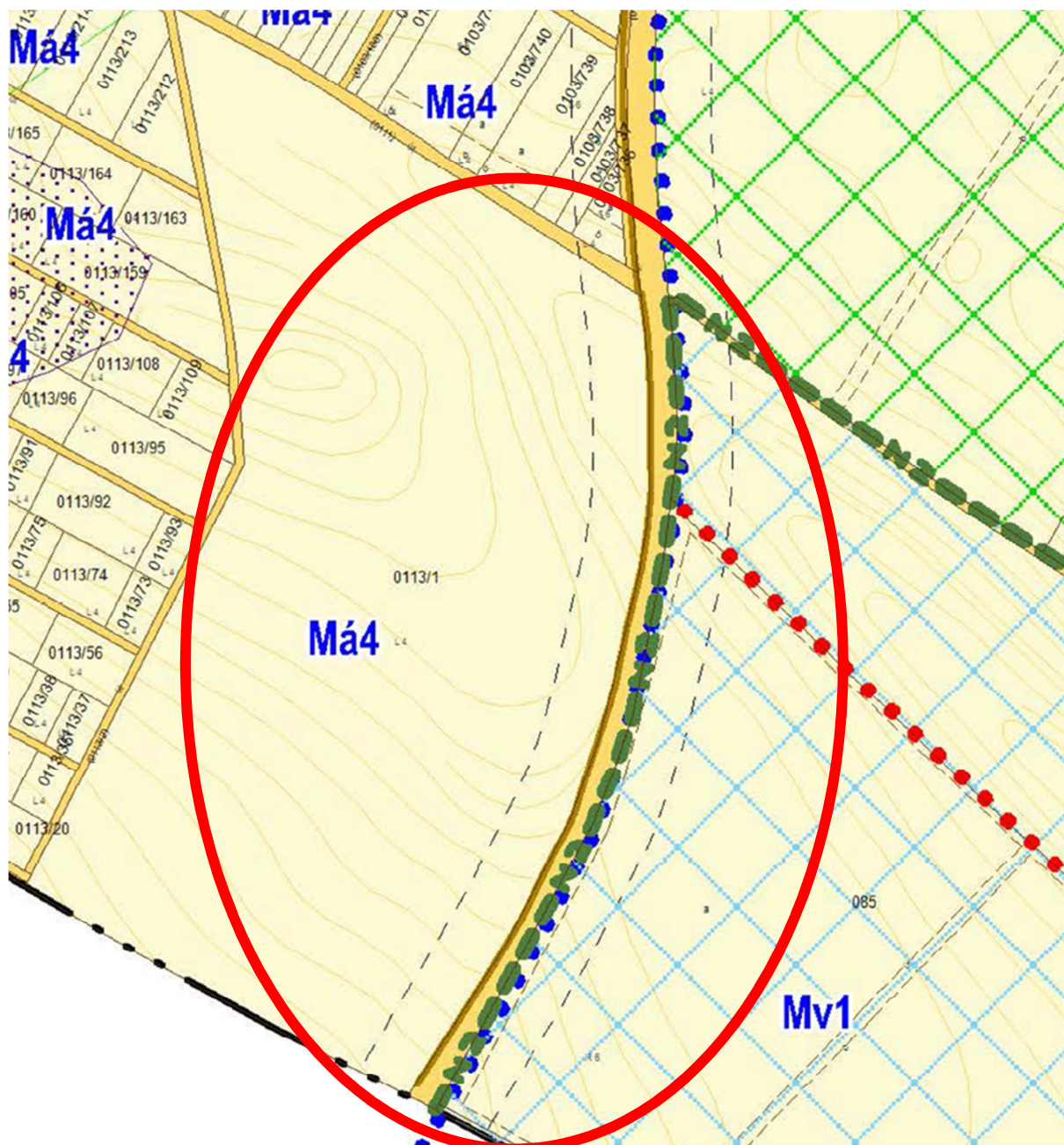


Patak utcai helyszín hatályos szerkezeti terve



8102 j. út menti helyszín hatályos szerkezeti terve

23



8102 j. út menti helyszín hatályos szabályozási terve

A HÉSZ hatályos előírásai az Gksz-2 övezetre:

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) üzemanyag-töltő állomás.

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

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

(5) A kereskedelmi, szolgáltató területen az elő, 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.

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

A HÉSZ vonatkozó paraméterei (1. melléklet):

új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret m ²	legkisebb telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	főépület lakásszám	egyéb
Gksz2	szabadon álló	2500	30	40	35	10,0		ek:10m

A HÉSZ hatályos előírásai az V övezetre:

Vízgazdálkodási területek

21. § (1) A szabályozási terveken V jellel jelölt vízgazdálkodási övezetekben az árkokat úgy kell fenntartani vagy alakítani, hogy

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetés biztosított legyen,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(2) Az ökológiai hálózat részét képező 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 HÉSZ hatályos előírásai az Má4 övezetre:

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.

(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
- e)71 az Má6 övezetben az a), b) és c) pontban foglaltakon túl, mező- és erdőgazdasági üzemi építményei.

elhelyezhetők el.

(6a)72 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

(6e)73 Má6 övezetekben lakó rendeltetés, szolgálati és tulajdonosi lakás nem helyezhető el.

(6f)74 A védett növények előfordulásának lehatárolását érintő területen a jelenlegi területhasználat fenntartandó.

(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 indokoltá 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 indokoltá teszi. Egy telken legfeljebb egy lakás vagy lakóépület helyezhető el. Lakás, lakóépület gazdálkodáshoz kapcsolódóan helyezhető el.

(9) Általános mezőgazdasági területen:

a) építmény, ide értve a terepszint alatti építményeket is, nem helyezhető el az út tengelyétől számított 15 m-es sávban, kivéve:

aa) a kerítés

ab) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,

ac) a forgalomtechnikai berendezések

ad) mindazon műtárgyak, amelyeket rendeltetésüknél fogva a közterülethez közelebb kell elhelyezni.

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.

A HÉSZ vonatkozó paramtérei (1. melléklet):

övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete m ²	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legnagyobb épületmagasság m	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól m	egyéb
Má4	10.000	0,1	5,0	15	1L/T, kizárólag gazdasági célú épületen belül, nagysága: max. az összes ténylegesen megépülő bruttó szintterület legfeljebb 20%-a