

BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

12/2017.(X.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

egységes szerkezetben a 16/2017.(XI.23.), 20/2017.(XII.20.), 12/2018.(VII.25.), 13/2018.(IX.7.), 18/2018.(XII.4.), 11/2021.(IX.24.), 2/2023.(II.10.) és 11/2023. (X.27) önkormányzati rendeletekkel

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és 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.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében megállapítja Budajenő Helyi Építési Szabályzatát, és a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. HATÁLY

1.§ (1) Budajenő Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: Rendelet) hatálya Budajenő község közigazgatási területére terjed ki.

(2) ¹²³A Rendelet mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata
2. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások
3. melléklet: Közlekedési területek előírásai
4. melléklet: Szabályozási terv módosítása (SZT-1AM3, SZT-1BM2, SZT-2M1)

(3) A Rendelet függelékei:

1. függelék: Művi értékvédelem
2. függelék: Régészeti területek
3. függelék: Természetvédelem

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

2.§ E rendelet alkalmazásában:

- a) **Erdei termékek:** faanyag, szaporítóanyag, karácsonyfa, bot, vessző, díszítőgally, gomba, vadgyümölcs, gyógynövény, vadhús.
- b) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek mélysége nem éri el a 25 m-t.
- c) **Főépület:** az építési övezetben, illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület.

¹ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2018.(VII.25.) önkormányzati rendelet 1.§-a Hatályos 2018.07.26-tól.

² Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2018.(IX.7.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése Hatályos 2018.09.22-től.

³ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2018.(XII.4.) önkormányzati rendelet 1.§-a Hatályos 2018.12.05-től

- d) **Galérianövényzet:** Vízfolyásokat kísérő természetes növénytakarítás.
- e) **Kegyelvi park:** fenntartandó lezárt, nem működő olyan temetési hely, ahol biztosított a sírhelyek fenntartása és gondozása.
- f) **Közlekedési célú közterület zöldfelületi része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
- g) **Lakóépület:** egy vagy több lakást és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló épület.
- h) **Lakás:** lakó önálló rendeltetési egység.
- i) **Meglévő épület:** az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapon szereplő, részben vagy egészben el nem bontott épület, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő, de jogerős hatósági engedéllyel épült épület.
- j) **Melléképület:** a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
- k) **Tájba illeszkedés:** a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy befolyásolt építmény-együtteseknek a természeti, illetve művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza.
- l) **Támfal:** A természetesen vagy hagyományosan kialakult terepalakulat állékonyságát biztosító tartószerkezet.
- m) **Telek be nem építhető része:** az építési telek, telek azon része, ahol építmény nem helyezhető el, nem építési hely.
- n) **Telekszélesség:** előkert telekhatáron mért telekszélesség.
- o) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép rétegvonalai az irányadók.

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

- 3.5 (1) Kötelező erejű szabályozási elemek:**
- a) tervlap területi hatálya;
 - b) szabályozási vonal;
 - c) építési övezet, övezet határa és jele;
 - d) építési hely;
 - e) építési vonal;
 - f) telek be nem építhető része;
 - g) közlekedési közterület zöldfelületi része;
 - h) kötelező megszüntető jel;
 - i) méretezés;
 - j) telken belüli kötelező zöldfelület.⁴
- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:**
- a) közigazgatási határ;
 - b) védőtávolság;
 - c) művi értékvédelem
 - ca) műemlék;
 - cb) műemlék épület és telke;
 - cc) műemléki környezet határa;
 - cd) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - ce) helyi jelentőségű védett érték;
 - cf) helyi védett épület;
 - cg) helyi értékvédelmi terület határa;
 - ch) helyi védett utcakép;
 - ci) helyi védett pincesor;
 - d) táj- és természetvédelem
 - da) Natura2000 terület határa;

⁴ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021.(IX.24.) önkormányzati rendelet 2. §-a Hatályos 2021.10.09-től.

- db) tájvédelmi körzet határa;
 - dc) Országos ökológiai hálózat - magterület övezet határára és területe;
 - dd) Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezet határa és területe;
 - de) Országos ökológiai hálózat - pufferterület övezet határa és területe;
 - df) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa és területe;
 - dg) helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa;
 - dh) helyi védett fasor.
- (3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájkozzató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

4.5 A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

II. FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 5.5 Közterületen - a falu karakterének megfelelő módon - közterület alakítási terv szerint helyezhető el:
- a) árusítópavilon (meghatározott időre szóló mozgó árusítóhely)
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - d) szobor, díszkút,
 - e) távbeszélő fülke.

III. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 6.5 A település területén építési tevékenység a természeti, tájképi értékek megóvását biztosító módon végezhető:
- a) a kialakult geomorfológiai formákat meg kell őrizni,
 - b) a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok megtartandók;
 - c) a galérianövényzet megőrzendő;
 - d) a fasorokba, erdősávokba csak tájhoz, a területre jellemző, lombhullató fajok telepítendőek.
- 7.5 (1) A település területén a Natura 2000 terület, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a tájvédelmi körzethez tartozó terület, és a helyi természetvédelmi területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.
- (2) ⁵A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintett területen - a belterület és belterületbe vonható terület kivételével - új épület tájba illeszkedése látványtervvel igazolandó. A környezeti állapotadat részét képező látványtervnek a 1103 j. között illetve a szomszédos közterületek felőli látványkapcsolatokat továbbá a meglévő területhasználatához való illeszkedést kell bemutatnia.

IV. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

- 8.5 (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes, fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

⁵ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2018.(IX.7.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése. Hatályos 2018.09.22-től.

- (3) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (4) Új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (5) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítmény, és egyéb helyhez kötött külső zajforrás elhelyezése során a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket nem haladja meg.

V. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- 9.§** (1) A Szabályozási terv védőtávolságot illetve védőterületet jelöl
- a) a közlekedési területek,
 - b) a közművek, közműlétesítmények, és
 - c) a természetközeli folyóvizek
 - d) vonatkozásában.
- (2) A szennyvíztisztító és a szennyvízátelőző védőtávolságával kapcsolatban a 13. § előírásai az irányadók.

VI. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK TELEKALKITÁS

- 10.§** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek, telek alakja egyszerű. A telek alakítás során előnybe kell részesíteni az egyenes vonalú telekhatárok kialakítását és az indokolatlanul bonyolult telekformák elkerülését. Telek, építési telek kialakításának a vonatkozó építési övezetnek, illetve övezetnek megfelelő beépíthetőségre alkalmasnak kell lennie. A település építési övezeteiben nyeles telek nem alakítható ki.
- (2) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, illetve magánutak számára, az építési övezet, övezetre meghatározott "a kialakítható telek legkisebb területe, és legkisebb telekszélessége, mélysége" előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.
- (3) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de nem kevesebb, mint ennek 70%-a.
- (4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló építési telek - minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérnek.
- (5) A már jellemzően beépült telektömbben az építési övezeti előírásoknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben
- a) az eltérést a meglévő épület indokolja, és
 - b) az eltérés mértéke nem nagyobb 10%-nál.
- (6) Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (6a)⁶ A (6) bekezdés előírásának hatálya nem terjed ki az olyan, kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt ingatlan megközelítését szolgáló legalább 3 m széles, közforgalom elől elzárt magánút kialakítására, amely legfeljebb egy db olyan telek megközelítését szolgálja, amelyen már lakóház áll. Ez esetben a magánút javasolt telekhatárát a HÉSz 1. mellékletét képező Szabályozási tervlap tartalmazza.

⁶ Beiktatta Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2023.(II.10.) önkormányzati rendelet 1. §-a Hatályos 2023.02.13-tól.

- (7) Az ingatlan-nyilvántartási és a kialakult használati állapot eltérésének rendezésére irányuló telekhatárrendezés során az építési övezetre, övezetre vonatkozó telekalakítási előírásoktól el lehet térni, amennyiben a használati határ több mint 15 éve fennáll és a telekhatár-rendezés nem akadályozza az önkormányzat fejlesztési dokumentumaiban és rendezési eszközeiben meghatározott célok és feladatok megvalósítását.
- (8) A szabályozási vonal vonalvezetése 2,0 méterrel eltérhet a szabályozási tervben meghatározottól – a szabályozási szélesség megtartása mellett – a helyi építési szabályzat módosítása nélkül abban az esetben, ha geodézia igazolja a földhivatali alaptérkép pontatlanságát, vagy azt geodéziai felmérés által pontosított terepviszony indokolja.

VII. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

5. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- 11.§** Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt) egyidejűleg gondoskodni kell
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
 - e) magánút esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről.

6. VÍZELLÁTÁS

- 12.§** (1) Belterület beépítésre szánt területén új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvíz közcsontra hálózattal együtt építhető,
- (2) Külterületen és belterület beépítésre nem szánt területének vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, ha az övezeti előírások lehetővé teszik, és azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.

7. SZENNYVÍZKEZELÉS, SZENNYVÍZELHELYEZÉS

- 13.§** (1) Új szennyvízelvezető hálózatot elválasztott rendszerrel szabad építeni.
- (2) A település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) Beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket amennyiben
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül
 - aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
 - aa1) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
 - aa2) a közműpótló tározómedence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
 - ab) a külterületen keletkező szennyvizek (napi 5 m³-t el nem érő esetben is) tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha
 - ab1) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos),
 - ab2) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ab3) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ab4) a tisztítóberendezéssel a tisztítási hatásfok a befogadóhoz megfelelően méretezett. .
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül
 - ba) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha

- ba1) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos),
 - ba2) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ba3) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ba4) a tisztítóberendezéssel a tisztítási hatások a befogadóhoz megfelelően méretezett,
 - ba5) a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (4) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel
 - b) előzetes megállapítás nélkül:
 - ba) búzzáron és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m
 - bb) búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (5) A szennyvíztisztító telep telekhatárától mért 150 méteren belül olyan huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget, illetve rendeltetést tartalmazó épület, amelyet a szennyvíztisztító rendeltetésszerű használata zavarhat az építető kizárólag saját felelősségére építhet, a kártérítési igény kizárásának egyidejű tudomásul vételével. Az így megépült épület tulajdonosa a szennyvíztisztító rendeltetésszerű használatából következő környezeti és egyéb hatásokat tűrni köteles.
- (6) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül meglévő épület felújítása és a kubatúráján belül történő átalakításán kívül építési tevékenység - bontás kivételével - nem végezhető, többlet rendeltetési egység nem hozható létre.

8. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- 14.§** (1) A felszíni vizek (vízfolyások vízfelületek, tavak) mederkarbantartó parti sávjában a karbantartás lehetőségét biztosítani kell. A biztosítandó parti sáv:
- a) a folyók, patakok mentén 6 m-es sáv
 - b) a nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (3) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
- a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

9. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- 15.§** (1) A már beépített területeken, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:
- a) villamosenergia hálózati rekonstrukció,
 - b) közvilágítás hálózati rekonstrukció
- során a vezetékeket a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (2) Külterületen - erdőterület kivételével - egy oldali oszlopsoron kell a szolgáltatást nyújtó vezetékes hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni, de oda is csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (4) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (5) Területi helyi védelem alatt álló területen villamosenergia ingatlan-bekötést a lakóépületek felújításakor földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

10. FÖLDGÁZELLÁTÁS

- 16.§** Földgázvezeték csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

11. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 17.§** (1) Belterületen újonnan kialakuló, vagy átfogóan megújuló közterületen az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Már beépített területen, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetések, új elektronikus hírközlési hálózatokat ott is csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti létesítéssel is kivitelezhető
- a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető
- b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

12. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 18.§** (1) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeit belterületen, beépítésre szánt területen a gazdasági területek kivételével, önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet az csak meglévő építményre telepíthető.
- (2) Beépítésre nem szánt területen
- a) az elektronikus hírközlés építménye általános mezőgazdasági területen önálló építményként is elhelyezhető
- b) a) pontba nem sorolt területen új vezetékek nélküli szolgáltatás építménye csak egyéb építményre, vagy építménnyel társítva telepíthető.

VIII. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

13. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

- 19.§** (1) Közcélú fedetlen sportpályák füvesített területének 50%-a a zöldfelület legkisebb mértékébe beszámítható, annak legfeljebb 75% -áig.
- (2) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.
- (3) Második épületet oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület által meghatározott kialakult - oldalsó telekhatárhoz közelebb eső - határvonalon kell elhelyezni.
- (4) Meglévő pincék építési helytől függetlenül felújíthatók.
- (5) A patakok mentén elhelyezkedő, meglévő közvetlen közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkek közterületi kapcsolata a patak felett létesített, legfeljebb 3,0 m széles - közterülethez kapcsolódó - hídon keresztül is biztosítható.
- (6) Új épület építése esetén eresz, párkány csatorna és más épületrész az építéssel érintett telek telekhatárait állított függőleges síkot nem érintheti, azt nem metszheti át.
- 20.§** (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, tető az övezeti előírásoknak megfelelő átépíthető, de - előlépcső, tornác, előtető ereszpárkány kivételével -, csak építési helyen belül bővíthető az egyéb övezeti előírások figyelembe vételével..
- (2) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.

14. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

- 21.§** (1) Bármely építési övezetben, övezetben a terepszint alatti beépítettség az övezet telkére meghatározott beépítettség legnagyobb mértékét legfeljebb +25%-kal haladhatja meg, az egyéb előírások betartása mellett.
- (2) Önálló, új terepszint alatti építményt csak ott lehet elhelyezni, ahol az építési telek természetes terepszintje lehetővé teszi, hogy az építmény (a pincebejáratok kivételével) a környező terephez képest a felette lévő földtakarással együtt nem magasabb 1 méternél, a 10%-t meghaladó lejtésű telkeken 1,5 m-nél.
- (3) Új pince homlokzati felülete max. 15 m², homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

- (4) Az építési övezetekben és övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben és övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:
 - a) a (5) pontban foglaltak esetén,
 - b) ha az építési övezet előírásai másként rendelkeznek.
- (5) Háztartási méretű kiserőműnek számító szélenergia-termelő telepítésének feltétele, hogy
 - a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
 - b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülről essen.
- (6) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző, kémény, égéstermék elvezetés (kivéve a parapet konvektor) az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető, parapetkonvektor utcai homlokfalra akkor telepíthető, ha az épület előtt előkert a takarást biztosítja.
- (7) Új épület építésénél, 50%-nál nagyobb bővítésnél, és homlokzat felújítás esetén csak földkábeles csatlakozás alakítható ki.
- (8) Víz- és fürdőmedence az építési helyen kívül az oldalkerti telekhatártól legalább 3,0 m távolságra, a hátsókerti telekhatártól legalább 3,0 m távolságra helyezhető el.
- (9) Amennyiben a telek átlagos lejtése 10 %-nál nagyobb az építési helyen, úgy az építési övezetben előírt megengedett legnagyobb épületmagasság 1,0 m-rel túlléphető, de a lejtő felőli átlagos homlokzatmagasság ebben az esetben sem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság +1,5 m-nél.
- (10) Az építési övezetben és övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság oromfalas épület esetén, amennyiben az oromfal az épület rövidebbik oldalán kerül kialakításra, úgy
 - a) egy oromfal esetén 0,25 m-rel,
 - b) két vagy több oromfal esetén 0,50 m-rel túlléphető.

15. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS

- 22.§** (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg
- a) 10%-ot meg nem haladó lejtésű telkeken
 - aa) lefelé legfeljebb 1,5 métert
 - ab) felfelé legfeljebb 1,5 métert
 - de együttesen a 2,0 métert
 - b) 10%-ot meg nem haladó lejtésű telkeken
 - ba) lefelé legfeljebb 1,5 métert
 - bb) felfelé legfeljebb 1,5 métert
 - de együttesen a 2,2 métert
- (2) Építési helyen kívül a természetes terepszint megváltoztatása
- a) lehetséges
 - aa) az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása, illetve előkert gépkocsibeálló létesítése érdekében úgy, hogy - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 métert és együttesen a 2,0 métert
 - ab) tereplépcső illetve a kerti szabadlépcső építése céljából az oldalkert és hátsókert építési határvonalától mért 1,0 m távolságon belül,
 - ac) az építmények és közlekedési területek közötti tereprendezés céljából, azzal a feltétellel, hogy a terepviszonyok változását követően is a csapadékvíz-elvezetést saját telken belül kell biztosítani,
 - b) tilos
 - ba) a közvetlenül szomszédos telkek telekhatárától mért 1,0 méteren belül,
 - bb) oldalhatáros beépítési mód esetén és az építési hely oldalhatára és szomszédos telekhatár között, a telek többi oldalán telekhatárától mért 1,0 méteren belül.
- (3) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonyága a telek területén biztosítható legyen.
- (4) A beültetési kötelezettséggel érintett telekrészen tereprendezés sem építési helyen belül, sem építési helyen kívül nem végezhető.
- (5) Támfal kialakítása során a természetes terepszint

- a) felfelé legfeljebb 1,5 méterrel,
- b) lefelé legfeljebb 1,5 méterrel,
- de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.
- (6) Támfal tetején létesíthető tömör mellvéd magassága nem lehet nagyobb 1,5 méternél a támfal felső terepcsatlakozásának szintjéhez képest. A támfal és a tömör mellvéd együttes magassága nem haladhatja meg a 2,0 m-t.
- (7) Az utcavonalon a meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal legfeljebb 2,0 m magasságig építhető, de utcavonali átlaga nem haladhatja meg az 1,2 m-t, ami fölött nem lehet tömör mellvéd vagy kerítés.
- (8) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.
- 23.§ (1)** A település belterületén a közterülettől elválasztó kerítés
 - a) terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem lehet magasabb 1,8 m-nél - (4) bekezdés kivételével;
 - b) tömör falazott felület aránya a kerítésfelület legfeljebb 45%-a lehet - (2) - (4) bekezdések kivételével;
 - c) lábazata a közterület terepcsatlakozástól átlagosan legfeljebb 0,8 m lehet - (2) - (3) bekezdés kivételével;
 - d) Dombtető területén csak az építési hely vonalán, vagy amögött építhető.
- (2) Budajenő közigazgatási határa mentén található lakóterületen a kerítés
 - a) áttört lehet,
 - b) lábazata a közterület terepcsatlakozástól átlagosan legfeljebb 0,8 m lehet.
- (3) Általános mezőgazdasági területen, kertes mezőgazdasági területen vadvédelmi céllal, valamint üzemi terület körülkerítésére csak lábazat nélküli drótfonatos kerítés létesíthető.
- (4) Területi helyi védelem alatt álló területen tömör kerítés építhető legfeljebb 1,3 méteres magassággal.
- (5) Külterületen lakás rendeltetést tartalmazó terület az (1) bekezdés a) és b) pontok szerint építhető.
- (6) A 6 m vagy annál keskenyebb szabályozási szélességű utcáknál a kerítést úgy kell megépíteni, hogy legalább 1 db, az ingatlanra történő behajtást biztosító útbővületet kell kialakítani, melynek mérete min. 6,0 x 1,5 m.

16. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

- 24.§ (1)** Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) A legalább 70%-ban beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, amennyiben az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.
- (3) Amennyiben a szabályozási terven feltüntetetésre került építési hely, úgy építmény az adott telken csak a kijelölt építési helyen belül helyezhetők el.
- (4) A tervezett épület építési vonallal érintett homlokzatának legalább 70%-ban az építési vonalon kell állnia, kivéve ha a telek utcai telekhatára nem merőleges az oldalsó telekhatárra, akkor elegendő, ha az utcai homlokzat egy ponton érintkezik az előkert építési vonallal.
- 25.§ (1)** Saroktelek esetében az előkert építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
- (2) Új épület előkert építési vonalának - már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia, ami az ingatlannyilvántartásban is bejegyzett öt-öt beépített telek előkertjének átlaga attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel.
- (3) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert 5 m, kivéve
 - a) ha az övezeti előírás másként rendelkezik vagy
 - b) fekvőtelek esetében 3,0 méterre csökkenthető.
- 26.§ (1)** Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 4,5 méter de legalább az építési övezetben szabályozott épületmagasság. Az épület oldalhatárra kerülő oldalfalát a telek oldalhatárától számított 0,8 méteres sávon kívül kell elhelyezni - kivéve amennyiben a településképi rendelet másként rendelkezik.
- (2) Szabadon álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- 27.§ (1)** Az építési telek hátsókertje 6,0 m vagy az épületmagasság értéke, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

- (2) Fekvő telek esetében a hátsókert 3,0 méter vagy olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

17. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

- 28.§** (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető. A melléképületek nagysága nem haladhatja meg a főépület bruttó alapterületét és az épületmagasságát.
- (2) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót - amennyiben műszakilag lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (3) Építési helyen kívül melléképület az oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el a (6) bekezdés előírásainak kivételével.
- (4) Az építési telek előkertjében építmény nem helyezhető el, kivéve:
- a) támfalgarázs,
 - b) legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló,
 - c) legfeljebb 6 m² alapterületű portaépület gazdasági területeken.
- (5) Az építési telek oldalkertjében kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
- (6) Előkertben önálló építményként támfalgarázs csak a rendezett építési telek határától 1,5 m-re, és a gépkocsitároló mélységében építhető. A támfalgarázs az oldalkertben is elhelyezhető, ha a természetes terepszint a létesítendő támfalgarázs helyén a 30%-ot eléri.⁷
- (7) Üvegház, fóliasátor építési helyen kívül - a vonatkozó szabályok szerint - kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
- (8) Állattartó építmény építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el,
- a) az utcai telekhatártól legalább 15,0 m;
 - b) hátsó telekhatártól legalább 6,0 m;
 - c) a szomszédos telek építési helyének legközelebb eső építési határvonalától legalább 5,5 m;
 - d) ásott kúttól legalább 15,0 m;
 - e) fürdőmedencétől legalább 5,0 m távolságra.
- (9) Lakókocsi, lakó- és egyéb konténer, épület, mobilház a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, illetve - felvonulási épületként - az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.

MÁSODIK RÉSZ

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

IX. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

18. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- 29.§**⁸A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

a) Kisvárosias lakóterület	(Lk)
b) Kertvárosias lakóterület	(Lke)
c) Falusias lakóterület	(Lf)
d) Településközpont terület	(Vt)
e) Kereskedelmi, szolgáltató terület	(Gksz)
f) Különleges területek	
fa) temető	(K-T)
fb) magtár	(K-M)

⁷ Az előírás az OTÉK-ban megfogalmazottaknál megengedőbb, alkalmazásához az OTÉK 111.5 (2), valamint a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28.§ (4) alapján az illetékes Állami Főépítész véleményében hozzájárult.

⁸ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2018.(IX.7.) önkormányzati rendelet1.§ (3) bekezdése Hatályos 2018.09.22-től.

fc) szakrális terület	(K-Sz)
fd) pincesor	(K-Ps)
fe) sportterület	(K-Sp)
ff) rekreációs terület	(K-Re)
fg) szennyvíztisztító	(K-Szt)
fh) lakó-gazdálkodó terület	(K-Lg)

19. KISVÁROSIS LAKÓTERÜLET

30.§ (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet. A kisvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) - (11) bekezdések tartalmazzák.

- (2) Az épület:
- lakó;
 - kereskedelmi, szolgáltató
 - szállás jellegű;
 - igazgatási, iroda;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális;
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Amennyiben az övezeti előírások szerint az építési telken egy épület építhető, a (2) bekezdés b)-c) pontok szerinti rendeltetések bármelyike kizárólag lakással egyidejűleg vagy annak megléte esetén helyezhető el azzal, hogy a lakás bruttó alapterülete az épület bruttó szintterületének legalább 50%-a.
- (4) Amennyiben az övezeti előírások szerint a telken több épület is építhető, a (2) bekezdés b)-c) pontok szerinti rendeltetés önálló épületben egy lakóépület megléte esetén építhető.
- (5) Egy épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (6) Lakás a közterület felőli épületben, épületrészben helyezhető el.
- (7) Az építési telek beépített területe nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott kialakítható telekméret kétszerese és az adott építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke szorzatából adódó értéket.
- (8) Önálló szint alatti építmény kizárólag termény és kerti szerszám tároló számára építhető kizárólag építési helyen belül.
- (9) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:
- trágyatároló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (10) A közművesítettség mértéke: teljes.
- (11) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

20. KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET

31.§ (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet. A kertvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) - (14) bekezdések tartalmazzák.

- (2) Az épület:
- lakó;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - szolgáltató;
 - kulturális
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A jelen rendelet szerinti gyűjtőút vagy a Petőfi Sándor utca telkével közvetlenül határos építési telken a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, illetve szállás jellegű rendeltetést tartalmazó épület is lehelyezhető az (5) bekezdésben foglaltak szerint.
- (4) Amennyiben az övezeti előírások szerint az építési telken egy épület építhető a (2) bekezdés b)-c) pontok és (3) bekezdés szerinti rendeltetések bármelyike kizárólag lakással egyidejűleg vagy annak megléte esetén helyezhető el azzal, hogy a lakás bruttó alapterülete az épület bruttó szintterületének legalább 50%-a
- (5) Amennyiben az övezeti előírások szerint az építési telken több épület is építhető, a (2) bekezdés b)-c) pontok és a (3) bekezdés szerinti rendeltetés önálló épületben egy lakóépület megléte esetén építhető.
- (6) Egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető, a lakóépület legfeljebb 2 lakást tartalmazhat, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

- (7) Egy épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (8) Az építési telek beépített területe nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott kialakítható telekméret kétszerese és az adott építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke szorzatából adódó értéket.
- (9) 2 lakást tartalmazó épületben lakásonként legalább 25 m² bruttó alapterület kizárólag gépjárműtároló céljára alakítható ki és használható fel.
- (10) Önálló szint alatti építmény kizárólag termény és kerti szerszám tároló számára építhető kizárólag építési helyen belül.
- (11) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:
- a) trágyatároló;
 - b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - c) zászlótartó oszlop.
- (12) Állattartó építmény nem helyezhető el, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (13) A közművesítettség mértéke: teljes.
- (14) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
- 32.5** (1) Lke-3 építési övezetben lévő építési telken a második fő rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület-magassága 4,5 m.
- (2)⁹
- (3)^{10,11} Lke-5/1 építési övezetben egy telken két lakás két különálló egylakásos épületben is elhelyezhető.
- (3a)¹² Lke-5/2 építési övezetben egy telken legfeljebb két lakóépület, épületenként 1 lakás építhető.
- (4)^{13,14} Lke-6/1 építési övezetben egy telken legfeljebb két lakóépület, épületenként 2 lakás építhető.
- (5) Lke-7/1 építési övezetben egy telken legfeljebb két lakóépület, legfeljebb 4 lakás építhető.
- (6) Lke-8/1 építési egy telken legfeljebb két lakóépület, épületenként 2 lakás építhető.
- (6a)¹⁵ Lke-8/2 építési övezetben egy telken legfeljebb két lakóépület, legfeljebb 4 lakás építhető
- (7) Lke-9 építési övezetben lévő építési telken a második fő rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület-magassága 4,5 m.
- (8) Lke-9 építési övezetben állattartó építmény elhelyezhető, építési helyen belül a telekhatártól legalább 30,0 m-re.
- (9) Lke-9 építési övezetben a hátsókertben sportolási célú építmény nem helyezhető el.
- (10) Lke-10 építési övezetben egy telken legfeljebb két lakóépület, épületenként 1 lakás építhető.¹⁶
- (11) Lke-10 építési övezetben állattartó építmény elhelyezhető, építési helyen belül a telekhatártól legalább 30,0 m-re.¹⁷
- (12) Lke-10 építési övezetben a hátsókertben sportolási célú építmény nem helyezhető el.¹⁸
- (13)¹⁹ Az Lke-2/1, Lke-3/1, Lke-3/2, Lke-3/3, Lke-3/4, Lke-4, Lke-4/1, Lke-4/2, Lke-5, Lke-5/1, Lke-5/2 és Lke-6 jelű építési övezetekben telkenként egy lakás helyezhető el, kivéve, ha a telekméret

⁹ Hatályon kívül helyezte Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2017.(XI.23.) önkormányzati rendelet 1.§-a Hatályos 2017.11.24-től.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2017.(XI.23.) önkormányzati rendelet 1.§-a Hatályos 2017.11.24-től.

¹¹ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet 1.§-a Hatályos 2017.12.21-től.

¹² Beiktatta Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2018.(IX.7.) önkormányzati rendelet 1.§ (6) bekezdése Hatályos 2018.09.22-től.

¹³ Hatályon kívül helyezte Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2017.(XI.23.) önkormányzati rendelet 1.§-a Hatályos 2017.11.24-től.

¹⁴ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet 2.§-a Hatályos 2017.12.21-től.

¹⁵ Beiktatta Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2018.(IX.7.) önkormányzati rendelet 1.§ (6) bekezdése Hatályos 2018.09.22-től.

¹⁶ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021.(IX.24.) önkormányzati rendelet 3.§-a Hatályos 2021.10.09-től.

¹⁷ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021.(IX.24.) önkormányzati rendelet 3.§-a Hatályos 2021.10.09-től.

¹⁸ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021.(IX.24.) önkormányzati rendelet 3.§-a Hatályos 2021.10.09-től.

meghaladja az érintett építési övezetben előírt „kialakítható építési telek megengedett területe” értékének a kétszeresét, akkor 2 lakás elhelyezhető, de legfeljebb 2 lakás

21. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

33.§ (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet. A falusias lakóterület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) - (13) bekezdések tartalmazzák.

- (2) Az épület:
- a) lakó;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) szálláshely jellegű;
 - d) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - e) igazgatási, iroda;
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A (2) bekezdés d) pont szerinti rendeltetések kizárólag a beépített bruttó alapterület 25%-án helyezhető el.
- (4) Amennyiben az övezeti előírások szerint az építési telken egy épület építhető, a (2) bekezdés b)-d) pontok szerinti rendeltetések bármelyike kizárólag lakással egyidejűleg vagy annak megléte esetén helyezhető el azzal, hogy a lakás bruttó alapterülete az épület bruttó szintterületének legalább 50%-a.
- (5) Amennyiben az övezeti előírások szerint az építési telken több épület is építhető, a (2) bekezdés b)-d) pontok szerinti rendeltetés önálló épületben egy lakóépület megléte esetén építhető.
- (6) Egy épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (7) Lakás a közterület felőli épületben, épületrészben helyezhető el.
- (8) Az építési telek beépített területe nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott kialakítható telekméret kétszerese és az adott építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke szorzatából adódó értéket.
- (9) 2 lakást tartalmazó épületben lakásonként legalább 25 m² bruttó alapterület kizárólag gépjárműtároló céljára alakítható ki és használható fel.
- (10) Önálló szint alatti építmény kizárólag termény és kerti szerszám tároló számára építhető kizárólag építési helyen belül.
- (11) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:
- a) trágyatároló;
 - b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (12) A közművesítettség mértéke: teljes.
- (13) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
- (14) ²⁰Az Lf-1, Lf-2 és Lf-3 jelű építési övezeteiben építési övezetekben telkenként egy lakás helyezhető el, kivéve, ha a telekméret meghaladja az érintett építési övezetben előírt „kialakítható építési telek megengedett területe” értékének a kétszeresét, akkor 2 lakás elhelyezhető, de legfeljebb 2 lakás.

22. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

34.§ (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet. A településközpont terület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) - (8) bekezdések tartalmazzák.

- (2) Az épület:
- a) lakó;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - f) sport
- g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági, kézműipari építmény, rendeltetést tartalmazhat, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

¹⁹ Kiegészítette a 11/2023. (X.27.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2023. október 30-tól.

²⁰ Kiegészítette a 11/2023. (X.27.) önkormányzati rendelet 2 §-a. Hatályos 2023. október 30-tól.

- (3) Egy építési telken több épület is építhető, amennyiben legalább az egyik a (2) bekezdés b) - g) pontok szerinti rendeltetést is tartalmaz, kivéve ha az építési övezeti előírások másként rendelkeznek.
 - (4) Egy épületben legfeljebb egy lakás helyezhető el a beépített bruttó szintterület legfeljebb 25%-án, amennyiben az épület több, eltérő rendeltetési egységet is tartalmaz - Vt-1 és Vt-6 építési övezetek kivételével.
 - (5) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:
 - a) trágyatároló;
 - b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
 - (6) A közművesítettség mértéke: teljes.
 - (7) Az építési telken a lakóterületre megengedett környezetvédelmi igénybevételi, kibocsátási és terhelési határértékeket kell figyelembe venni.
 - (8) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
- 35.§** (1) Vt-1 építési övezet építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) Vt-3 építési övezet építési telkein új épület nem építhető.
 - (3) Vt-5/1 építési övezet építési telkein új épület csak az elő-, oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.
 - (4) Vt-6 építési övezet építési telkein legfeljebb négy lakó rendeltetési egység helyezhető el.
 - (5) Vt-6 építési övezet építési telkein új épület csak az elő-, oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.
 - (6) Vt-8 építési övezetben elhelyezhető épület kizárólag
 - a) kereskedelmi, szolgáltató;
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató;
 rendeltetést tartalmazhat.
 - (7) Vt-8 építési övezetben az építési telkek beépítettsége kialakult.
 - a) Új épület, épületrész építése csak a meglévő épület bontása esetén történhet.
 - b) Meglévő épület kubatúráján belül csak vertikálisan bővíthető az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének megfelelően.

23. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

- 36.§** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet. A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) - (7) bekezdések tartalmazzák.
- (2) Az épület:
 - a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) igazgatási, iroda;
 - d) üzemanyagtöltő;
 - e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
 rendeltetést tartalmazhat.
 - (3) Egy építési telken legfeljebb egy lakás helyezhető el a beépített bruttó szintterület legfeljebb 25%-án.
 - (4) A közművesítettség mértéke: teljes.
 - (5) Az építési telken a lakóterületre megengedett környezetvédelmi igénybevételi, kibocsátási és terhelési határértékeket kell figyelembe venni.
 - (6) Az építési telken az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
 - (7) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
- 37.§** Gksz-1 és Gksz2 építési övezetekben elhelyezhető épület legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 500 m².

24. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- 38.§** ²¹(1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- | | |
|----------------------------|---------|
| a) temető | (K-T) |
| b) magtár | (K-M) |
| c) szakrális terület | (K-Sz) |
| d) pincesor | (K-Ps) |
| e) sportterület | (K-Sp) |
| f) rekreációs terület | (K-Re) |
| g) szennyvíztisztító | (K-Szt) |
| h) lakó-gazdálkodó terület | (K-Lg) |
- (2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

25. KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ

- 39.§** (1) Különleges terület - temető a Szabályozási terven K-T jellel jelölt építési övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál. A különleges terület - temető építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) - (10) bekezdések tartalmazzák.
- (2) Az építmény:
- terület fenntartását és őrzését szolgáló;
 - ravatalozó, kápolna;
 - iroda;
 - a) - c) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési telken több épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési telken új épületet a telekhatártól legalább 10,0 m távolságra kell elhelyezni a parcellázási és sírhelykitűzési terv figyelembevételével.
- (5) Harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.
- (6) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:
- közműpótló műtárgy;
 - kirakatszekrény;
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - állattól, állatkifutó;
 - trágyatároló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (7) Az építési telken kriptá és urnafal elhelyezhető.
- (8) Síremlék terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem lehet magasabb
- fenntartó hozzájárulása nélkül 1,5 m-nél,
 - a fenntartó hozzájárulásával 1,8 m-nél.
- (9) Urnafülkék és osszárium fülkék elhelyezésére szolgáló urnasírbolt
- terepszint feletti építményének alapterülete legfeljebb 3,0 x 3,0 m lehet,
 - terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem lehet magasabb 3,0 m-nél.
- (10) A közművesítettség mértéke: részleges.
- (11) Az építési telek telekhatára mentén, telkén belül - amennyiben fizikailag lehetséges - min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.
- (12) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

²¹ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2018.(IX.7.) önkormányzati rendelet 1.§ (4) bekezdése Hatályos 2018.09.22-től.

26. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MAGTÁR

- 40.§** (1) Különleges terület - magtár a Szabályozási terven K-M jellel jelölt építési övezet, amely a településkép karakterét meghatározó egyedi érték megőrzését szolgálja. A különleges terület - magtár építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) - (6) bekezdések tartalmazzák.
- (2) Az építmény
- a) turisztikai;
 - b) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás
 - d) a)-c) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:
- a) közmű becsatlakozási műtárgy;
 - b) közműpótló műtárgy;
 - c) hulladéktartály tároló;
 - d) kirakatszekrény;
 - e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - f) állatól, állatkifutó;
 - g) trágyatároló, komposztáló;
 - h) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (4) A közművesítettség mértéke: teljes.
- (5) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
- (6) ²²K-M építési övezetben új épület építése esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m, műemlék épület esetén kialakult.

27. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZAKRÁLIS TERÜLET

- 41.§** (1) Különleges terület - szakrális terület a Szabályozási terven K-Sz jellel jelölt építési övezet, mely hagyományosan kialakult, helyi sajátosságú szakrális rendeltetésű terület, s a meglévő hitéleti valamint közösségi rendeltetések elhelyezésére szolgál. A különleges terület - szakrális terület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) - (4) bekezdések tartalmazzák.
- (2) A közművesítettség mértéke: közművesítetlen.
- (3) Az építési telken új épület nem építhető.
- (4) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

28. KÜLÖNLEGES TERÜLET - PINCESOR

- 42.§** (1) Különleges terület - pincesor a Szabályozási terven K-Ps jellel jelölt építési övezet, mely a helyi értékvédelem alatt álló prэшázás területet jelöli, másrészt a szőlőfeldolgozáshoz, borászathoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A különleges terület - pincesor építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) - (7) bekezdések tartalmazzák.
- (2) Az épület
- a) pince, prэшáz,
 - b) kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató,
 - c) szolgáltató,
 - d) kulturális, közösségi rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Melléképítmény nem helyezhetők el.
- (4) A (2) bekezdés b) és d) pontok szerinti rendeltetés kizárólag akkor helyezhető el, amennyiben a parkolás közterületen vagy parkolómegváltással megoldott.
- (5) A közművesítettség mértéke: részleges.
- (6) Az építési telken a lakóterületre megengedett környezetvédelmi igénybevételi, kibocsátási és terhelési határértékeket kell figyelembe venni.
- (7) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
- 43.§** (1) K-Ps1 építési övezetben

²² Beiktatta Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2018.(IX.7.) önkormányzati rendelet 1.5 (7) bekezdése Hatályos 2018.09.22-től.

- a) szabályozási terven jelölt építési helyen kívül új terepszint feletti építmény nem építhető
 - b) szabályozási terven jelölt építési hely 40%-ban beépíthető.
- (2) K-Ps2 építési övezetben
- a) az előkert legkisebb mérete 0,0 méter;
 - b) a hátsókert legkisebb mérete 0,0 méter, azzal, hogy a hátsó telekhatártól számított 6,0 méteres sávban terepszint alatti építményrész helyezhető el.

29. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET

- 44.5** (1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál. A különleges terület - sportterület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) - (6) bekezdések tartalmazzák.
- (2) Az épület:
- a) sport;
 - b) lovassport;
 - c) terület tulajdonosa számára lakó;
 - d) szállás jellegű rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Az építési telken legfeljebb egy lakás helyezhető el. A lakás a közterület felőli épületben, épületrészben helyezhető el.
- (4) Az építési telken több épület is elhelyezhető.
- (5) A közművesítettség mértéke a részleges közművesítettség.
- (6) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

30. KÜLÖNLEGES TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET

- 45.5** (1) Különleges terület - rekreációs terület a Szabályozási terven K-Re jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál. A különleges terület - rekreációs terület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) - (8) bekezdések tartalmazzák.
- (2) Az épület
- a) turisztikai és rekreációs;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) szállás jellegű;
 - d) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - e) oktatási, egészségügyi, szociális;
 - f) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára lakó;
 - g) sport
 - h) az a)-g) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Egy építési telken legfeljebb egy lakás helyezhető el a beépített bruttó szintterület legfeljebb 20%-án.
- (4) Az építési telken több épület is elhelyezhető.
- (5) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:
- a) hulladékartály tároló;
 - b) kirakatszekrény;
 - c) hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - d) siló, ömlesztett anyag-tároló.
- (6) A közművesítettség mértéke: teljes.
- (7) Az építési telken új épületet az elő-, oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 10,0 m távolságra helyezhető el.
- (8) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

31. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZTÍTÓ

- 46.5** (1) Különleges terület - szennyvíztisztító a Szabályozási terven K-Szt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál. A különleges terület - szennyvíztisztító építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) - (6) bekezdések tartalmazzák.
- (2) Az épület:
- a) üzemeltető;
 - b) technológiai építmény;
 - c) terület fenntartását és őrzését szolgáló;

- d) az a)-c) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:
- a) kirakatszekrény;
 - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - c) trágyatároló.
- (4) A közművesítettség mértéke: részleges.
- (5) Az építési telken új épületet az elő-, oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 10,0 m távolságra helyezhető el. Ülepítő medence az építési helyen kívül is létesíthető.
- (6) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg

31/A. KÜLÖNLEGES TERÜLET - LAKÓ-GAZDÁLKODÓ TERÜLET

46/A.§²³ (1) Különleges terület - lakó-gazdálkodó terület a Szabályozási terven K-Lg jellel jelölt építési övezet, amely elsősorban lakóépületek, valamint növénytermesztéshez és állattartáshoz kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Az épület:
- a) lakó;
 - b) növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - c) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - e) szolgáltató;
 - f) kulturális;

rendeltetést tartalmazhat.

- (3) A (2) bekezdés d)-e) pontok szerinti rendeltetés önálló épületben egy lakóépület megléte esetén építhető.
- (4) Az építési telken legfeljebb 2 épület helyezhető el.
- (5) Egy épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (6) 2 lakást tartalmazó épületben lakásonként legalább 25 m² bruttó alapterület kizárólag gépjárműtároló céljára alakítható ki és használható fel.
- (7) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:
- a) trágyatároló;
 - b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - c) zászlótartó oszlop.
- (8) A közművesítettség mértéke: teljes.
- (9) K-Lg1 építési övezetben lévő építési telken a második fő rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m.
- (10) K-Lg1 építési övezetben állattartó építmény elhelyezhető, építési helyen belül a telekhatártól legalább 30,0 m-re.
- (11) K-Lg1 építési övezetben a hátsókertben sportolási célú építmény nem helyezhető el.
- (12) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

X. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

32. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

47.§²⁴ A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

²³ Beiktatta Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2018.(IX.7.) önkormányzati rendelet 1.§ (5) bekezdése Hatályos 2018.09.22-től.

²⁴ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2018.(XII.4.) önkormányzati rendelet 2.§-a Hatályos 2018.12.05-től

a) Zöldterület	
aa) Közkert	(Zkk)
b) Erdőterületek	
ba) Védelmi	(Ev)
bb) Gazdasági	(Eg)
bc) Közjóléti	(Ek)
c) Mezőgazdasági területek	
ca) Kertés mezőgazdasági terület	(Mk)
cb) Általános mezőgazdasági terület	(Má)
d) Vízgazdálkodási terület	(V)
e) Különleges beépítésre nem szánt terület	
ea) Rekreációs terület	(Kb-Re)
eb) Vízgazdálkodási terület	(Kb-V)
f) Közlekedési és közműterület	
fa) Közúti	(KÖu)
fb) Közmű	(KöM)

33. ZÖLDTERÜLET

- 48.§** (1) Zöldterület (közkert) a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület övezetben elhelyezhető épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
 - b) a terület fenntartásához szükséges,
 - c) vendéglátó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Zöldterületen a telekhatártól számított 10 méteren belül épület nem helyezhető el.
- (4) Zöldterület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (5) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
- (6) Zkk-2 övezetben épület nem helyezhető el.

34. VÉDELMI ERDŐTERÜLET

- 49.§** (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Védelmi erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.

35. GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET

- 50.§** (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetben elhelyezhető épület erdő- és vadgazdálkodási rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteiben a közművesítettség mértéke: hiányos.
- (4) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen a telekhatártól számított 10 méteren belül épület nem helyezhető el.
- (5) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

36. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET

- 51.§** (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében elhelyezhető épület
- a) vendéglátó,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) sportoláshoz kapcsolódó,
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Közjóléti rendeltetésű erdőterületen a telekhatártól számított 10 méteren belül épület nem helyezhető el.

- (5) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

37. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 52.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
(2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- 53.§** (1) Mk-1 övezetében elhelyezhető épület kizárólag gazdálkodáshoz kapcsolódó rendeltetést tartalmazhat.
(2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
(3) Mk-1 övezet 720 m²-t el nem érő telkein a meglévő épület kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.
(4) Mk-1 övezet telkein egy épület és egy terepszint alatti építmény helyezhető el.
(5) Mk-1 övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.
(6) Mk-2 övezetében elhelyezhető épület:
a) gazdálkodáshoz kapcsolódó;
b) lakó
rendeltetést tartalmazhat.
(7) Mk-2 övezet telkein legfeljebb két épület helyezhető el, amelyből legfeljebb egy tartalmazhat lakó rendeltetést.
(8) Mk-2 övezet telkein lakó rendeltetés csak gazdálkodáshoz kapcsolódó rendeltetés megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén helyezhető el.

38. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 54.§** (1) A Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, szőlőművelés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
(2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület
a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
b) szőlőtermesztéshez kapcsolódó;
c) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
d) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
e) lakó
rendeltetést tartalmazhat.
(3) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
(4) Általános mezőgazdasági terület övezet telkein technológiai építmény esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál magasabb építmény is elhelyezhető, legfeljebb 10,0 méteres magassággal.
(5) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
- 55.§** (1) Má-1 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha
a) a mezőgazdasági birtoktest legkisebb területe: 800.000m²(80 ha);
b) a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 20.000 m² (2 ha);
és a birtokközpontként beépíthető teleken a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:45%.
- (2) Má-2 övezetben kizárólag birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha
a) a mezőgazdasági birtoktest legkisebb területe: 400.000m²(40 ha);
b) a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m² (1 ha);
c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25%;
d) a beépítés módja: szabadonálló;
e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,5 m.
- (3) Má-2 övezet telkeinek nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett részein épület nem helyezhető el.

39. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- 56.§** (1) A V jelű övezet a folyóvizek, öntöző és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
(2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
(3) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
(4) A vízfolyások mellett a külön jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

40. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

57.§ ²⁵Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatások, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

- a) rekreációs terület (Kb-Re)
- b) vízgazdálkodási terület (Kb-V)

41. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET

58.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület a Szabályozási terven Kb-Re jellel jelölt övezet, amely rekreációs rendeltetésű épületek és azok kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

- (2) Kb-Re1 övezetben elhelyezhető épület
 - a) sport;
 - b) lovassport
 - c) a sport rendeltetést kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kb-Re1 övezetben legfeljebb egy lakó rendeltetés helyezhető el, legfeljebb a beépített szintterület 25%-án.
- (4) Kb-Re1 övezet telkein legfeljebb egy kiszolgáló rendeltetés helyezhető el.
- (5) Kb-Re1 övezetben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
 - a) kirakatszekrény;
 - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - c) trágyatároló, komposztáló;
 - d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - e) építménynek minősülő zászlótartó oszlop.
- (6) Kb-Re1 övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (7) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
- (8) Kb-Re1 övezet telkein a telekhatártól számított 10 méteren belül épület nem helyezhető el.
- (9) Kb-Re2 építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) pincegazdaság
 - b) sport;
 - c) szállás;
 - d) terület tulajdonosa számára lakó rendeltetést tartalmazhat.
- (10) Kb-Re2 építési övezeteiben szállás rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 30%-án helyezhető el.
- (11) Kb-Re2 építési övezet építési telkein legfeljebb 2 főépület helyezhető el.
- (12) Kb-Re2 építési övezetben: legfeljebb két lakó rendeltetés helyezhető el a beépített szintterület 30%-án
- (13) Kb-Re2 építési övezetben a melléképítmények közül nem helyezhető el kirakatszekrény.
- (14) Kb-Re2 építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

41/A. ²⁶KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

58/A.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven Kb-V jellel jelölt övezet, amely víziközmű létesítmények és azok kiszolgáló létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

- (9) Kb-V övezetben elhelyezhető épület
 - d) vízgazdálkodáshoz kapcsolódó;
 - e) igazgatási, iroda;
 - f) raktározást szolgáló;

²⁵ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2018.(XII.4.) önkormányzati rendelet 3.§-a Hatályos 2018.12.05-től

²⁶ Beiktatta Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2018.(XII.4.) önkormányzati rendelet 4.§-a Hatályos 2018.12.05-től

g) fenntartáshoz kapcsolódó rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kb-V övezet 30 m széles telek be nem építhető részével érintett területén tereprendezés nem végezhető, a jelenlegi növényállományt meg kell őrizni.

42. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 59.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) jellel jelölt övezet, mely a közúti közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (3) Köu övezetben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke legfeljebb 5,0 m.
- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja.
- (5) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki. Közhasználat elől el nem zárt magánút csak közúthoz csatlakoztatható. A közhasználat elől el nem zárt magánutak kialakításánál a közutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- (6) 8 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (7) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:
- a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
 - b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
 - c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
 - d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.
- 60.§** (1) A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén új parkolók létesíthetők a Szabályozási terven jelöltek szerint.
- (2) Közlekedési terület zöldfelületi részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.
- (3) Új építmények, önálló rendeltetési egységek építése, meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén a rakodóhelyet telken belül kell biztosítani, kivéve a (4) bekezdésben meghatározott eseteket, és ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.
- (4) Amennyiben a telek adottságai nem teszik lehetővé a parkolóhelyek telken belüli elhelyezését - az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezés és rakodóhely közterületen is biztosítható, a közterület kezelőjének és tulajdonosának hozzájárulásával:
- a) Vt-1 építési övezetbe sorolt építési telkek, ahol az OTÉK által előírt várakozóhelyek 80%-a közterületen vagy parkolásmegváltással is biztosítható,
 - b) Vt-8 építési övezetbe sorolt építési telkek, ahol az OTÉK által előírt várakozóhelyek 100%-a közterületen vagy parkolásmegváltással is biztosítható,
 - c) a különleges terület - magtár építési övezetbe sorolt építési telkek, ahol az OTÉK által előírt várakozóhelyek 80%-a közterületen vagy parkolásmegváltással is biztosítható
 - d) a különleges terület - pincesor építési övezeteibe sorolt építési telkek, ahol az OTÉK által előírt várakozóhelyek 100%-a közterületen vagy parkolásmegváltással is biztosítható
- a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján.
- 61.§** (1) Közmű terület a Szabályozási terven a Köm jellel jelölt övezet, mely a közmű építmények elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

MELLÉKLETEK

²⁷²⁸²⁹**1. MELLÉKLET A 12/2017.(X.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

Szabályozási Terv és jelmagyarázata

²⁷ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2018.(VII.25.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos 2018.07.26-tól.

²⁸ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2018.(IX.7.) önkormányzati rendelet 4.§-a Hatályos 2018.09.22-től.

²⁹ Hatályon kívül helyezte Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2018.(XII.4.) önkormányzati rendelet 6.§-a Hatályos 2018.12.05-től

HARMADIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

62.§ (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Budajenő község helyi építési szabályzatról szóló Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2008.(X.22.), 35/2008.(XII.15.), 13/2009.(IX.24.), 9/2011.(IX.09.), 19/2012.(XI.23.), 1/2014 (I.24), 18/2014.(IX.19.) és 8/2016.(VI.24.) önkormányzati rendeletekkel módosított 11/2006.(IX.27.) önkormányzati rendelete hatályát veszti.

Budai István sk.
polgármester

dr. Kovács Dénes sk.
jegyző

Kihirdetve: 2017. október 27.

dr. Kovács Dénes sk.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: 2023. október 27-én.

dr. Verhóczy Zita
jegyző

MELLÉKLETEK

²⁷²⁸²⁹1. MELLÉKLET A 12/2017.(X.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási Terv és jelmagyarázata

²⁷ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2018.(VII.25.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos 2018.07.26-tól.

²⁸ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2018.(IX.7.) önkormányzati rendelet 4.§-a Hatályos 2018.09.22-től.

²⁹ Hatályon kívül helyezte Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2018.(XII.4.) önkormányzati rendelet 6.§-a Hatályos 2018.12.05-től

2. MELLÉKLET A 12/2017.(X.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Telekalakítási és beépítési előírások

2.1. Kisvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Beépí- tési mód	A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható építési telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyez- hető épületek maximális száma
2			min.	max.	min.	max.				
3	Lk-1	O	10	16	350	-	55	20	4,0	1
4	Lk-2	O	10	16	500	-	45	30	4,0	2

O oldalhatáron álló
 SZ szabadonálló
 Z zárt sorú

2.2. Kertvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható építési telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyezhető épületek maximális száma
2			min.	max.	min.	max.				31. § (6) és 32. § (3)-(6a) és (10) szerint ³⁰
3	Lke-1	SZ	16,0	-	500	-	30	60	4,5	1
4	Lke-2	SZ	12,0	-	700	-	20	60	4,5	2
5	Lke-2/1	O	14,0	-	700	-	20	60	4,5	2
6	Lke-2/2	O	12,0	20,0	700	-	20	60	4,0	1
7	Lke-2/3	SZ	17,0	-	700	-	30	50	4,5	1
8	Lke-2/4	O	12,0	20,0	700	-	30	50	4,5	2
9	Lke-2/5	SZ	16,0	-	700	-	30	65	4,5	1
10	Lke-3	SZ	16,0	-	800	-	20	50	6,0	1
11	Lke-3/1	SZ	16,0	50,0	800	2.000	25	65	4,5	1
12	Lke-3/2	SZ	16,0	-	800	-	30	60	4,5	1
13	Lke-3/3	SZ	16,0	-	800	-	30	60	6,0**	1
14	Lke-3/4	SZ	16,0	-	800	-	30	60	6,0	1
15	Lke-4	SZ	16,0	50,0	1 000	2.000	25	65	4,5	1
16	Lke-4/1	O	16,0	50,0	900	2.000	25	65	4,5	2*
17	Lke-4/2	SZ	16,0	-	900	-	25	65	6,0	1
18	Lke-5	SZ	16,0	-	1 400	-	25	65	4,5	2
19	Lke-5/1	O	14,0	-	1 400	-	25	65	4,5	2
20	Lke-5/2	SZ	16,0	-	1 000	-	25	65	4,5	2
21	Lke-6	SZ	16,0	-	2 000	-	20	75	4,5	2
22	Lke-6/1	SZ	16,0	-	2 000	-	25	70	4,5	2
23	Lke-7	SZ	16,0	-	2 600	-	20	75	4,5	2
24	Lke-7/1	SZ	16,0	-	2 600	-	25	60	4,5	2
25	Lke-8	SZ	16,0	-	4 000	-	15	75	4,5	2
26	Lke-8/1	SZ	16,0	-	4 000	-	20	75	6,0	2
27	Lke-8/2	SZ	16,0	-	4 000	-	20	70	4,5	2
28	Lke-9	SZ	16,0	-	8 000	-	10	80	6,0***	2
29	Lke-10	SZ	16,0	-	8 000	-	15	80	6,5	2

* kivéve a Dombtető lakóterületen, ahol 1 db

** 32. § (1) bekezdés előírásainak megfelelően

*** 32. § (7) bekezdés előírásainak megfelelően

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló

³⁰ Kiegészítette a 11/2023. (X.27.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos 2023. október 30-tól.

2.3. Falusias lakóterület

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható építési telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyezhető épületek maximális száma
2			min.	max.	min.	max.				31. § (6) és 33. § (5) szerint ³¹
3	Lf-1	O	16,0	25,0	1000	-	20	55	4,5	2
4	Lf-2	O	10,0	16,0	1000	-	30	50	4,5	2
5	Lf-3	O	12,0	-	700	-	30	50	4,5	2

O oldalhatáron álló

2.4. Településközpont terület

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható építési telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyezhető épületek maximális száma
2			min.	max.	min.	max.				
3	Vt-1	O	16,0	25,0	800	-	35	50	4,5	2
4	Vt-2	Z	16,0	25,0	400	-	45	40	4,5	1
5	Vt-3	SZ	-	-	1.500	-	K*	50	10,0	1
6	Vt-4	O	-	-	2.000	-	25	40	6,0	korlátozás nincs
7	Vt-5	SZ	-	-	2.000	-	35	20	4,5	2
8	Vt-5/1	SZ	-	-	1.500	-	35	30	4,5	2
9	Vt-6	SZ	-	-	3.000	-	35	30	6,0	2
10	Vt-7	Z	-	-	2.600	-	35	30	7,5	korlátozás nincs
11	Vt-8	K	-	-	80	-	80/K	10/K	4,5	1

* 35. § (2) bekezdés előírásainak megfelelően

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló

Z zárt sorú

K Kialakult

2.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható építési telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2			min.	max.	min.	max.			
3	Gks-1	SZ	-	-	5000	-	30	40	6,5
4	Gks-2	SZ	-	-	2000	-	30	40	6,5

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló

³¹ Kiegészítette a 11/2023. (X.27.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos 2023. október 30-tól.

Z zárt sorú

2.6. Különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható építési telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2			min.	max.	min.	max.			
3	K-T	SZ	-	-	10 000	-	10	80	3,5
4 ³²	K-M	SZ	-	-	2 000	-	15	10	4,5/K*
5	K-Sz	SZ	-	-	500	-	25	50	K
6	K-Ps1	Z	-	-	40	-	40/K***	40/K***	5,0
7	K-Ps2	Z	-	-	200	-	50 ³³	70	3,5
8	K-Sp	SZ	-	-	20 000	-	10	70	10,0
9	K-Re	SZ	-	-	5 000	-	25	60	10,0
10	K-Szt	SZ	-	-	5 000	-	10	20	4,5
11 ³⁴	K-Lg1	SZ	16,0		8 000		10	80	9,0**

- * 40.§ (6) bekezdés előírásainak megfelelően
 ** 46/A.§ (9) bekezdés előírásainak megfelelően
 *** 43. § (1) bekezdés előírásainak megfelelően

SZ szabadonálló
 Z zárt sorú
 K Kialakult

³² Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2018.(IX.7.) önkormányzati rendelet 3.§-a Hatályos 2018.09.22-től.

³³ Az építési övezet előírásai az OTÉK-ban megfogalmazottaknál megengedőbb, alkalmazásához az OTÉK 111.§ (2), valamint a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28.§ (4) alapján az illetékes Állami Főépítész véleményében hozzájárult.

³⁴ Beiktatta Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2018.(IX.7.) önkormányzati rendelet 3.§-a Hatályos 2018.09.22-től.

³⁵2.7. Beépítésre nem szánt területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Zkk-1	SZ	-	1 000	2	-	80	-	5,0
3	Zkk-2*	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Eg	SZ	-	20 000	0,5	-	-	-	5,0
5	Ek	SZ	-	10 000	5	-	-	-	5,0
6	Mk-1	SZ	1500	-	3	45	90	5	4,0
7	Mk-2	SZ	6000	3 000	5	300	90	-	5,0
8	Má-1	SZ	-	20 000	5	-	-	-	6,5
9	Má-2**	-	-	-	-	-	-	-	-
10	V	SZ	-	-	2	-	-	-	-
11	Kb-Re1	SZ	12.000	-	2	-	85	-	5,0
12	Kb-Re2	SZ	2500	-	5	-	85	-	5,0
12A	Kb-V	-	-	-	10	-	65	-	6,5
13	Köm	SZ	-	-	5	-	55	-	5,0

* 48.§ (6) bekezdés előírásainak megfelelően

** 55.§ (2)-(3) bekezdés előírásainak megfelelően

3. MELLÉKLET A 12/2017.(X.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Közlekedési területek kategóriái

	A	B	C	D	E
1	Út	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
2				belterület	külterület
3	1103. j. (Budakeszi - Perbál) összekötő út	Országos mellékút	Meglévő 30,0 m	-	50-50m
4	Telki út - Kossuth Lajos utca nyomvonal (1103.j. út)	II. rendű belterületi főút	Meglévő	-	-
5	Fő utca Templomvölgy út	Belterületi gyűjtőutak	Meglévő	-	-
6	Északi gyűjtőút: (Fő utca - Kossuth Lajos utca) Déli gyűjtőút: (Patak utca - Sport utca- Szőlőskert utca)	Belterületi gyűjtőutak	Tervezett 12-16 m	-	-

³⁵ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2018.(XII.4.) önkormányzati rendelet 5.§-a Hatályos 2018.12.05-től



		tervezési terület határa	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@hater.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre		
	Terv megnevezése: Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 86 és 87 hrsz kertes mezőgazdasági területek kertvárosias lakóterületbe történő átsorolása – 3. részterület		
	Képviselő-testületi jóváhagyás		
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 13-1095			Tervszám: 166/2022
			SZT-M4/1

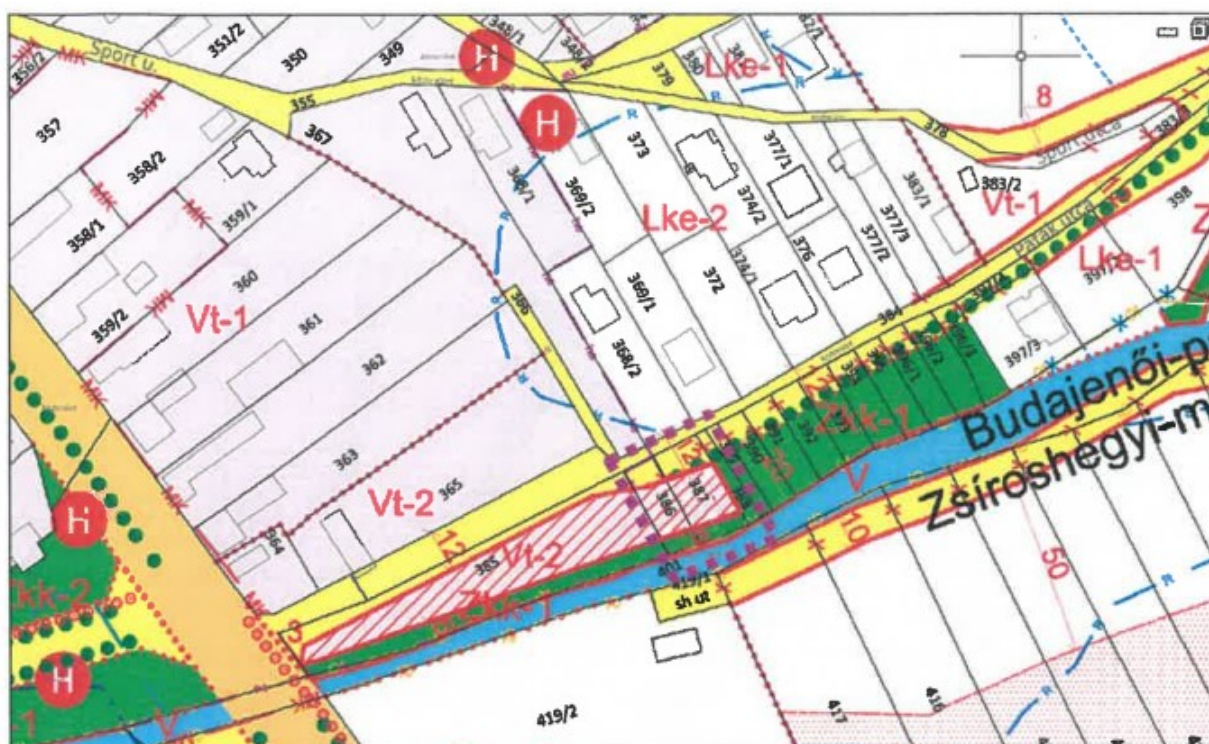
³⁶ Beiktatta Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2018.(VII.25.) önkormányzati rendelet 2.§-a Hatályos 2018.07.26-tól.

³⁷ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2018.(IX.7.) önkormányzati rendelet 4.§-a Hatályos 2018.09.22-től

³⁸ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2018.(XII.4.) önkormányzati rendelet 6.§-a Hatályos 2018.12.05-től

³⁹ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021.(IX.24.) önkormányzati rendelet 1.§-a Hatályos 2021.10.09-től

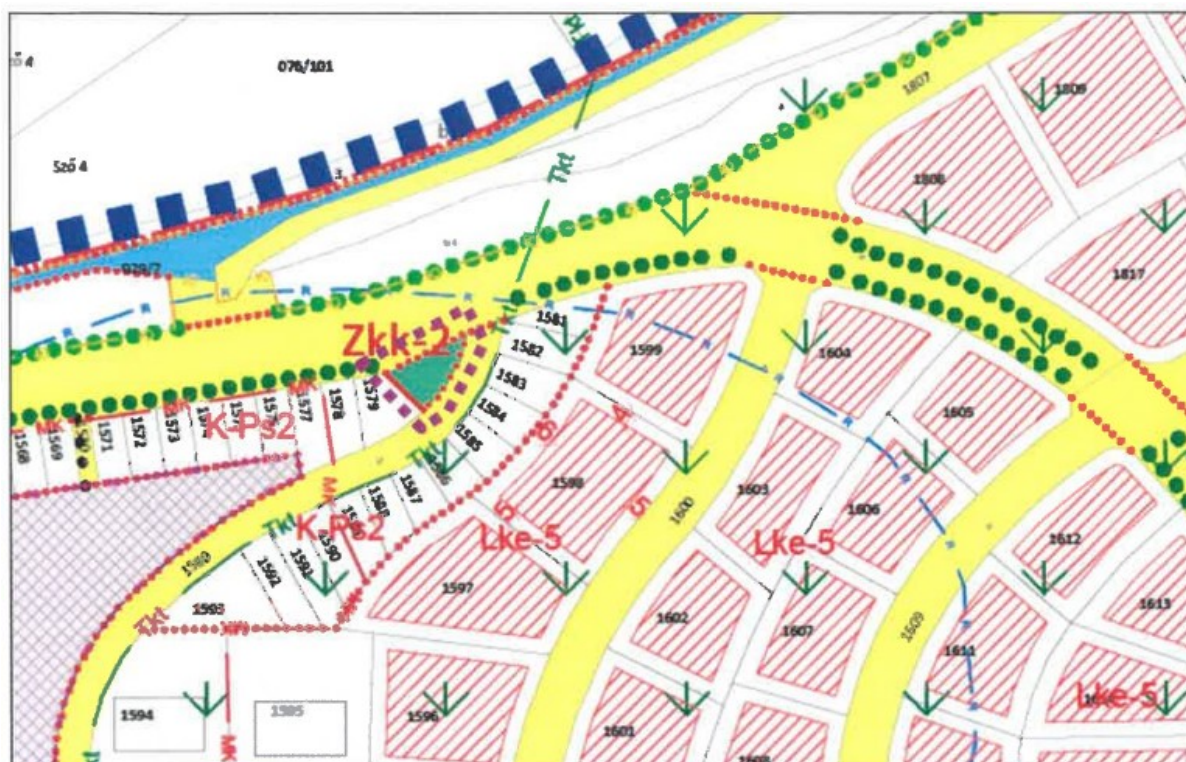
⁴⁰ Módosította Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2023.(II.10.) önkormányzati rendelet 1.§-a Hatályos 2023.02.13-tól



	tervezési terület határa	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
--	--------------------------	--

	HA TERVSTUDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre		
	Terv megnevezése: Budajenő Szabályozási tervének módosítása a belterület Telki felőli kapujában a Budajenői-patak menti 385 hrsz területnek a 386 hrsz és 387 hrsz területekkel történő összevonása és átsorolása szolgáltatóház elhelyezése érdekében – 6. részterület		
Képviselő-testületi jóváhagyás			2023 február hó
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 13-1095			Tervszám: 166/2022
			SZT-M4/2

		HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295	
Munka megnevezése: Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre		Terv megnevezése: Budajenő Szabályozási tervének módosítása a Marx tér 180 hrsz közterületének és a 181 hrsz lakótelek telekhatár-rendezéséhez szükséges szabályozási vona módosítása – 7. részterület	
Képviselő-testületi jóváhagyás			2023 február hó
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 13-1095			Tervszám: 166/2022
			SZT-M4/3



	tervezési terület határa	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
--	--------------------------	--



HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.
 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295

Munka megnevezése:

Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre

Terv megnevezése:

Budajenő Szabályozási tervének módosítása közkert Zkk kijelölések a 1509 hrsz Templomvölgyi utca és 1580 hrsz Domb utca találkozásánál – 8.a) részterület

Képviselő-testületi jóváhagyás

2023 február hó

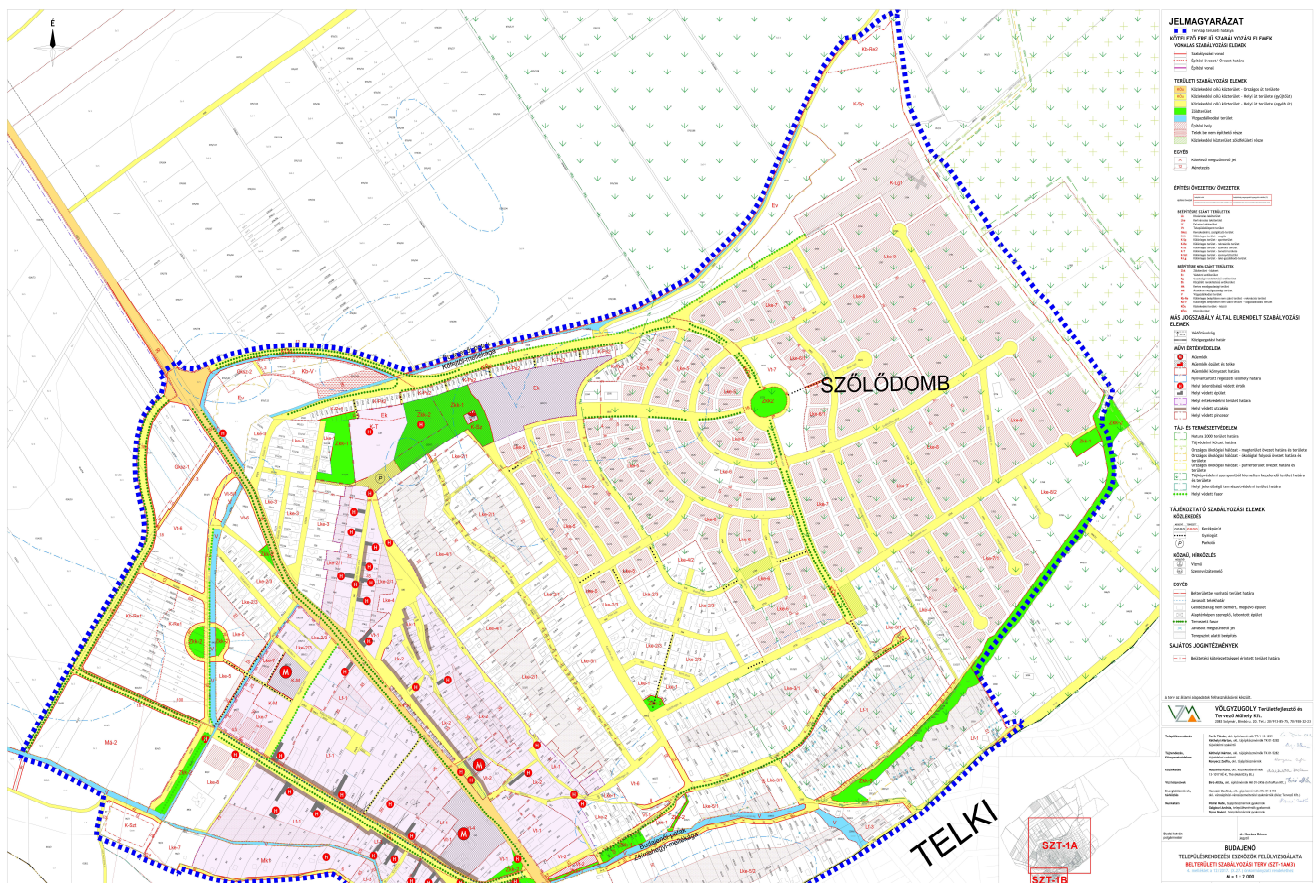
Horváth Adrienne vezető településtervező
 TT/1 13-1095

Horváth Adrienne

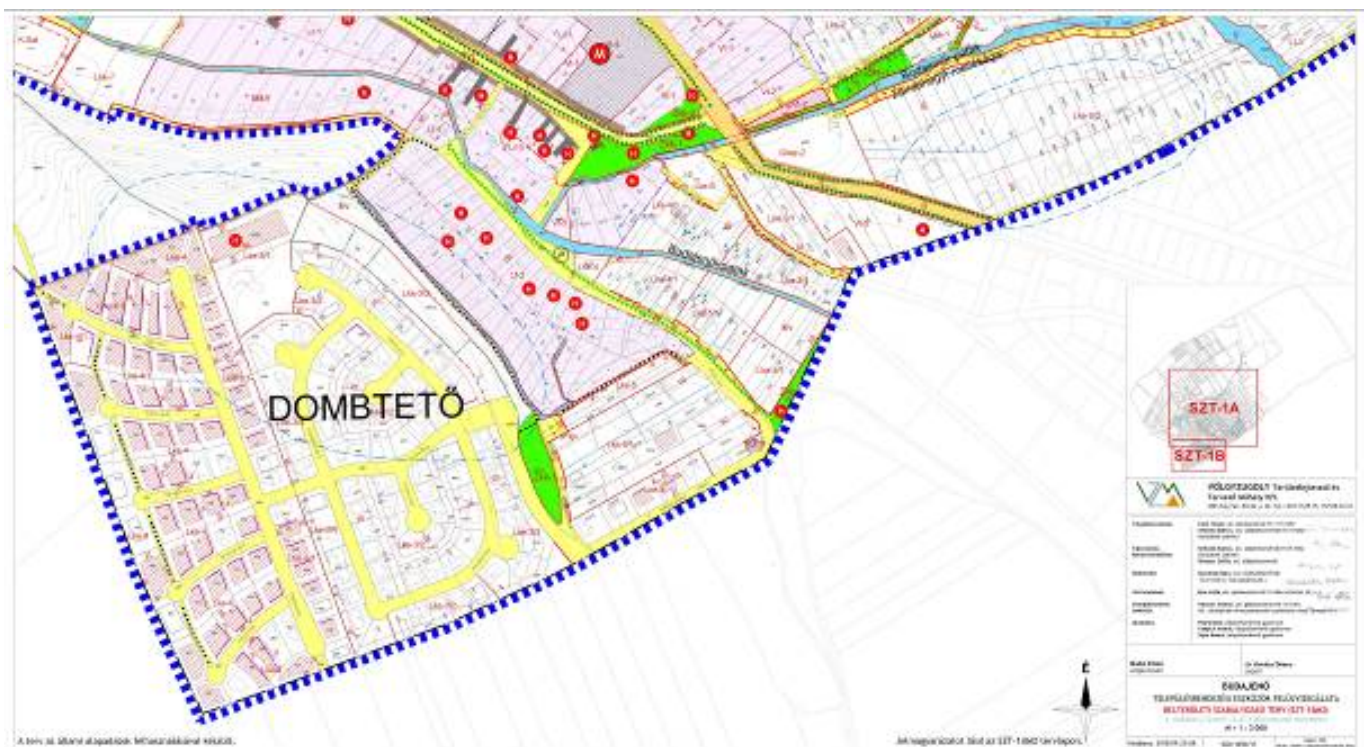
Tervszám:
 166/2022

SZT-M4/4

SZT-1AM3



SZT-1BM2



FÜGGELÉKEK

1. függelék

Művi értékvédelem

1.1. Országos védelem

A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ nyilvántartása szerint Budajenő országos művi értékvédelem alá eső építményei, valamint az egyes műemlékekhez tartozó műemléki környezetek területe:

Ssz.	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám	Műemléki környezet
1.	Dombormű temetőkápolna falában	Árpád-házi Szent Erzsébet tér	1507/3, 1507/1, 1507/2, 1507/4	6922	-
2.	Római katolikus templom, volt bencés templom	Kossuth Lajos utca 21.	219	6921	131, 132, 145, 216, 218, 220, 249, 128, 217, 253/2, 254/2, 255/2, 256/1
3.	Római katolikus temetőkápolna	Árpád-házi Szent Erzsébet tér	1507/3, 1507/1, 1507/2, 1507/4	6922	1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1580, 1590, 1591, 1592, 1593, 1680, 1681, 282, 283, 284/2, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1563, 1562, 1561, 1560, 1559, 1551, 1550, 1549, 151/39, 1548, 1547, 1546, 1545, 1544, 1543, 1541, 1540, 1539, 1542, 148, 151/29, 150/2, 150/3, 166, 1682, 1673, 1666, 1665, 1664, 1656, 1616, 1594
4.	Ált. iskola, volt skót bencés rendház, ún. kastély	Fő u. 3. (Tolbuchin tér 9. helyett)	132	6923	354, 145, 133, 131, 134, 102, 216, 52, 51, 50, 49, 48, 463, 359/2, 358/1, 357, 356/1, 144, 143, 141/2, 141/1, 135
5.	Magtárépület	Magtár utca 5.	100/18, 100/19	11093	103/3, 103/2, 103/1, 105, 101, 100/8, 100/7, 100/6, 100/5, 100/17, 100/15, 100/13, 100/12, 100/11, 100/14, 100/1, 100/10

1.2. Helyi védelem

1.2.1. Helyi értékvédelmi terület

a szabályozási terven lehatárolt terület

1.2.2. Helyi egyedi védelem

Egyedileg részben védett épület, építmény:

Jele	Megnevezés	Cím	Hrsz
HJ-1	lakóépület	Fő utca 2.	48
HJ-2	lakóépület	Fő u. 4.	49
HJ-3	lakóépület	Fő u. 6.	50
HJ-4	lakóépület	Fő u.10.	52
HJ-5	lakóépület	Fő u. 14.	56
HJ-6	lakóépület	Fő u. 37.	103/1
HJ-7	lakóépület	Fő u. 25.	115/1
HJ-8*	felmért, elbontott, tömegében visszaépítendő ép	Fő u. 17.	125
HJ-9	tűzoltószertár	Fő tér 9.	143
HJ-10	lakóépület	Petőfi Sándor u. 16.	155
HJ-11	lakóépület	Petőfi Sándor u. 13.	170
HJ-12	lakóépület	Kossuth Lajos u. 59.	179
HJ-13	lakóépület	József Attila u. 29.	269
HJ-14	lakóépület	Petőfi S. u.9.	172
HJ-15	lakóépület	Óvoda köz	353
HJ-16	lakóépület	Petőfi S. u.17.	168
HJ-17	lakóépület	Petőfi S. u. 5.	176
HJ-18	lakóépület	Petőfi S. u. 20.	153/1
HJ-19	lakóépület	Petőfi S. u.6.	163/1
HJ-20	lakóépület	Fő u. 11.	130
HJ-21	lakóépület	Fő u. 18.	63
HJ-22	lakóépület	Fő u. 38.	80
HJ-23	lakóépület	Fő u. 32.	75
HJ-24	pincék	Fő u. 26.	69
HJ-25	pincesor	Kossuth L. u.	145
HJ-26	pince	Ady E. u.	332/1
HJ-27	gazdasági épület	Fő u. 38.	80
HJ-28	pincesor	Kossuth L. u.	189-215
HJ-29	pincék a Pátyi utca menti telkeken	Pátyi u.	12, 16, 19, 22, 29, 31/1, 32
HJ-30	pince, tornácos lakóépület, gazdasági épületek együttese	Kossuth L. u.	105

Teljes egészében védett műtárgy:

Jele	Megnevezés	Cím	Hrsz
H-31	Nepomuki Szent János szobor	Kossuth L. u. 21. előtt	145
H-34	ó-temető síremlékei és kőkereszt	temető, kegyeleti park	148, 1507/2
H-32	kőkereszt	Telki u. végén	422
H-33	kőkereszt	Fő u. végén	014/3
H-35	kőkereszt	Pátyi utca végén	498
H-36	világháborús emlékmű (katona szobor)	Kossuth L. u. 21. előtt	145
H-37	világháborús emlékmű	Fő tér 10. előtt	144
H-38	kerekes kút	Táncsics M. u.	232
H-39	Kerekes kút	Petőfi S. u. vége	1507/1
H-40	kerekes kút	Pátyi u.	91/9
H-41	faragott fa kapuoszlop díszek, szobrok	Fő u.	89/1
H-42	vaskút	Petőfi S. u. 7-9. sz. között	
H-43	kőhíd	Fő tér 2.	462
H-44	szoborfülke	Ady E. u. 71. előtt	282
H-45	kőkereszt	1103. j. úton Perbál felé a falu végén	076/112
H-46	kitelepítési emlékmű	Fő tér emlékpark	144
H-47	betelepítési emlékmű (székelykapu)	Fő tér emlékpark	144
H-48	kőkereszt	Hilltop sétány (Szent Imre utcánál)	616/4
H-49	kőkereszt	Sport u. 8.	369/2
H-50	kerekes kút	Ady E. u. 2. sz. előtt	355
H-51	kerekes kút	Ady E. u. 17 előtt	282

2. függelék

Régészeti területek

Ssz.	Azonosító	Név
1.	10017	Alsó-Templom-völgy
2.	10018	Zimbalacker
3.	10019	Alsó-Templom-dűlő
4.	10020	Alsó-Templom-völgy
5.	10021	Paraszt-rétek
6.	10022	Altgebirg
7.	10023	Weingarten
8.	10024	Birntal
9.	10025	Hegy-szántók
10.	10026	Temetőkápolna
11.	10027	Emlék-szőlők
12.	10028	Régi temető

3. függelék

Természetvédelem

3.1. Natura 2000 területek

Budai-hegység (HUDI20009)

085/1, 085/2, 086, 087, 088/1, 088/3, 088/4, 088/6, 088/7

3.2. Budai Tájvédelmi Körzet

088/1, 088/3, 088/4, 088/6, 088/7, 089, 090, 091, 092, 093/1, 093/2

3.3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület, érték

jel	azonosító szám	megnevezés és leírás	cím/leírás	érintett hrsz
HT-1	12/240/TT/06	Budajenői védett terület Védett Természeti Terület	A Dombtetőtől (Hilltop) északra és a Budajenői-pataktól délre elterülő erdő	06/1
HT-2	12/241/TE/06	Budajenői védett fasorok Védett Természeti Emlék	Kőfejtői mellékág melletti	014/3
HT-3			Kőfejtői mellékág melletti	94/1
HT-4			Pátyi utcai	40, 91/9, 499
HT-5			Templomvölgy utcai	1509
HT-7			Magtár utcai	101
HT-8	12/242/TT/06	Budajenői vízmosság Védett Természeti Terület	Szőlődombtól keletre NY-ÉK irányban húzódó vízmosság környezete	044
HT-9	12/274/TT/06	Budajenői parkok Védett Természeti Terület a település belterületének parkjai és annak értékes növényállománya	Panoráma-sétány	616/3
HT-10			Fő tér emlékpark	144
HT-11			településközpont	145, 216
HT-12			temető melletti fenyves	151/39
HT13			kegyeleti park (ótemető)	1507/2