KÉSZÍTI:
Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Budaörs Város

Településrendezési eszközeinek eseti módosítása 2020

Egyszerűsített eljárással

Véleményezési szakaszra dokumentálva

2020. január.

ALÁÍRÓLAP

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
egyszerűsített eljárásban

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

TERVEZÉST IRÁNYÍTOTTA:

Csík Edina
Budaörs Város főépítésze

TELEPÜLÉSTERVEZÉS
(Budaörs Város Önkormányzat /
Főépítész Iroda):

Vári Attila
irodavezető-helyettes
okl. településmérnök
településtervező, településrendezési szakértő
TT 01-6096, SZTT 01-6096,

Junghausz Tímea
településrendezési ügyintéző
okl. településmérnök
térinformatikai szakmérnök

Budaörs, 2020. január

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

TARTALOMJEGYZÉK

A/ SZÖVEGES ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 3. old

II. TSZT-T ÉS SZT-T IS ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA 4. old

III. BHÉSZ ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA, KIEGÉSZÍTÉSE 14. old

IV. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA 17. old

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Településszerkezeti terv módosító határozat és mellékletei

Módosító rendelet-tervezet és mellékletei

C./ MELLÉKLETEK

- 209/2019.(XII.11.) ÖKT sz. határozat
- Főépítészi feljegyzés;
- BHÉSZ rendelet módosításk korrektúrázott formában;

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Budaörs Város területén fejlesztési, rendezési elképzelések, továbbá az egyes rendeleti előírások vonatkozásában szükségessé váltak a hatályos településrendezési eszközök eseti módosításai. Jelen dokumentációban bemutatott **módosítások célja**, hogy a felmerült igények alapján a rendezések és fejlesztések a módosítások után megvalósíthatóak legyenek, és az új előírások alkalmazásaival rendezettebb környezet alakulhasson ki a Városban.

Az településrendezési eszközök módosításának menete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: TRE KODEX) 32.§(4). bekezdésében megfogalmazott kritériumoknak megfelelve, a 41.§-ban rögzítettek szerint egyeztetése **egyszerűsített eljárás**sal történne. Mivel az R. módosításai jelentős változásokat nem irányoznak elő úthálózat, közmű és tájhasználat vonatkozásában, így **szakági tervezők bevonására nem került sor jelen dokumentáció összeállítása során**.

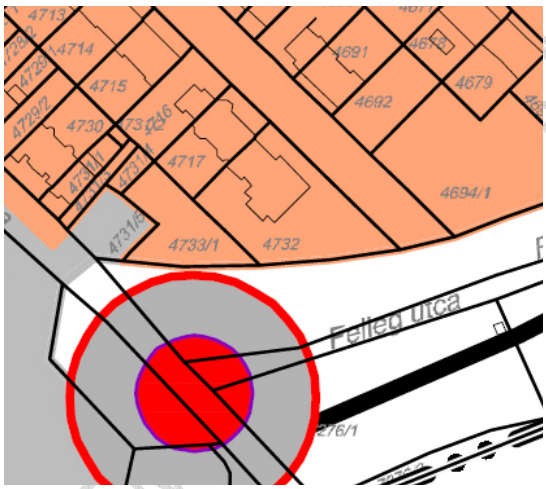
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

II. TSZT-T ÉS SZT-T IS ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

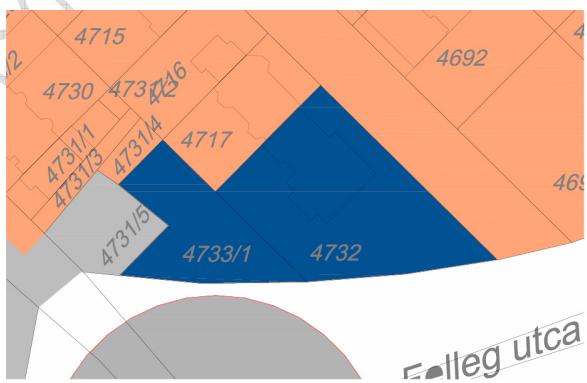
1. Peregrino panzió, Fodros utca- Felleg utca – Budafoki utca, 4733/1 és a 4732 hrsz-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának felülvizsgálata

légifotó

hatályos TSZT

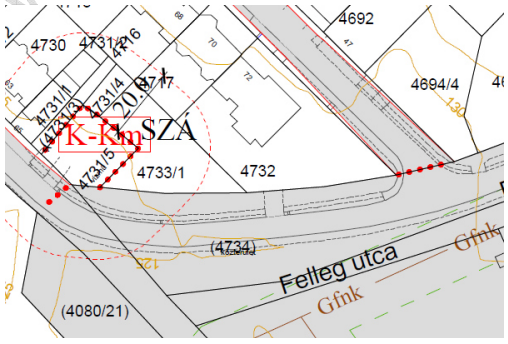


tervezett TSZT

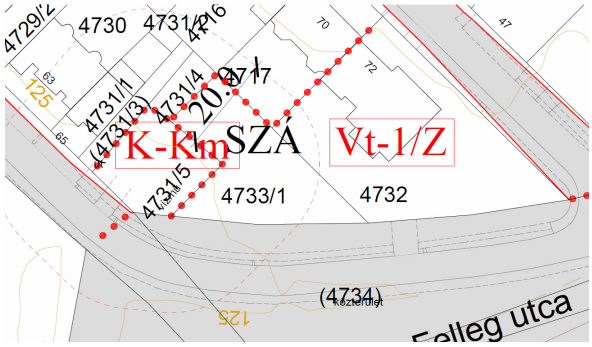


(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás leírása

A 4732 hrsz-ú telken panzió üzemel, melynek tulajdonosa megvásárolta az önkormányzattól a 4733/1 hrsz-ú ingatlant a panzió bővítése céljából. A két telek a Budafoki utca- Fodros utca által közrefogott sorházas lakóterület déli, autópálya felőli végén található. A terület jelenleg kertvárosias lakóterületbe sorolt, ahol az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek nem teszik lehetővé a fejlesztési elképzelést. A telkek összevonásával, és a meglévő 22 vendégszobával rendelkező panzió épületének bővítésével összesen 40 db szállás egység létesítése a cél, melyet a jelenlegi szabályokhoz képest, intenzívebb beépítési lehetőség esetén lehet megvalósítani. Javasolt tehát a fejlesztés megvalósítását biztosító, és a funkcióhoz jobban illeszkedő új területfelhasználási egység és új építési övezet meghatározása. A terület az autópálya és a szervízút mentén húzódik, helyzeténél fogva ideális a szálláshely szolgáltatás bővítése céljából.

Építési övezet besorolásának változtatása

A terület jelenlegi besorolása szerinti paramétersor:

A terület jelenlegi besorolása: Lke-1/Z intenzív, zártsorú , síkvidéki kertvárosias lakóterület építési övezet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
			a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
										épület-magasság	Hm Pm					
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m		db	m^2	m	m	m
30	Lke-1/Z	Z	400	12	-	30	0,8	15	50	-	Hm: 6,5	[2]	200	R	6,0	-

R: Minimális előkert: 0,0 m a Felleg utca felől (4734 hrsz-ú közterület felől), a Fodros utca felől a meglévő előkerti méret tartandó

A terület tervezett besorolása (új építési övezet):

32/A	**Vt-1/Z**	Z	400	12	-	35	1,2	15	45	12,0	-	R	-	R	4,0	0,0

Az építési övezetben a 38.§ (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések közül kizárólag szállás jellegű rendeltetés helyezhető el, az övezet teljes területén legfeljebb 40 db szállás egységge.

Biológiai aktivitásérték számítás

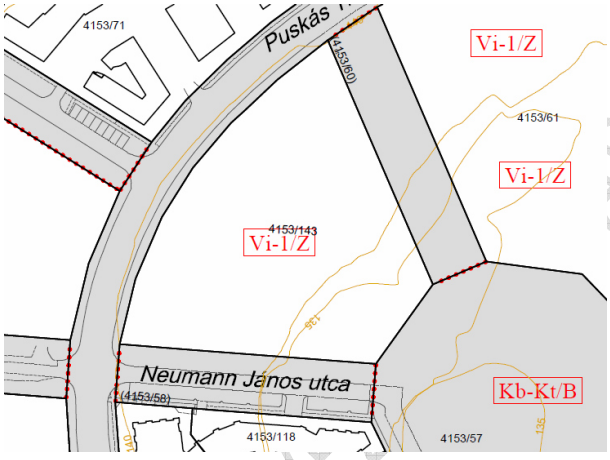
Változás részletes bemutatása:	Biológiai aktivitásérték változás:
Lke (kertvárosias lakóterület) **=> Vt** (vegyes településközpont terület) 0,2 ha	-0,44

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

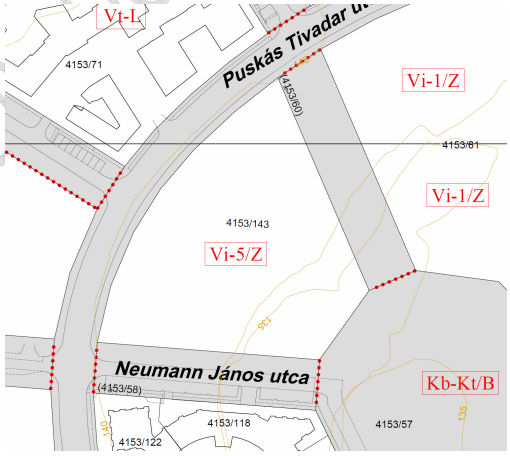
2. Terra-Park 4153/143 hrsz-ú ingatlan építési övezeti besorolásának felülvizsgálata

légifotó

hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás leírása

Az ingatlanon jelenleg félkörként megépített irodaház bővítését (a hiányzó félkörcikk megépítésével) tervezi az ingatlan tulajdonosa. BHÉSZ paramétersora nem teszi lehetővé a teljes hiányzó körcikk megépítését, az ingatlan szomszédságában lévő hasonlóan megépült kör geometriájú Irodaházhoz hasonlóan, ezért új építési övezet meghatározása válik szükségessé a jelenleg hatályos paraméterek alábbiak szerinti módosításával:

- jelenlegi bruttó szintterületi mutatója: 2,4 m2/m2 => új bruttó szintterületi mutatója: 3,5 m2/m2
- jelenlegi terepszint alatti beépítés mértéke: 20% => új terepszint alatti beépítés mértéke: 25%
- jelenlegi beépítési mérték: 40% => új beépítési mérték: 45% (+10% 2 szintes garázsépítésre vonatkozóan, zöldtető építése esetén)
- jelenlegi legkisebb zöldfelületi mutató: 30% => új legkisebb zöldfelületi mutató: 25%
- jelenlegi épületmagasság: 14,5 => új épületmagasság: 15,0

Építési övezet besorolásának változtatása

A terület jelenlegi besorolása szerinti paramétersor:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága: épület-magasság	beépítési magassága: Hm Pm	rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m		db	m^2	m	m	m
56	Vi-1/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	20	30	14,5	-	-	-	4,0	-	-

A terület tervezett besorolása (új építési övezet):

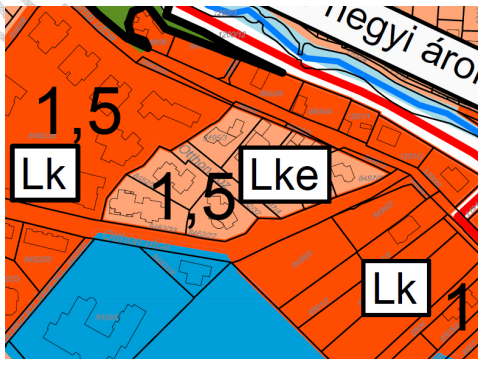
58/B	**Vi-5/Z**	**Z**	500	-	-	45 [R]	3,5	40	25	15,0	-	-	-	4,0	0,0	0,0

[R] további 10%-kal növelhető kizárólag belső 2 szintes garázsépítés céljára, ha az zöldtető építésével valósul meg

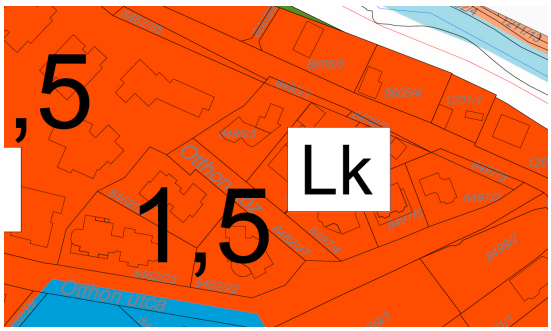
3. Otthon utca – Domb utca – 8462/36 hrsz által határolt tömbök építési övezeti besorolásainak felülvizsgálata

légifotó

hatályos TSZT



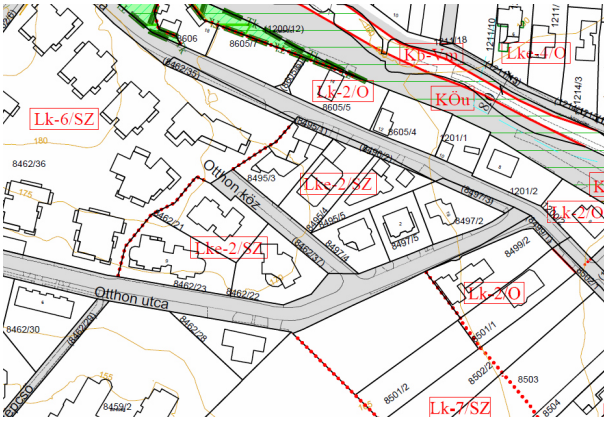
tervezett TSZT



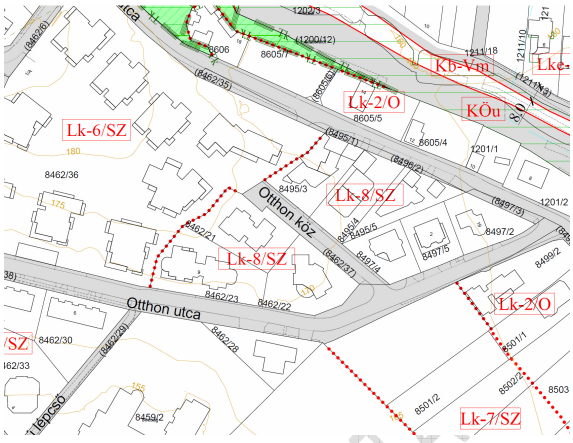
(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás leírása

A tömbök jelenleg „zárványként” vannak a kisvárosias lakóterületek (Lk) közé ékelődve. A tömbök részletes vizsgálata alapján az alábbi értékek rögzíthetőek kialakult állapotként:

- 8495/3 hrsz. 860 m2-es ingatlanon: 2 rendeltetés,
- 8495/4 hrsz. 888 m2-es ingatlanon: 2 rendeltetés,
- 8495/5 hrsz. 707 m2-es ingatlanon: 2 rendeltetés,
- 8497/2 hrsz. 693 m2-es ingatlanon: 2 rendeltetés,
- 8497/5 hrsz. 608 m2-es ingatlanon: 2 rendeltetés,
- 8497/4 hrsz. 615 m2-es ingatlanon: 2 rendeltetés,
- 8462/21 hrsz. 1075 m2-es ingatlanon: 4 rendeltetés,
- 8462/22 hrsz. 1072 m2-es ingatlanon: 1 rendeltetés,
- 8462/23 hrsz. 1273 m2-es ingatlanon: 3 rendeltetés,

A tömbök kertvárosias lakóterületből (Lke) kisvárosias lakóterületbe (Lk) való átsorolása javasolt a kialakult állapotra való tekintettel (fentiekben bemutatottak alapján a rendeltetési egység számok nem felelnek meg a jelenleg hatályos előírásoknak).

Építési övezet besorolásának változtatása

A terület jelenlegi besorolás:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
			a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága épület-magasság	beépítési magassága Hm Pm	rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m		db	m^2	m	m	m
18	Lke-2/SZ	SZ	700	18	-	25	0,8	15 [-]	50	-	Hm: 7,0	[2]	250	5,0	6,0	3,25

A terület tervezett besorolása (új építési övezet):

9B	Lk-8/SZ	SZ	700	18	-	25	0,8	15	50	-	Hm:7,0	[R]	250	5,0	6,0	3,25

Az új **Lk-8/SZ** építési övezetbe sorolt ingatlano(ko)n a telekméret minden megkezdett 500 m2-e után egy

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

rendeltetési egység létesíthető.
Biológiai aktivitásérték számítás

Változás részletes bemutatása:	*Biológiai aktivitásérték változás:*
Lke (kertvárosias lakóterület) **=> Lk** (kisvárosias lakóterület) **0,8 ha**	*-1,2*

4. 1218/8 és 1220/2 hrsz-ú ingatlant érintő „telek nem beépíthető része” szabályozó felülvizsgálata (Víg köz)

légifotó

hatályos SZT

tervezett SZT

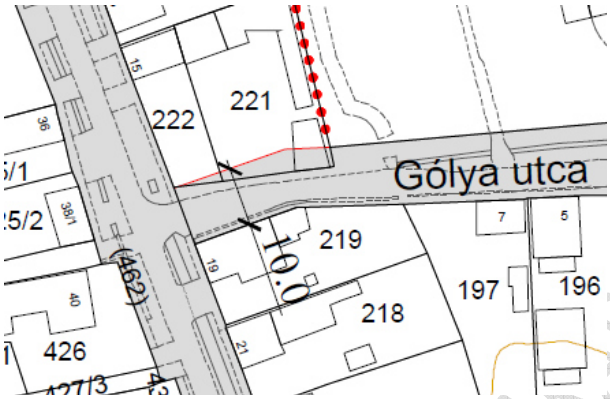
A módosítás leírása

A 1218/8 és 1220/2 hrsz-ú ingatlanok esetében a meglévő „telek nem beépíthető része” –vel jelölt terület az Lke-4/O építési övezet beépítési paramétereit is tekintve gyakorlatilag ellehetetleníti a beépítés lehetőségét. Emiatt tulajdonosi kérésre javasolt a jövőben esetlegesen kialakuló út nyomvonalának módosítása.

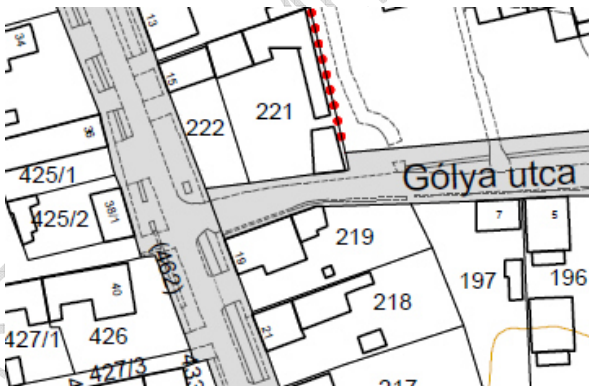
5. Gólya utca, 221 és 222 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási vonal felülvizsgálata

légifotó

hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás leírása

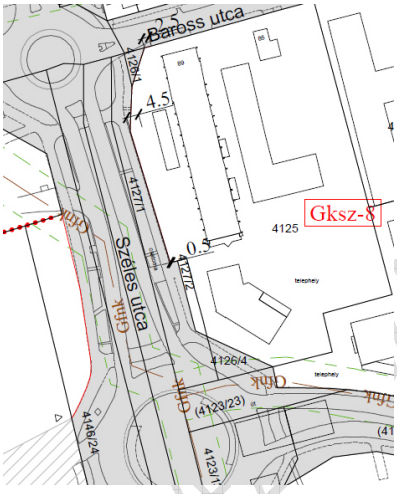
A 221 és 222 hrsz.-ú ingatlanokat jelentős közterületi szélesítés érinti. Megvizsgáltuk, hogy valóban szükséges-e a Gólya utca jelenlegi szabályozási terven szereplő szélesítése. Az elkészült útfelújítási terv alapján a közterület jelenlegi jelenlegi szabályozási szélességén belül biztosíthatók a szükséges közterületi elemek.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

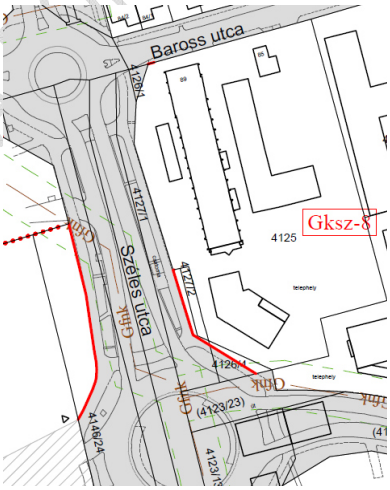
6. Sport utca, 4125 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási vonal felülvizsgálata

légifotó

hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás leírása

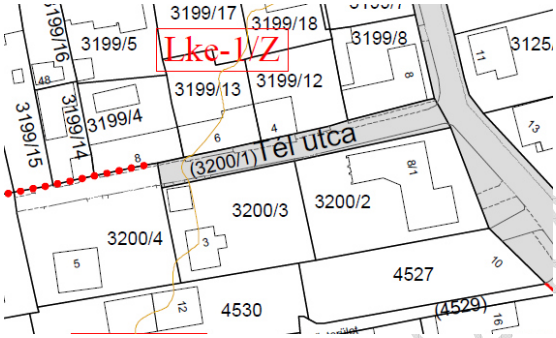
A 4125 hrsz-ú telek körforgalom felőli részének szabályozását tartalmazza a terv a kialakult állapotnak megfelelően.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

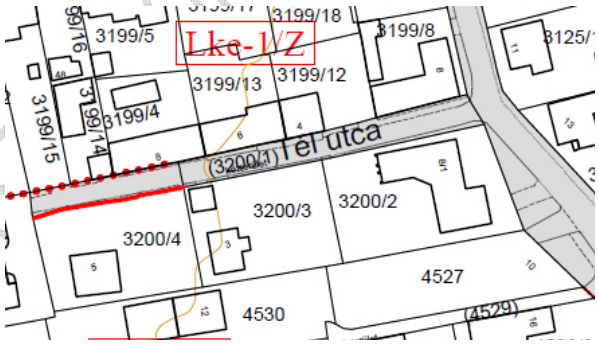
7. Tél utca, 3200/4 hrsz-ú ingatlanon kialakult út közterületi kiszabályozása

légifotó

hatályos SZT



tervezett SZT



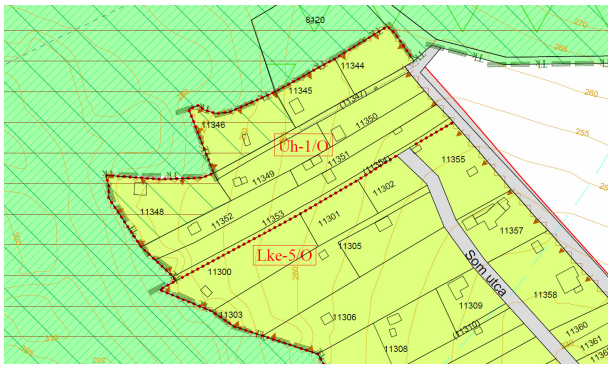
A módosítás leírása

A 3200/4 hrsz-ú telek önkormányzati tulajdonban van, a telken lévő felépítmény magántulajdonban van. A telek megosztása szükséges a közútként használt területrész leválasztáságoz szabályozási vonal alkalmazásával. Az építési övezetben maradó telekrész eladhatóvá válik a felépítmény tulajdonosa részére.

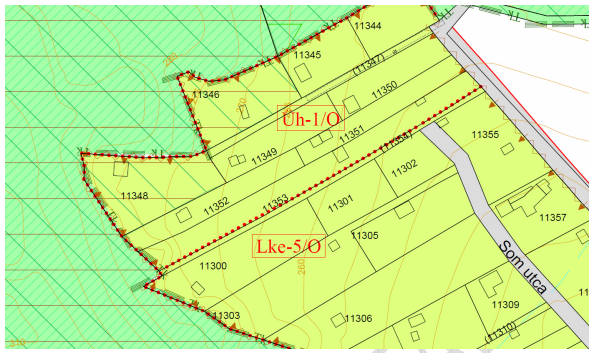
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

8. Som utca végén az üdülő és a lakóterületi övezethatár módosítása

hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás leírása

A hatályos SZT már jelenleg sem ábrázolta a 11354 hrsz-ú ingatlant „közterület céljára kijelölt területként”, így a terület értékresítésének folyamat előtt javasolt a kertvárosias lakó (Lke) és az üdülőterület (Üh) közötti övezeti határ módosítása úgy, hogy az értékesítés után összevonható legyen a D-i irányban lévő ingatlanokkal.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

III. BHÉSZ ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA, KIEGÉSZÍTÉSE

A jeleneg hatályos előírások módosításaniak korrektúrával történő bemutatását lásd mellékletek között.

Hatályos R. rendelkezései	A szükséges módosítás koncepciója, indoklása
3.§ 11.Telek nem beépíthető része: A területsávon az OTÉK előkertre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni, melyen épület nem helyezhető el.	Gyakorlati alkalmazás során beérkezett észrevételek alapján az előírás pontosítása, egyszerüsítése vált szükségessé, úgy, hogy a telek be nem építhető területsávon épület és terepszint alatti építmény elhelyezésének tiltása legyen.
3.§ (12) Terepszint alatti beépítés mértéke: A telek beépített területébe beszámítandó épület / épületek kontúrján kívül eső alatti épületrészek és terepszint alatti építmények vízszintes síkban mért vetületi területek összegének, a telek területéhez viszonyított aránya.	Gyakorlati alkalmazás során beérkezett észrevételek alapján az előírás egyértelműsítése, pontosítása vált szükségessé.
13.§ (7)	A magánutakra vonatkozó előíráscsomag kiegészítése vált szükségessé, a meglévő magánút további telekkel történő bővítésének eseteire vonatkozásában.
14.§ (1) Egy telken több épület is létesíthető, a létesíthető épületek számát az egyes építési övezetben meghatározott rendeltetésszám korlátozhatja, az elhelyezhető épület nagyságát a 2.1. melléklet táblázat az épület megengedett legnagyobb alapterülete korlátozhatja.	Az előírás pontosítása történt meg, a szabályozási környzetre való tekintettel.
15.§ (10) Ha a telek jelenlegi beépítése, vagy az útszabályozást követően kialakuló állapota miatt nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, a meglévő főépítményen tetőtérbeépítés, emeletráépítés, egyszeri bruttó 25 m^2–t meg nem haladó toldaléképítés, átalakítás, korszerűsítés, új rendeltetési egység kialakítását nem eredményező, és az épületmagasság – legfeljebb egy alkalommal – 1,0 métert meg nem haladóan megváltoztató építési tevékenységei végezhetők.	A rendelet szövegezésében az épületmagaság helyett a beépítési magasság szövegezés cseréje.
18.§ (4) Az Lke, Lk, Ü építési- és az Mk övezetben a közterülettel határos telekhatáron, telkenként egy felszíni gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni csak a legszükségesebb esetben, a közútkezelővel egyeztetett módon lehetséges, amennyiben a telken több rendeltetési egység kerül elhelyezésre, vagy a telek több, különböző közterület által határolt, de a felszíni gépkocsi	A gyakorlati alkalmazás során felmerült esetek alapján az előírás pontosítása vált szükségessé, oly módon, hogy az előírt szélesség ne a közterülettel határos telekhatárra vonatkozzon, hanem a gépkocsibehajtó közterületen lévő szélességére.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

behajtók száma ebben az esetben sem lehet kettőnél több és szélességük összege sem haladhatja meg a 7,0 m-t.	
27.§ (3) A város területén egyedi szennyvízkezelő berendezés, egyedi szennyvízkezelő létesítmény, valamint tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény csak a csatornázatlan, beépítésre nem szánt Mk, Kb-Re, Kb-Sp/2, Eg és Ek övezetű ingatlanokon helyezhetők el a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.	Az előírás módosítása vált szükségessé a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatóság Védelmi Hatósági Osztály állásfoglalása és vonatkozó jogszabályok alapján Budaörsön nem teljesülnek az egyedi szennyvíztisztító berendezés létesítésének feltételei és fennálhat a felszín alatti vizekbe való tisztított szennyvízek közvetlen bevezetése, ezért egyedi szennyvíztisztító, továbbá a szennyvízek szikkasztása nem engedélyezhető.
34. § (5)	A rendelet kiegészítése az új Lk-8/Sz építési övezet bevezetése miatt vált szükségessé, ahol a kialakult állapotra való tekintettel a telekméret minden megkezdett 500 m2-e után egy rendeltetési egység létesíthetésének lehetőség korlátozás bevezetése indokolt.
36. (5) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - az **Lke-1/SZ** építési övezetbe sorolt telkek kivételével - elhelyezhető főépítmények- és rendeltetési egységek száma: a) 1 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete nem haladja meg a telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét; b) 2 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete meghaladja telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét; c) az egyes épületekben kialakítható rendeltetési egységek számát a 2.1. táblázat rögzíti; d) az egyes építési övezetekben maximálisan elhelyezhető 4 rendeltetés csak azokon a telkeken alakíthatóak ki, melyek területe meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét.	Az előírás módosítása és egyben egyszerüsítése vált szükségessé az elhelyezhető épületek vonatkozásában az alábbiak szerint: A kertvárosias lakóterületen – amennyiben az egyéb építési övezeti előírások másképpen nem rendelkeznek - elhelyezhető főépítmények száma telkenként 1; abban az esetben 2, ha a telek mérete meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét.
39.§ (6)	Új előírással egészülne ki a 39.§ a Vt-1/Z - panzió (Fodros utca vége) - építési övezet bevezetésével, ami alapján kizárólag szállás jellegű rendltetés elhelyezésére lenne lehetőség, az övezet teljes területén legfeljebb 40 db szállás egységgel, továbbá az övezet területére a kialakult állapotra való tekintettel egyedi építési hely lett meghatározva.
43.§ (13)	Az új előírás bevezetése az új Vi-5/Z - intenzív, zártsorú intézmény-lakó vegyes, (Terra-park – C tömb)- építési övezet bevezetése miatt vált szükségessé, ahol a: „beépítési mérték további 10%-kal növelhető kizárólag belső 2 szintes garázsépítés céljára, ha az zöldtető építésével valósul meg” engedményes érték bevezetése indokolt, ahhoz, hogy az

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

	ingatlan beépítésénél az eredetileg tervezett körcikk megépítése megvalósulhasson.
45. § (1) A Gksz-6 és a Gksz-7 jelű építési övezetek területén az építési határvonal: a) az 1 sz. főút tengelyétől 30 m, b) az M1 autópálya tengelyétől 80 m, c) a feltáró út felől a Gksz-6 övezetben 10,0 m, és a Gksz-7 övezetben 15,0 m az előkert,	A 10300/21 hrsz-ú Gksz-7 építési övezetbe sorolt ingatlan esetében a 15 m-es előkert előírás ellehetetleníti a beépítést, így az ingatlanra vonatkozóan az előkert előírásának csökkentése szükséges, építési hely alkalmazásával.
54.§ (2) Az övezet területén e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.	A fentiekben 27.§ (3) bekezdésben leírtak alapján a szövegezésből innen is törlendő az egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhetőségének lehetősége.
55.§ (3) A (2) bekezdés c) és d) pontja szerinti rendeltetések elhelyezésének közművesítési feltétele: … c) közüzemi szennyvízelvezetés és – tisztítás, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte. (4) Az övezet területén e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.	A fentiekben 27.§ (3) bekezdésben leírtak alapján a szövegezésből innen is tőrlendő az egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhetőségének lehetősége.
56. § (5) Az övezet területén a 15 m2 hasznos alapterületet meghaladó méretű épület létesítésének közművesítési feltétele: … c) közüzemi szennyvízelvezetés és - tisztítás, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte. (6) Az övezet területén e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.	A fentiekben 27.§ (3) bekezdésben leírtak alapján a szövegezésből innen is törlendő az egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhetőségének lehetősége.
60.§ (4) A Kb-Sp/2 jelű övezet területén … b) e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén. (5) A Kb-Re jelű övezet területén	A fentiekben 27.§ (3) bekezdésben leírtak alapján a szövegezésből innen is törlendő az egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhetőségének lehetősége.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

… d) E rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.	

A fentiekben leírt HÉSZ módosítások egyértelmű értelmezésével kapcsolatban jelen dokumentációhoz mellékeljük a jelenleg hatályos HÉSZ-t korrektúrázott formában.

IV. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított 267/2014. (IX.24.) ÖKT. sz. határozatával jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti tervének biológiai aktivitás érték számításról szóló 6. sz. melléklete alapján a szerkezeti terv legutolsó módosításával 335,61 biológiai aktivitás érték növekedés volt kimutatható. A szerkezeti terv jelenleg tervezett módosításából adódó -1,64 értékű biológiai aktivitás érték csökkenést figyelembe véve összességében 333,97 biológiai aktivitás érték többlet mutatható ki.

Budaörs, 2020. január.

Vári Attila
okl. településmérnök
településtervező, településrendezési szakértő
TT 01-6096, SZTT 01-6096,

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

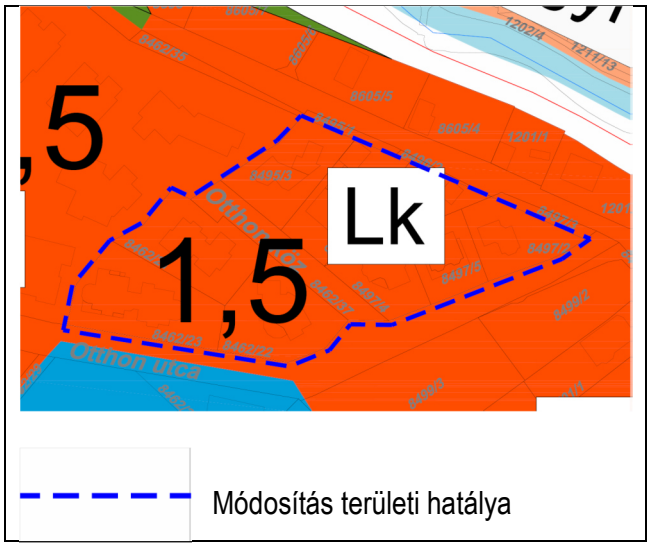
Településszerkezeti terv módosító határozat-tervezet és mellékletei

HATÁROZATI JAVASLAT:
BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JÓVÁHAGYÁSÁVAL KAPCSOLATBAN

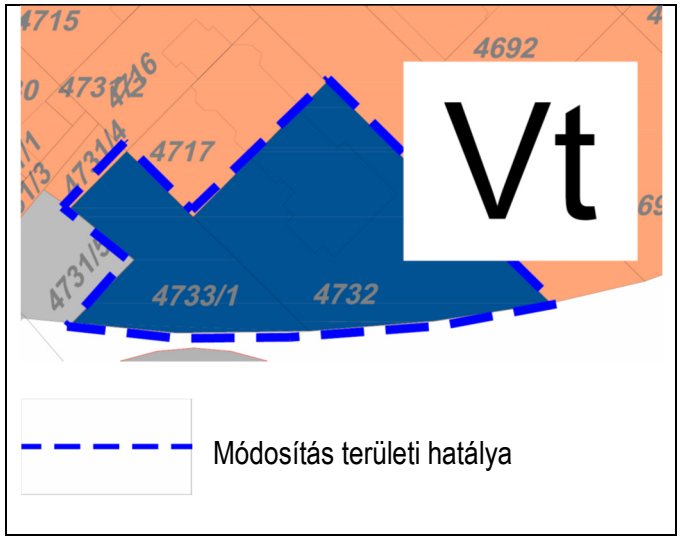
1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, a 9/B.§ (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyja 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti Terve alábbiak szerinti módosítását:

a) 1/A. számú melléklete az alábbi „Módosítás területi hatálya" jelkulccsal jelölt területekre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:

aa)



ab)



b) 4.számú melléklete helyébe jelen határozat 1.sz. melléklete lép.

2. A 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozat 6. sz. mellékletében rögzített 335,61 biológiai aktivitás többlet érték a jelenlegi módosítással -1,64 értékű biológiai aktivitás értékkel növekszik, így Budaörs Város vonatkozásában a módosítások után 333,97 biológiai aktivitás érték többlet marad.
3. Jelen határozat az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

Határozat-tervezet 1. sz. melléklete „4. számú melléklet:
A település területi mérlege”

1. melléklet a 267/2014.(IX.24.) ÖKT sz. határozat módosításához
2020/... (.....) számú határozattal módosított, egységes szerkezetbe foglalva

A település területi mérlege

TERÜLETI MÉRLEG – KÖZIGAZGATÁSI HATÁR MÓDOSÍTÁSA ÉS SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT

Terület-felhasználás	Terület (ha)	Arány (%)
Beépítésre szánt területek		
Ln	17,43	0,74
Lk	105,1	4,39
Lke	471,36	20,16
Vt	40,30	1,73
Vi	36,85	1,57
Gksz	314,27	13,27
Gip	57,27	2,44
Üh	155,4	6,63
K	33,04	1,41
K-1	8,09	0,35
K-2	6,10	0,26
K-3	7,54	0,32
K-Sp	6,69	0,29
K-Km	1,42	0,06
K-Re	5,12	0,26
K-Ap	0,94	0,04
Beépítésre nem szánt területek		
V	21,22	0,90
Kb-T	8,85	0,38
Kb-Sp	10,55	0,45
Kb-Re	1,48	0,06
Kb-Szi	2,06	0,09
Kb-Kt/B	1,62	0,07
Kb-Kt/F	0,42	0,02
Kb-Km	1,32	0,06
KÖu	130,29	5,56
KÖk	28,97	1,24
Z	15,76	0,68
Ev	597,85	25,52
Eg	1,08	0,05
Ek	20,52	0,88
Mk	84,01	3,56
Má	0	
Tk-Ko	50,59	2,16
Tk-Gy	100,53	4,29
Összesen	**2343,03**	100,00

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
Rendelet-tervezet (BHÉSZ mód)

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

../2020. (... ...) önkormányzati rendelete

a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló

24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. §-a szerint jogosult szervek és személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 3. § 11 pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

[E rendelet alkalmazásában:]

„11. Telek nem beépíthető része:
A területsávon épület és terepszint alatti építmény nem helyezhető el.”

2. §

Az R. 13.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Meglévő magánút mentén új építési telek kialakításánál és további ingatlanok megközelítését szolgáló bővítésénél a 13 (1) bekezdés a)-d) pontjainak előírásait figyelembe kell venni. A magánút szélesítése csak ott nem szükséges, ahol a kialakult beépítés ezt nem teszi lehetővé, de a magánút szélességének teljes hosszában legalább a 3 m-es szélességnek akkor is meg kell lennie.”

3. §

(1) Az R. 14. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Egy telken több épület illetve az épületben több rendeltetési egység is létesíthető. Ezek számát az egyes építési övezeti előírások korlátozhatják, az elhelyezhető épület nagyságát a 2.1. melléklet táblázat az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete korlátozhatja.”

(2) Az R. 15. § (10) bekezdésében az „épületmagasság” szövegrész helyébe a „beépítési magasság” szöveg lép.

4. §

Az R. 27. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A város területén egyedi szennyvízkezelő berendezés, egyedi szennyvízkezelő létesítmény, valamint tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény nem létesíthető.”

5. §

(1) Az R. 33.§ (1) bekezdés g) pontját követően az alábbi új h) ponttal egészül ki, a hatályos h)-n) pontok megjelölése pedig i)-o) pontra módosul:

[33. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:]

„h) **Lk-8/SZ** hegyvidéki kisvárosias lakóterület, (Otthon köz)”

(2) Az R. 34. § (5) bekezdése az alábbi f) ponttal egészül ki:

[A kisvárosias lakóterület alábbi építési övezeteiben a kialakítható rendeltetési egységek száma:]

„f) Az **Lk-8/SZ** építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 500 m2-e után egy rendeltetési egység létesíthető.”

(3) Az R. 36. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek - elhelyezhető főépítmények száma telkenként 1; abban az esetben 2, ha a telek mérete meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét.”

(4) Az R. 38. § (1) bekezdés 1. pontját követően az alábbi új 2. ponttal egészül ki, a hatályos 2.-18. pontok számozása 3-19. pontra módosul:

[38. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:]

„2. **Vt-1/Z** panzió (Fodros utca vége)”

(5) Az R. 39. §-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A **Vt-1/Z** jelű építési övezet területén:

a) a 38.§ (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések közül kizárólag szállás jellegű rendeltetés helyezhető el, az övezet teljes területén legfeljebb 40 db szállás egységgel;
b) a minimális előkert: 0,0 m a Felleg utca felől (4734 hrsz-ú közterület felől), a Fodros utca felől a meglévő előkerti méret tartandó.”

(6) Az R. 42. § (1) bekezdés 6. pontját követően az alábbi új 7. ponttal egészül ki, a hatályos 7-14. pontok számozása 8)-15) pontra módosul:

[42.§ (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:]

„7. **Vi-5/Z** intenzív, zártsorú intézmény-lakó vegyes, (Terra-park – C tömb)”

(7) Az R. 43. § az alábbi (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) A **Vi-5/Z** építési övezetben a beépítési mérték további 10%-kal növelhető kizárólag belső 2 szintes garázsépítés céljára, ha az zöldtető építésével valósul meg.”

(8) Az R. 45. § (1) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

[45. § (1) A Gksz-6 és a Gksz-7 jelű építési övezetek területén az építési határvonal:]

„c) a feltáró út felől a **Gksz-6** övezetben 10,0 m, és a **Gksz-7** övezetben 15,0 m az előkert, vagy a szabályozási tervlapon ábrázolt építési hely szerinti,”

(9) Az R. 55. § (3) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

[(3) A (2) bekezdés c) és d) pontja szerinti rendeltetések elhelyezésének közművesítési feltétele:]

„c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás.”

(10) Az R. 56.§ (5) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

[(5) Az övezet területén a 15 m2 hasznos alapterületet meghaladó méretű épület létesítésének közművesítési feltétele:]

„c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás.”

(11) Az R. 60.§ (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A **Kb-Sp/2** jelű övezet területén kizárólag lőtér rendeltetés kialakítása megengedett a kialakult beépítés intenzitás növelése nélkül.”

6. §

(1) Az R. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) Az R. 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

7. §

E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

8. §

Hatályát veszti az R.

a) 3.§ (12) pontjának értelmező rendelkezéséből az „alatti” szövegrész,
b) 14.§ (3) bekezdése,
c) 18. § (1) bekezdésében az „a közterülettel határos telekhatáron” szövegrész,
d) 54. § (2) bekezdése,
e) 55. § (4) bekezdése,
f) 56. § (6) bekezdése,
g) 60. § (5) bekezdés d) pontja.

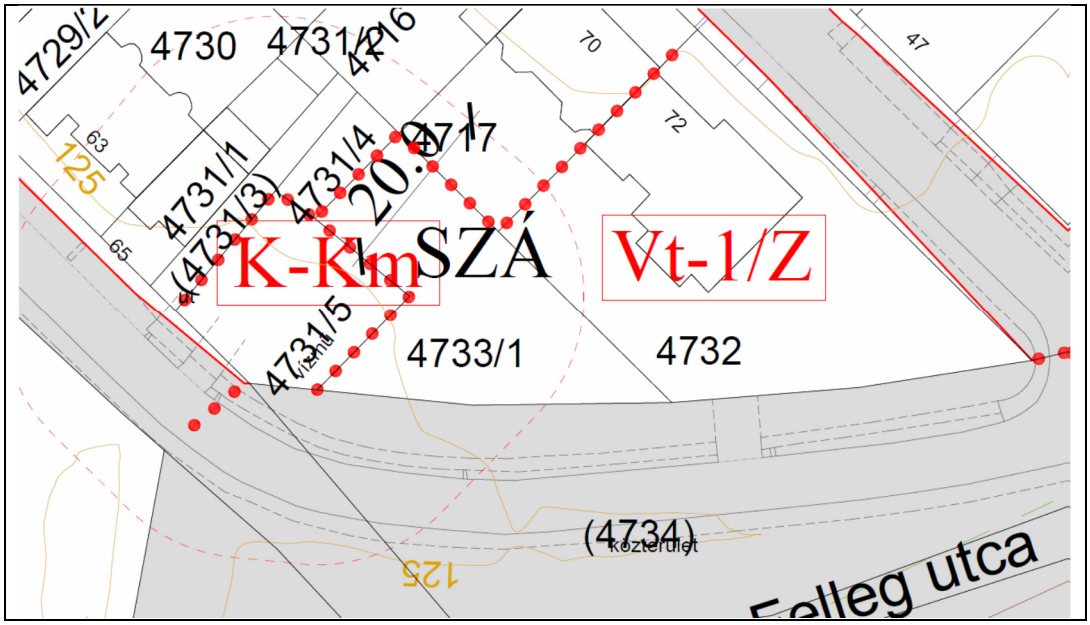
Budaörs, 2020. „……” „…”

…….
Wittinghoff Tamás
polgármester

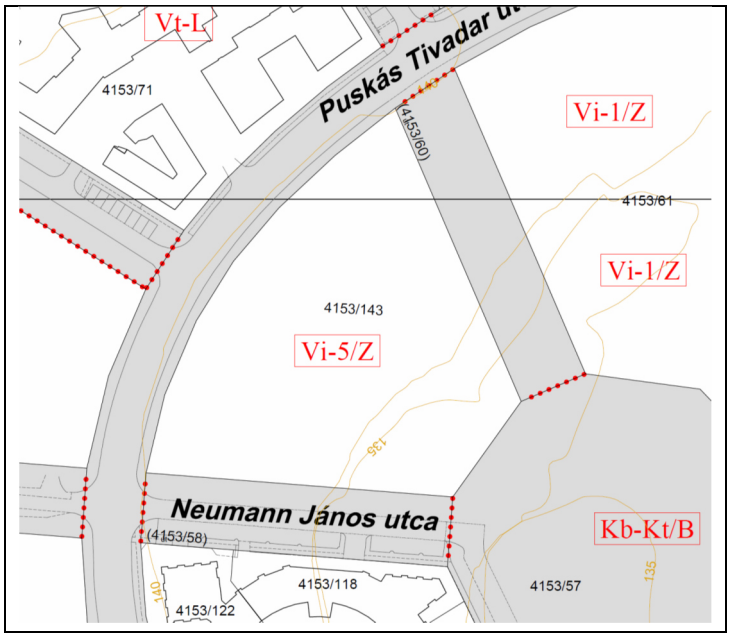
…….
dr. Bocsi István
jegyző

1. melléklet Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ..../2020. (... ...) önkormányzati rendelethez

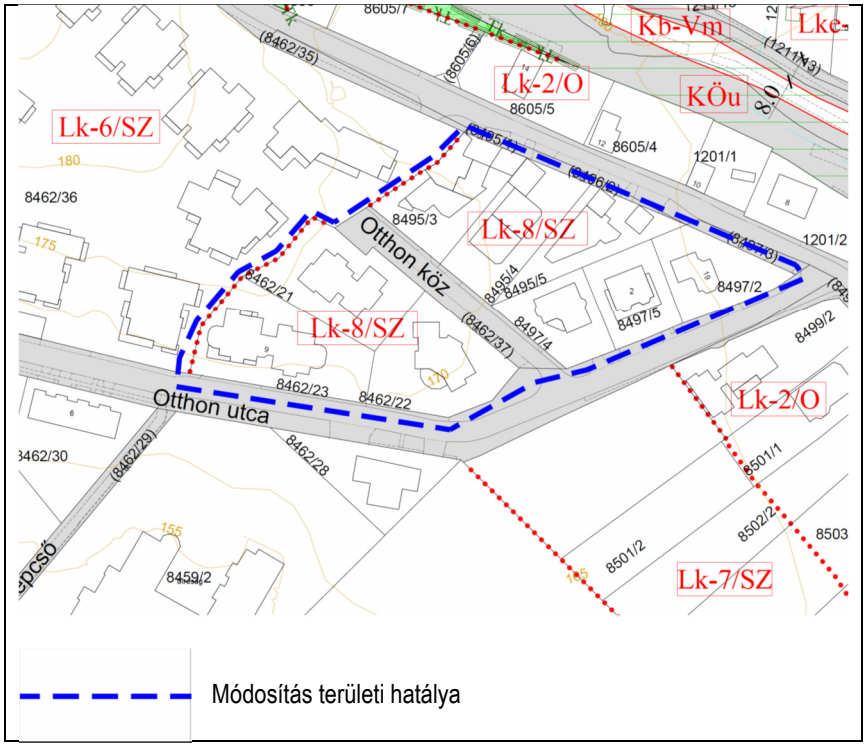
1. A HÉSZ 1. melléklete a 4732- és a 4733/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



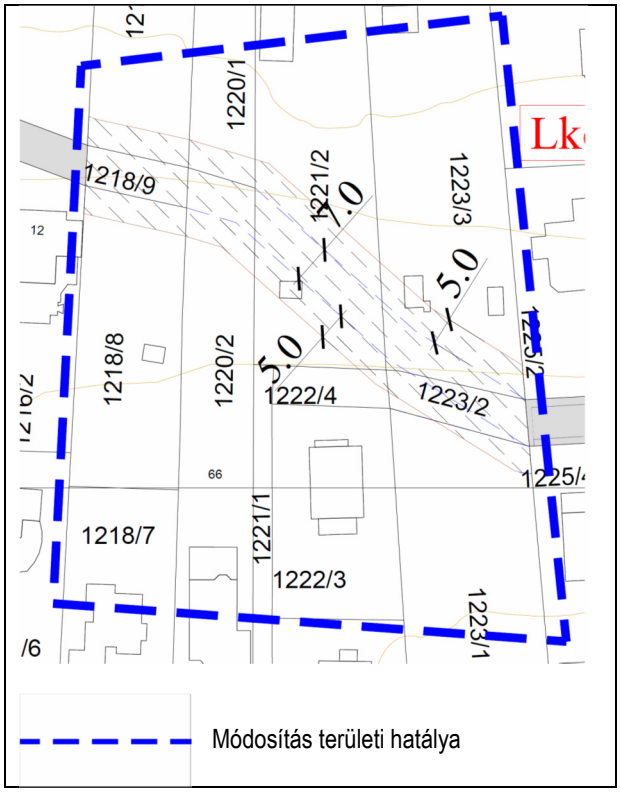
2. A HÉSZ 1. melléklete a 4153/143 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



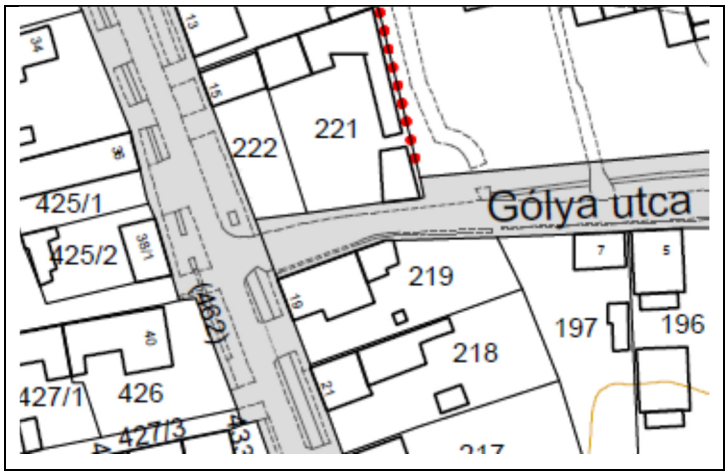
3. A HÉSZ 1. melléklete az alábbi szabályozási terv módosítás tervlapon „Módosítás területi hatálya” jelkulccsal jelölt területre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



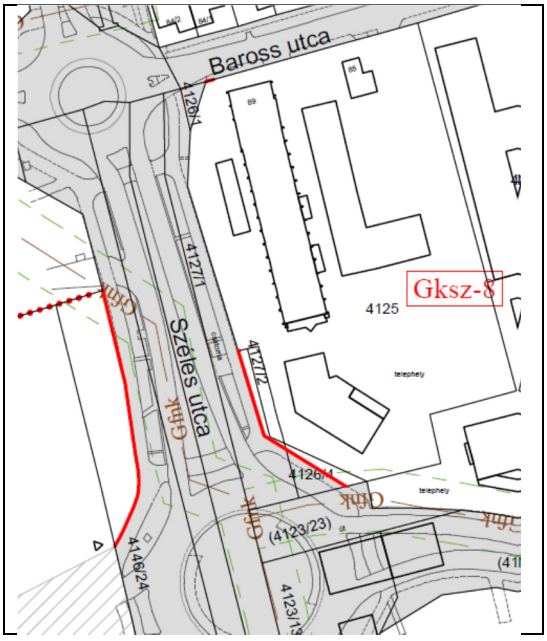
4. A HÉSZ 1. melléklete az alábbi szabályozási terv módosítás tervlapon „Módosítás területi hatálya” jelkulccsal jelölt területre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



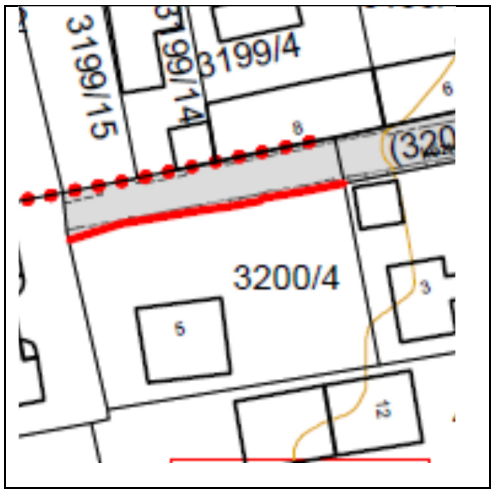
5. A HÉSZ 1. melléklete a 221 és a 222 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



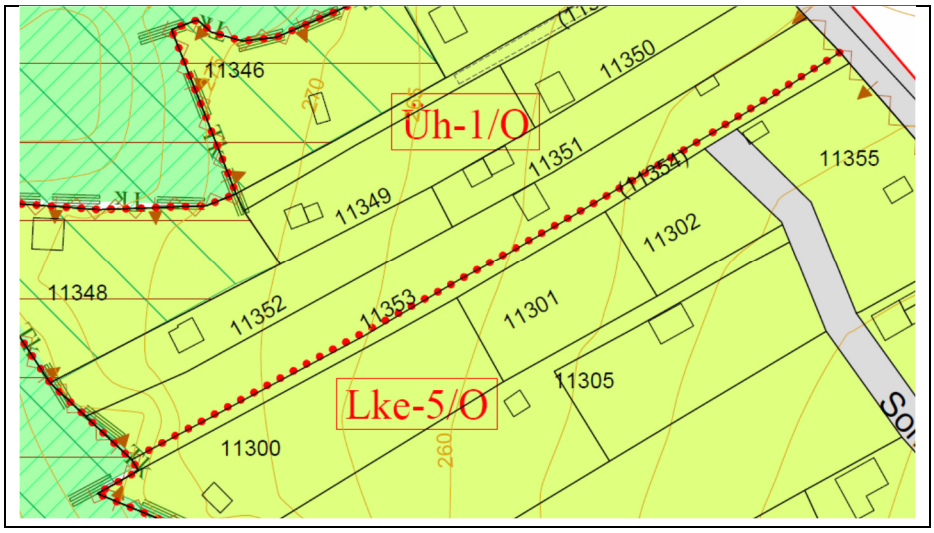
6. A HÉSZ 1. melléklete a 4127/1, 4127/2 és a 4127/4 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



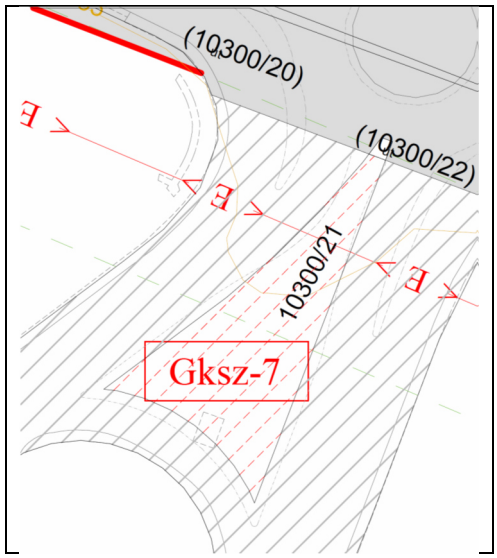
7. A HÉSZ 1. melléklete a 3200/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



8. A HÉSZ 1. melléklete a 11354 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



9. A HÉSZ 1. melléklete a 10300/21 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



2. melléklet Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 8/2019. (IV.23.) önkormányzati rendelethez

1. A HÉSZ 2.1 mellékletében Budaörs Város építési övezetek paraméterei táblázata az alábbi 9/B. sorral egészül ki.

9/B	**Lk-8/SZ**	SZ	700	18	-	25	0,8	15	50	-	Hm:7,0	[R]	250	5,0	6,0	3,25

2. A HÉSZ 2.1 mellékletében Budaörs Város építési övezetek paraméterei táblázata az alábbi 32/A. sorral egészül ki.

32/A	**Vt-1/Z**	Z	400	12	-	35	1,2	15	45	12,0	-	R	-	R	4,0	0,0

3. A HÉSZ 2.1 mellékletében Budaörs Város építési övezetek paraméterei táblázata az alábbi 58/B. sorral egészül ki.

58/B	**Vi-5/Z**	**Z**	500	-	-	[R]	3,5	40	25	15,0	-	-	-	4,0	0,0	0,0

C./ MELLÉKLETEK

209/2019.(XII.11.) ÖKT. sz. Képviselő-testületi határozat

209/2019.(XII.11.) ÖKT sz. **határozat**

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban és a Településképének védelméről szóló rendeletének módosítása

1.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Polgármestert az előterjesztés 1. melléklete szerinti Településfejlesztési Együttműködési Szerződés jogi és pénzügyi szakértői vélemények figyelembevételével történő véglegesítése utáni aláírására.

2.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Polgármestert az előterjesztés 2. melléklete szerinti Pénzeszköz-átadási Szerződés jogi és pénzügyi szakértői vélemények figyelembevételével történő véglegesítése utáni aláírására.

3.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért az előterjesztés 3. melléklete szerinti településrendezési eszközökre vonatkozó módosítás koncepciójával.

4.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy készíttesse el a vonatkozó jogszabály által meghatározottak alapján egyszerűsített eljárásban történő véleményezéshez szükséges tervdokumentációt és véleményezési szakaszt folytassa le.

5.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a Budaörs Város településképnek védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet módosításának véleményeztetését újból folytassa le.

Felelős: polgármester
Határidő: folyamatos
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Főépítészi Iroda

Főépítészi feljegyzés

Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA
2040 Budaörs, Szabadság út 134.
www.budaors.hu
foepitesz@budaors.hu

Megalapozó vizsgálat tartalmát meghatározó Főépítészi Feljegyzés

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek egyszerű eljárásban történő eseti módosítása

Budaörs Város településfejlesztési dokumentumaihoz és településrendezési eszközeihez teljes körű, a vonatkozó jogszabályok szerinti, 160/2017. (XI.15.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Megalapozó vizsgálat, valamint 126/2017. (IX.19.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Örökségvédelmi hatástanulmány készült 2017. évben.

Tekintettel jelen módosítás tartalmára a megalapozó vizsgálat és örökségvédelmi hatástanulmány készítését nem tartom szükségesnek.

Budaörs, 2019. december 20.

Csík Edina
főépítész

Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítészi Iroda

Korrektúrázott BHÉSZ

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló

4/2016. (II.26.), 11/2016. (IV.22.), 21/2017. (V.25.) , 28/2017. (IX.21.) , 18/2018. (VII.12.) ,19/2018. (VIII.23.), 20/2018. (VIII.23.), 22/2018. (VIII.23.) és a 8/2019. (IV.23.) önkormányzati rendeletek által módosított

24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete
egységes szerkezetbe foglalt szövege

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés (6) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az Étv. 6. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az Étv. a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében megalkotja a

BUDAÖRS VÁROS EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁT
(TOVÁBBIAKBAN: **BHÉSZ)**

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet
Jogszabály területi hatálya, alkalmazása

1. A rendelet hatálya

1. § E rendelet hatálya Budaörs teljes közigazgatási területére terjed ki a Budaörs Város Szabályozási Tervében (továbbiakban: BSZT) lehatárolt területek kivételével.

2. A RENDELET ALKALMAZÁSA

2. § Az Étv. és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2013. augusztus 6-át követően mindenkor hatályos előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és a záró rendelkezésekben felsorolt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

II. FEJEZET
ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. Bruttó szintterületi mutató:
   A telken lévő építmények összes szintje bruttó területének összege osztva a telek területtel.

2. Egyedi szennyvízkezelő berendezés
   A egyedi szennyvízkezelő létesítmény és a tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény gyűjtő fogalma.

3. Egyedi szennyvízkezelő létesítmény
   Olyan vizilétesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves, biológiai tisztítását energiabevitel segítségével végzi.

4. Egyedi zárt szennyvíztároló
   Egy vagy több, zártan és vízzáróan kialakított tartályból, illetve medencéből álló közműpótló műtárgy, amely a szennyvizek ártalommentes gyűjtésére és a szennyvízből keletkező települési folyékony hulladék időszakos tárolására szolgál.

5.[1] Épület megengedett legnagyobb alapterülete
   A telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületek bruttó alapterülete.

6.[2] Kis mélységű telek:
   Azon építési telek, melynek hosszabbik oldala párhuzamos azzal a közforgalom előtt megnyitott területtel melyről a telek megközelíthető; a telek kiterjedése ezen irányában legalább kétszerese a rövidebb oldalának, és a rövidebb oldal nem hosszabb, mint a helyi előírások szerint kialakítható telek minimális szélességének 1,5-szerese.

7.[3] Lakótelepi közterület:
   Az SZT-n jelölt nagyvárosias lakóterület közterületként funkcionáló úsztatótelke.

8.[4] [5] Melléképület:
   Főépítményt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, melynek beépítési paraméterei beleszámítanak az övezetben meghatározott beépítési paraméterekbe, és más épülettel legfeljebb csak a terepszint alatt van összeköttetésben. Nem önálló rendeltetési egység, hanem annak valamely szükséges, vagy kiegészítő részét tartalmazó épület. Melléképületnek minősül különösen a pihenőház, a járműtároló, a háztartással kapcsolatos tároló épület, a műterem, a kazánház valamint a porta épület.

9.[6] Mélypince:
   Jellemzően Kőhegy területén található meglévő présházhoz kialakított borospince.

---

[1] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[2] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[3] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[4] A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.
[5] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[6] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

10.[7] Nem zavaró hatású kézműipari tevékenységek:
Minden olyan kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással folytatott feldolgozóipari termelés, mely környezetét forgalmával, zajterhelésével, légszennyezésével, veszélyes hulladék termelésével nem zavarja, és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

11.[8] Telek nem beépíthető része:
A ~~–~~területsávon épület és terepszint alatti építmény nem helyezhető el.~~az OTÉK előkertre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni, melyen épület nem helyezhető el.~~

12.[9] Terepszint alatti beépítés mértéke:
A telek beépített területébe beszámítandó épület / épületek kontúrján kívül eső ~~alatti~~ épületrészek és terepszint alatti építmények vízszintes síkban mért vetületi területek összegének, a telek területéhez viszonyított aránya.

13.[10] Terepszint alatti épület szint:
Olyan építményszint, amelynek padlószintje több mint 80%-ában kerül 1,00 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.

14.[11] Tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény
Oldómedencéből és tisztítómezőből álló vizilétesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére és elhelyezésére szolgál, és a szennyezőanyagok anaerob lebontását energiabevitel nélkül végzi.

15.[12] Az Étv. 13.§ (2) bc) szerinti előírásokat a 2. melléklet L,M oszlopai tartalmazzák.

16.[13] Közlekedési létesítmények számára fenntartott terület:
A szabályozási terven az építési övezetek és övezetek területén belül közlekedési célra kijelölt terület.

III. FEJEZET
RENDELET FELÉPÍTÉSE

3. MELLÉKLETEK ÉS FÜGGELÉKEK

4. § (1) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
- a) 1. melléklet: Budaörs Város Szabályozási Terve
- b) 2. melléklet: Budaörs Város építési övezetek / övezetek paraméterei
  - ba) 2.1. melléklet: Budaörs Város építési övezetek paraméterei
  - bb) 2.2. melléklet: Budaörs Város övezetek paraméterei
- c) 3. melléklet: Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke
  - ca) 3.1. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
  - cb) 3.2. melléklet: Kisajátítással érintett ingatlanok
  - cc) 3.3. melléklet: Településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok
    - A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok
    - B) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok

---

[7] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[8] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[9] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[10] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[11] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[12] A 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 79.§-a által beillesztve. Hatályos: 2017. október 1. napjától.
[13] A 8/2019. (IV.23.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2019. május 23. napjától.

d) 4. melléklet: Személygépjárművek elhelyezése
   da) 4.1. melléklet: Személygépjármű elhelyezési övezetek
   db) 4.2. melléklet: Építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű várakozóhelyek számítása – eltérések az OTÉK által meghatározott normától
e 5. melléklet: Állattartó építmények elhelyezése
f) 6. melléklet: Budaörs, 10310 hrsz ingatlanon üzemelő helikopter állomás akadálykorlátozási síkja

(2) Jelen rendelet – tájékoztatás céljából – az alábbi függelékeket tartalmazza:
a) 1. függelék: Épített értékek
   aa) 1.1. függelék: Műemlékek és műemléki környezetük
   ab) 1.2. függelék: Régészeti lelőhelyek
   ac)[14]

b) 2. függelék: Természeti értékek
   ba) 2.1. függelék: Nemzetközi jelentőségű területek
   bb) 2.2. függelék: Országos jelentőségű területek
   bc) 2.3. függelék: Helyi jelentőségű természeti értékek
c)[15]

d) 4. függelék: Az egyes építési övezetekben és övezetekben a főrendeltetésű épületekben végezhető gazdasági tevékenységek
e) 5. függelék: E rendelettel együtt alkalmazandó helyi rendeletek listája

IV. FEJEZET
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK ALKALMAZÁSA

5. § (1) A tervezett szabályozási vonalak helyét az önkormányzat vektoros-digitális adatszolgáltatás keretében adja ki.

(2) Építési határvonalat/helyet a BSZT csak az általános előírások alapján megállapítható elő-, oldal- és hátsókerti méretektől eltérő esetekben jelöl.

(3) A meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonaltól – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik –
a) legfeljebb az épületszélesség 25%-án lehet eltérni,
b) a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet eltérni, és
c) épületrészt legfeljebb 1,5 m-re lehet visszahúzni.

V. FEJEZET
SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

4. ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK

6. § (1) Csúszásveszélyes, omlásveszélyes (alápincézett) területen új főépítmény, meglévő épület bruttó szintterületének. 25 m^2-t meghaladó növelése, valamint új rendeltetési egység elhelyezésének feltétele az övezeti/építési övezeti előírásokban meghatározott szükséges közművesítés biztosítható.

(2) Beépítésre nem szánt övezet telkén épület csak az OTÉK építési telek fogalmához kötődő beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert előírásai alkalmazásával helyezhető el.

(3)[16] Nyúlványos teleknél az egyes építési övezetben / övezetben rögzített rendeltetési egység- és az épület számának meghatározásánál a teleknyél területe nem számítható be.

---

[14] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[15] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[16] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

5. TELEKALAKÍTÁS

7. § (1) A tervezett közterület-szabályozások érdekében a szabályozási tervnek megfelelő kialakítást eredményező telekalakítás minden esetben végrehajtható, akkor is, ha a telek területe, egyéb mérete az övezetben előírt minimális méret alá csökken, illetve eleve kisebb az előírt telekminimumnál, valamint akkor is, ha a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke és/vagy bruttó szintterületi mutatója a határértéket meghaladja.

(2) A telekalakításnál a meglévő telekstruktúrához is igazodva figyelembe kell venni, hogy az új telkek beépítése illeszkedhessen a meglévő beépítés által kialakuló városképbe, ily módon is tekintetbe véve a rendezett, esztétikus városkép kialakítására irányuló elvárást.

(3) Az építési övezet, illetve övezet területén közműépítmények (pl. transzformátor, szennyvízátemelő, vízgépház, gázfogadó stb.) elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő méretű, alakú telek kialakítható.

(4) A telekalakítás során kialakuló telkek mélysége nem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített legkisebb kialakítható telekszélességnél.

(5) Az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés nem kötelező, az eltérő rendelkezéseket az övezetek előírásai tartalmazzák.

(6)[17] A közműellátást szolgáló építmények, és műtárgyak elhelyezéséhez szükséges telekalakítás során az építési övezetekre, illetve övezetekre meghatározott előírások figyelmen kívül hagyhatóak.

8. § Nyúlványos telek csak övezetek/építési övezetek előírásai szerint alakítható ki, ha az övezetek/építési övezetek előírásai nyúlványos telek kialakítását lehetővé teszik, és a telek területe az építésügyi szabályok szerint megosztható.

6. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

9. § A településrendezési feladatok megvalósítása, különösen a város intézményi ellátottságának és közúthálózatának fejlesztése érdekében Budaörs Város Önkormányzata elővásárlási jogot alapít a 3.1. mellékletben rögzített ingatlanokra, a BSZT-ben jelölt lehatárolással.

7. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉS

10. § (1) **Beépítési kötelezettség** terheli a városkép egységességének megőrzése érdekében a 3.3. melléklet A) táblázatában rögzített ingatlanokat, a BSZT-ben jelölt lehatárolással.

(2) A beépítési kötelezettség a telek utcafronti telekhatárától mért 15 m-en belüli főépítmény elbontásától keletkezik.

(3) A beépítési kötelezettséget az övezeti előírásoknak megfelelő új főépítmény építésével kell teljesíteni utcafronti beépítéssel. Az építési engedélyt a beépítési kötelezettség keletkezésétől számított 2 éven belül kell megszerezni. A rendeltetésszerű használatot 2,0 éven belül biztosítani kell.

(4) A beépítési kötelezettség az érintett telkek megosztása esetén csak az utcával határos telekre vonatkozik.

11. § (1) **Beültetési kötelezettség** terheli a 3.3. melléklet B) táblázatában rögzített ingatlanokat, a BSZT-ben jelölt lehatárolással.

(2) A beültetési kötelezettséggel érintett területen a telek megközelítése érdekében a növényzet telepítése legfeljebb 10,0 m hosszúságban szakítható meg.

(3) A beültetési kötelezettséget az elrendelő határozatban meghatározottaknak megfelelően az érintett tulajdonosoknak teljesítenie kell.

(4) A beültetési kötelezettséggel érintett területek azon szakaszán, ahol épület található, a beültetési kötelezettséget az épületet/épületrészt elbontásától számított 1 éven belül kell teljesíteni.

---

[17] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (2) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

VI. FEJEZET
KÖZTERÜLET, KÖZFORGALOM ELŐTT MEGNYITOTT TERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8. KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

12. § (1) Közterületeken az alábbiakban felsorolt építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát:

a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak,
b) alkalmi vásárok építményei,
c) esővédő, utasváró,
d) telefonfülke,
e) árusító pavilon,
f)[18] vendéglátó létesítmény, ahhoz kapcsolódó terasz,
g) mélygarázs,
h) reklámhordozó,
i) park és játszótér építményei,
j)[19] üzemanyagtöltő és kiszolgáló építményei.

(2) Az (1) bekezdés e) és g) pontjában felsorolt építmények elhelyezésének közművesítési feltétele:

a) közüzemi energiaszolgáltatás,
b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

(3)[20] A 12.§ (1) e) szerinti közterületi árusító pavilon – eltérő övezeti előírás hiányában – legfeljebb 25 m2 bruttó alapterületű, és 3,5 m épületmagasságú lehet.

(4) A kiépített járdák szegélyét az utcasarkokon megdöntve kell kialakítani az akadálymentes közlekedés érdekében.

(5) Útburkolatok építése és helyreállítása során a gyalogosút és a járdák burkolata csak elemekből épített és ömlesztett ágyazatba helyezett lehet, amely bontás után saját anyagával helyreállítható; aszfalt és hasonló öntött burkolat nem létesíthető, kivéve a futópályák öntött gumiburkolatát; és aszfalt vagy hasonló burkolat bontása esetén teljes szélességben kell az új – fentieknek megfelelő – burkolatot létesíteni.

(6) A közvilágítási oszlopok és a járdavédelemre szolgáló akadályozó oszlopsor az egyes utcaszakaszokon, az egyes köztereken, közparkokban azonos kivitelűeknek kell lenniük.

(7) Előkertes épület elhelyezés esetén a közterület és a telek terepszintje közötti magasságkülönbség áthidalását telken belül kell kialakítani, közterületen nem helyezhető el a telek megközelítésére szolgáló lépcső, 5%-nál meredekebb rámpa.

(8) Az övezetbe sorolt közterületekre vonatkozó egyéb rendelkezéseket az adott övezet előírásai tartalmazzák.

9. MAGÁNUTAK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

13. § (1)[21] A lakó, vegyes, üdülő építési- és a mezőgazdasági övezetek területén új magánút kialakítására vonatkozó előírások:

a) legfeljebb 2 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 4,0 m,
b) legfeljebb 4 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 6,0 m,
c) legfeljebb 10 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 7,0 m,

---

[18] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (3) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[19] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (4) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[20] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[21] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (6) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

d) 10-nél több telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 8,0 m,

e) 100 m-nél hosszabb magánút kialakításánál a magánút teljes hosszában maximum egy törést lehet alkalmazni, mely törés nem haladhatja meg a. 90°-ot,

f) a telek nem beépíthető részén létesített magánút esetében a magánutat csak a telek nem beépíthető részeként kijelölt sávon belül, a szabályozási tervlapon meghatározott szélesség minimális megtartásával lehet kialakítani, ezen esetekben az előző pontok szerinti szélességre, hosszra és a töréspontok számára, nagyságára vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni,

~~g) ha a meglévő magánút szélesítése a kialakult beépítések miatt már nem lehetséges, akkor annak további ingatlanok megközelítését szolgáló bővítése nem számít új magánút kialakításának, így az előző pontokban megfogalmazott előírásokat nem kell alkalmazni;~~

gh) kertes mezőgazdasági (Mk) övezetbe sorolt területeken új magánút minimális szélessége:

ha) legfeljebb 5 db telek megközelítése esetén legalább 8,0 m

hb) 5 db-nál több telek megközelítése esetén legalább 10,0 m.

(2) A gazdasági és különleges övezetek területén új magánút minimális szélessége 10,0 m, melyet úgy kell kialakítani, hogy azon és azokról a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.

(3) A magánút telkére nem vonatkoznak a telek szélességére vonatkozó övezeti/építési övezeti előírások.

(4) Magánút csak megfelelő útburkolat és a felszíni vízelvezetés kiépítése esetén alakítható ki.

(5) Magánút természetvédelmi területek csökkentésével és azok határán nem alakítható ki.

(6)[22] Magánúton a 12.§ (1) bekezdésben felsorolt építményeken felül gépkocsi tároló is elhelyezhető, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a magánút rendeltetésének megfelelő használatát, valamint a szabályozási tervlapon „Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely”-el jelölt területen a 47.§ (5) bekezdésében megfogalmazottak szerint épület is elhelyezhető.

(7)23 [24] Meglévő magánút mentén új építési telek kialakításánál és további ingatlanok megközelítését szolgáló bővítésénél a 13 (1) bekezdés a)-d) pontjainak előírásait figyelembe kell venni. A magánút szélesítése csak ott nem szükséges, ahol a kialakult beépítés ezt nem teszi lehetővé, de a magánút szélességének teljes hosszában legalább a 3 m-es szélességnek akkor is meg kell lennie.

VII. FEJEZET
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

10. RENDELTETÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

14. § (1) Egy telken több épület illetve az épületben több rendeltetési egység is létesíthető.~~, a létesíthető épületek~~ Ezek ~~s~~számát az egyes építési övezet~~ben meghatározott rendeltetésszám~~ előírások korlátozhatják~~,a,~~ az elhelyezhető épület nagyságát a 2.1. melléklet táblázat az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete korlátozhatja.

(2) Vegyes rendeltetésű épület minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető.

(3) ~~Bármely építési övezetben, vagy övezetben meglévő, vagy tervezett építmény – eltérő övezeti előírás hiányában – több rendeltetést is tartalmazhat.~~

(4) Vegyes övezetű telek különböző övezetű részein legalább egy-egy épület elhelyezhető a vonatkozó övezetek/építési övezetek szerinti építési helyen, az egyes övezetek/építési övezetek paraméterei nem vonhatók össze.

---

[22] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (7) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

[23] A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

[24] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ a) pontja által hatályát vesztette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

(5)[25]

(6)[26] A melléképítmények közül az állat ól, állatkifutó, trágyatároló, - komposztáló és a takarmánysiló, ömlesztett anyag tároló melléképítmények elhelyezésénél az 5. sz. mellékletben meghatározott távolságokat meg kell tartani.

11. TELEK BEÉPÍTÉSÉNEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI[27]

15. § (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület és a telekhatár között legalább 0,5 m távolságot kell tartani (csurgó).

(2) Zártsorú beépítési módú építési övezetekben ha az épület/épületrész az oldalhatáron álló beépítési mód esetén előírt 0,5 m-es (csurgó) távolságot tartja, akkor arra az oldalhatáron álló beépítési mód OTÉK szerinti előírásai vonatkoztathatók.

(3)[28]

(4)[29]

(5)[30]

(6) Zártsorú beépítési mód esetén a 1,5 m-nél mélyebb rétegeket érintő felszín alatti beépítések építési tevékenysége során az esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket meg kell védeni.

(7)[31]

(8)[32]

(9) Ikres beépítési móddal épült épülethez amennyiben nem csatlakozik a szomszédos telken épület úgy – a néhány, elszórtan megépített féliker torzó kedvezőbb városképi megjelenése érdekében – bármely beépítési módban a szomszédos ingatlanon a tűzfal takarásával ikresen csatlakozó épület kialakítható, ha az ingatlan már beépült nem a tűzfalat takaró ikresen csatlakozó épülettel, akkor a fél ikerház tűzfala homlokzatosítható.

(10) Ha a telek jelenlegi beépítése, vagy az útszabályozást követően kialakuló állapota miatt nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, a meglévő főépítményen tetőtérbeépítés, emeletráépítés, egyszeri bruttó 25 m^2–t meg nem haladó toldaléképítés, átalakítás, korszerűsítés, új rendeltetési egység kialakítását nem eredményező, és az ~~épületmagasság~~ beépítési magasság – legfeljebb egy alkalommal – 1,0 métert meg nem haladóan megváltoztató építési tevékenységei végezhetők.

(11)[33] Ha a telek nyúlványszerű része 6,0 m-nél szélesebb, a telek nem tekinthető nyúlványos teleknek.

12. AZ ELŐ-, OLDAL- ÉS HÁTSÓKERT ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

16. § (1) Az előkert mérete az építési övezetben előírt értéktől eltérhet,

a) az újonnan elhelyezni kívánt épület megjelenése a településképi célok érvényre juttatása érdekében a kialakult utcaképbe illeszkedik, és ezen tervezett épület a szomszédos beépített telkek kialakult építési vonalát megtartja, vagy

b) a BSZT-n jelölt eltérő kötelező, vagy a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal szerint, vagy

c) kis mélységű telek esetén az övezetben előírt mértékhez képest a kialakult állapot figyelembevételével.

(2) Kis mélységű telek építési helyének hátsókert mérete:

a) szabadonálló beépítés esetén az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő;

---

[25] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[26] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[27] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[28] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[29] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[30] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[31] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[32] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[33] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (3) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

b) oldalhatáron álló beépítés esetén

ba)[34] 0,5 m, ha a mögötte lévő telek/telkek a hátsó telekhatárral ellentétes oldalon épültek/épülhetnek be,

bb) az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő, ha a mögötte lévő telek/telkek a hátsó telekhatárral azonos oldalon épültek/épülhetnek be.

(3)[35] Az egyes építési övezetekben / övezetekben előírt legkisebb elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat.

13. AZ ÉPÍTMÉNYEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

17. § (1)[36]

(2)[37]

(3)[38] [39] A tervezett felszín alatti beépítések esetén a talajvíz akadálymentes áramlását minden esetben biztosítani kell.

(4)[40]

14. KERÍTÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

18. § (1)[41]

(2)[42]

(3) Természetvédelmi területtel határos telekhatáron kapu nem nyitható.

(4)[43] [44] Az Lke, Lk, Ü építési- és az Mk övezetben ~~a közterülettel határos telekhatáron,~~ telkenként egy felszíni gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni csak a legszükségesebb esetben, a közútkezelővel egyeztetett módon lehetséges, amennyiben a telken több rendeltetési egység kerül elhelyezésre, vagy a telek több, különböző közterület által határolt, de a felszíni gépkocsi behajtók száma ebben az esetben sem lehet kettőnél több és szélességük összege sem haladhatja meg a 7,0 m-t.

(5)[45] [46]

15. TÁMFALAK, RÉZSŰK, TEREPRENDEZÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI[47]

19. § (1) A közterületről látható, 1,5 m-nél magasabb támfalak és rézsűk az anyaghasználatukra is tekintettel csak a tájba, utcaképbe illesztve alakíthatók ki.

(2)[48] [49] Építési tevékenységgel összefüggő terepfeltöltés - az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása kivételével – kizárólag a legszükségesebb mértékben lehetséges a

---

34 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (4) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
35 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (5) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
36 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
37 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
38 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ b) pontja által hatályát vesztette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.
39 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (6) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
40 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ b) pontja által hatályát vesztette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.
41 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
42 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ c) pontja által hatályát vesztette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.
43 A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.
44 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (7) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
45 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 4. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.
46 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
47 A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.
48 A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.
49 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (8) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl, úgy, hogy az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg:

a) az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) nem éri el a 10 %-ot,

b) az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.

(3)[50] Építési helyen kívül a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni nem lehet, kivéve a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon túl, az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében a legszükségesebb mértékben

(4)[51] Nem építési tevékenységgel és nem közlekedési (gyalogos és gépjármű) felület kialakításával összefüggően az Lke, Lk, Üh építési- és az Mk övezetekben a telek eredeti, természetes terepszintjét kizárólag a legszükségesebb mértékben lehet megváltoztatni, úgy hogy az összességében nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, és az eredeti, természetes terepszinttől mért 1,0 métert.

16. ZÖLDFELÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

20. § (1)[52]

(2)[53]

(3)[54]

(4) A felszíni parkolók felülete és a megközelítését szolgáló felület nem számítható bele a zöldfelület mértékébe.

(5)[55]

VIII. FEJEZET
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

17. TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

21. § (1) Védősávok növényállománya csak a védett területen belül is meglévő fajokból létesíthető.

(2) A Budai Tájvédelmi Körzettel határos Mk övezetbe sorolt ingatlanok BSZT-n jelölt, a fokozottan védett természetvédelmi terület határától számított 20 m-es sávjában épület csak a táj- és természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával helyezhető el.

IX. FEJEZET
KÖRNYEZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

22. § (1) Ipari gazdasági övezetek területén gépkocsi várakozóhelyek, tárolók gyephézagos, gyeprácsos burkolattal a felszín alatti vizek és a talaj védelme miatt nem alakíthatók ki.

---

50 A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. május 7-től.
51 A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. május 7-től.
52 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
53 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
54 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
55 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

(2) A területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a területen nem tárolhatók, nem dolgozhatók fel és nem hasznosíthatók.

(3) A Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területen:
a) új főépítmény létesítése esetén részletes talajmechanikai és hidrogeológiai szakvélemény készítése szükséges, amely tisztázza az alkalmazandó alapozási módot, a feltöltés összetételét;
b) csapadékvizek szikkasztása nem megengedett.

X. FEJEZET
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEK

18. KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS ELŐÍRÁSAI

23. §[56]

19. SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

24. § (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a személygépjármű elhelyezési kötelezettséget – jelen rendelet 4.1. mellékletében területileg lehatárolt személygépjármű elhelyezési övezetekben – jelen rendelet 4.2. melléklet szerinti mértékben kell biztosítani.

(2) A létesítendő személygépjármű-várakozóhelyek számát az egyes rendeltetések szerint külön-külön, az OTÉK alapján kell kiszámítani, és ezt követően a 4.2. melléklet „A" oszlopában szereplő értékkel csökkenteni, illetőleg növelni és a korrigált értékeket összegezni. Törtszámú érték esetén az eredményt a matematika szabályai szerint kell kerekíteni, de az érték 1-nél kisebb nem lehet.

(3) Az I. és II. személygépjármű elhelyezési övezet területén kizárólag bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a (2) bekezdés szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma megállapodás alapján telken kívül is biztosítható a 4.2. melléklet „B" oszlop szerinti mértékben, legfeljebb 500 m-en belüli közlekedési célú közterületen, vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával.

(4) A VI. személygépjármű elhelyezési övezet területén a magasabb rendű jogszabályban meghatározott számú személygépjármű-várakozóhelyeket kell biztosítani.

(5) A Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területen új épület építése, meglévő épület bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a (2) bekezdés szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma telken kívül is biztosítható a 4.2. melléklet „B" oszlop szerinti mértékben, legfeljebb 500 m-en belüli közlekedési célú közterületen, önkormányzati tulajdonú ingatlanon vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával az érdekelt felek szükség szerinti megállapodása, nyilatkozata(i) alapján.

(6)[57] A **Vt-Tt, Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén Kizárólag bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a (2) bekezdés szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma megállapodás alapján telken kívül is biztosítható az 4.2 melléklet „B" oszlop szerinti mértékben, legfeljebb 500 m-en belüli közlekedési célú közterületen, vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával.

20. KÖZMŰELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

25. § (1) Új közműhálózati elem csak a tervezett szabályozás végrehajtása után létesíthető, meglévő felújítható, átépíthető, rekonstrukciója elvégezhető e fejezet további előírásainak figyelembevételével akkor is, ha a közművezetéssel érintett közterület BSZT-ben javasolt szabályozási szélessége a nem biztosított.

(2)[58] A tervezett közcélú, városi vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti

---

[56] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

[57] A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 6. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

[58] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 4.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

biztonsági övezeteik számára elsősorban közműterületen, közterületen, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúton kell helyet biztosítani, de nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik minden építési övezetben és övezetben elhelyezhetőek az övezeti paraméterek figyelmen kívül hagyásával.

(3) Közterületen új vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés közművezetékét, földgázvezetéket, valamint a távfűtés vezetékeit csak terepszint alatt lehet elhelyezni.

(4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználat érdekében utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.

(5) Közművezetékeket, járulékos közműlétesítményeket (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, hőközpont stb.) a városképi megjelenés és esztétikai követelmények fokozott figyelembevételével kell kialakítani.

(6) Építési munka csak a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények megfelelő védelmével végezhető.

21. VÍZELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

26. § Ha a szennyvízkezelés az építési övezet/övezet előírásában közüzemi vezetékes rendszerben előírt, akkor az ingatlan vezetékes ivóvíz ellátással történő kiszolgálása, csak legfeljebb a vezetékes szennyvíz csatorna kiépítésével egyidőben alakítható ki.

22. SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS

27. § (1) A város területén csak elválasztott rendszerű csatornahálózat építhető.

(2) A város területén nem létesíthető egyedi zárt szennyvíztároló.

(3) A város területén egyedi szennyvízkezelő berendezés, egyedi szennyvízkezelő létesítmény, valamint tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény ~~csak a csatornázatlan, beépítésre nem szánt Mk, Kb-Re, Kb-Sp/2, Eg és Ek övezetű ingatlanokon helyezhetők el a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén~~nem létesíthető.

23. VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS

28. § (1) Burkolt út, és egyéb burkolt felület csak vízelvezetéssel együtt építhető.

(2) Az útburkolat, vasúti létesítmény kiépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a közterületi vízelvezetés megoldásáról is.

(3) A vízelvezető árkok építése, felújítása során gondoskodni kell a hordalék biztonságos megfogásáról a felsőárok szakaszainál.

(4)[59] Omlásveszélyes (alápincézett) és csúszásveszélyes területen a csapadékvizek elszikkasztása nem megengedett, valamint ezeken a területeken az építés feltétele a közüzemi szennyvízelvezetés megléte közegészségügyi szempontok alapján.

(5)[60] Ha a keletkező felszíni vizek szikkasztása nem megengedett, vagy műszaki, természeti adottságok miatt nem lehetséges, akkor az ingatlanon összegyűlt felszíni vizet bármely burkolt felület illetve épület növekedéssel járó építési tevékenységgel egyidőben a burkolt- és tetőfelület minden megkezdett 1 m2-e után 0,05 m3/m2 fajlagos tározó-térfogatú, zárt tárolóban kell összegyűjteni, elsősorban használati és kertészeti célokra felhasználni, és a fel nem használt felesleget csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

(6) A vízmosások és közterületek közvetlen csatlakozásai építményeinek építése, felújítása során a hordalék biztonságos visszatartásáról gondoskodni kell.

---

[59] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

[60] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

(7) Természetvédelmi terület vízmosásaiban csak indokolt esetben, a biztonságos vízelvezetés, vagy közlekedési szempontból szükséges műtárgy helyezhető el. Védett terület csapadékelfolyási, beszivárgási viszonyait nem lehet megváltoztatni, kivéve a természetes állapot helyreállítását.

(8) Kiváltott nyomvonalú nyílt árok helyén szivárgót kell építeni a talajvizek elvezetésére. Ha a volt árok nyomvonalán építményt helyeznek el, akkor annak alapozása tervezésénél és a kivitelezésnél a talajvizek elvezetéséről megfelelő módon (pl: drénezés, szivárgó, stb.) gondoskodni kell, hogy az építmény állékonysága hosszú távon se sérülhessen.

24. TÁVHŐELLÁTÁS

29. § A távhő szolgáltató hálózat felújítása, átépítése vagy új építése csak felszín alatti kialakítással helyezhető el.

25. TÁVKÖZLÉS

30. § (1)[61] Új távközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni ahol már meglévő földkábelek vannak, illetve gazdasági terület-felhasználású területeken földalatti (földkábel, alépítmény), egyéb területen föld alatt vagy légkábeles – kisfeszültségű és közvilágítási, kábel TV – hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.

(2)[62] [63] Belterületen és külterületi beépítésre szánt területén új vezeték nélküli szolgáltatás építményét, amennyiben 300 m-en belül már van vezeték nélküli szolgáltatási építmény, akkor a lehetőségek- szerint annak tartószerkezetére lehet telepíteni.

(3)[64] [65]

(4)[66] [67]

MÁSODIK RÉSZ
RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

XI. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

26. NAGYVÁROSIAS LAKÓTELEPI LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LN-LTP]

31. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:
- a) **Ln-Ltp10** lakótelep 10 emeletes lakóépületek elhelyezésére szolgáló területe,
- b) **Ln-Ltp4** lakótelep 4 emeletes lakóépületek elhelyezésére szolgáló területe,
- c) **Ln-LtpK** lakótelep nem lakóépületek elhelyezésére szolgáló területe.

(2) A nagyvárosias lakótelepi lakóterület építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás,
- c) vendéglátás,

---

61 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 4.§ (3) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
62 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 7. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.
63 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 4.§ (3) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
64 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 7. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.
65 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ d) pontja által hatályát vesztette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.
66 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 7. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.
67 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ d) pontja által hatályát vesztette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
e) sport,
f) kulturális, közösségi szórakoztató,
g) szállás jellegű,
h) igazgatási, iroda,
i)[68] a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.

(3) A nagyvárosias lakótelepi lakóterület területén melléképület nem helyezhető el.

(4) A területen az új beépítés közművesítési feltétele:
a) közüzemi energiaszolgáltatás,
b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

(5) A lakótelepi közterületeken 12.§ (4) bekezdés szerinti építmények, valamint parkolólemez, mélygarázs helyezhető el.

(6) A közlekedés és parkolás céljára igénybe nem vett területeket kertépítészeti terv alapján kialakított, egységes zöldfelületként kell kialakítani, melyen a közterületek nem gépjármű forgalom céljára kialakított építményei elhelyezhetők.

32. § (1) A meglévő lapostetős lakóépületeken új magastető kialakítása megengedett, az egy új kialakított lakószinten új rendeltetési egység nem alakítható ki a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.

(2) Az **Ln-Ltp4** jelű építési övezet meglévő lakóépületein utólagos emeletráépítéssel kialakuló szinten a lakásszám nem haladhatja meg az alatta lévő szinten meglévő lakások számát.

(3) A meglévő épületekben a lakásszám lakásmegosztással nem növelhető.

(4) A lakótelepi közterületeken épület vendéglátás, kereskedelem-szolgáltatás rendeltetéssel, legfeljebb 50 m^2 bruttó alapterülettel a közterületekre vonatkozó általános előírások figyelembe vételével elhelyezhető.

(5)[69]

(6) Az Ln-LtpK jelű övezet területén új rendeltetési egység nem alakítható ki.

27. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LK]

33. § (1)[70] Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

a) **Lk-1/SZ** intenzív, igazgatási központ környéki kisvárosias lakóterület, (Városháza környéke, Moha u.)
b) **Lk-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Holdfény – Puskás T. u.)
c) **Lk-3/SZ** intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Hársfa u.)
d) **Lk-4/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Hársfa u.)
e) **Lk-5/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Holdfény u. – Szabadság út)
f) **Lk-6/SZ** hegyvidéki lakópark kisvárosias lakóterület, (Domb u.)
g) **Lk-7/SZ** hegyvidéki kisvárosias lakóterület, (Otthon u.)
h) Lk-8/SZ hegyvidéki kisvárosias lakóterület, (Otthon köz)
ih) **Lk-1/O** intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, (Széles u.)
ji) **Lk-2/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, (Domb u.)
kj) **Lk-1/Z** intenzív, főút menti kisvárosias lakóterület, (Budapesti út)
lk) **Lk-2/Z** közepesen intenzív, belvárosi kisvárosias lakóterület, (belváros környéki)
ml) **Lk-3/Z** közepesen intenzív, kistelkes, belvárosi kisvárosias lakóterület, (belváros környéki)
nm) **Lk-1/VED** Kőhegy védett kisvárosias lakóterület,

[68] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (1) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[69] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[70] A 20/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2018. szeptember 9-től.

o~~n~~) **Lk-G** kialakult garázssor kisvárosias lakóterület.

(2)[71] A telkek megközelítésére teleknyúlvány az Lk-1/Z jelű építési övezetekben nem alakítható ki.

(3) A kisvárosias lakóterület építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) lakó,
- b) kereskedelem-szolgáltatás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) sport,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) szállás jellegű,
- g) igazgatási, iroda,
- h)[72] a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.

(4)[73] A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 400 m2 lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.

(5)[74] A kisvárosias lakóterület építési övezet területén melléképület csak az **Lk-1/Z** jelű építési övezetekben nem helyezhető el.

(6) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m^2-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.
- d) csapadékvíz elvezetés az (OTÉK szerinti) telken belüli kezeléssel, valamint a 28. § (5) bekezdés szerinti késleltetett tározással és közterületi elvezetéssel.

34. § (1) Az **Lk-1/SZ** jelű építési övezet területén
- a) Az épületek kialakult magasságát, csak egységesen, a telek minden épületén egyszerre lehet megváltoztatni.
- b) A tetőtér beépítéssel, emeletráépítéssel kialakuló új szinten a lakásszám nem haladhatja meg az alatta lévő szinten meglévő lakások számát.
- c) A meglévő lapostetős lakóépületeken új magastető kialakítással, utólagos emeletráépítéssel történő lakásépítésnél a lakásszám nem haladhatja meg az alatta lévő szinten meglévő lakások számát.

(2) Az **Lk-2/SZ** jelű építési övezet területén
- a) Kerítés telekhatáron, telken belül nem létesíthető.
- b) Az előkert megengedett legkisebb mérete a Holdfény utca felől a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerint szabad.

(3) Az **Lk-3/SZ** jelű építési övezet területén
az övezetben kialakított közhasználat céljára átadott területet a BSZT-n jelölt tengelyhez képest, mindkét irányban legalább 5,0-5,0 m-re, összesen legalább 10,0 m szélességben kell kialakítani, úgy hogy:
- a) a közhasználat céljára átadott terület határa egyben a beépítés határa is, és
- b) teljes hosszának legalább 80 %-án térfalat kell kialakítani az épületek homlokzati síkjának határvonalra helyezésével.

(4)[75] Az **Lk-3/SZ** és **Lk-4/SZ** jelű építési övezet területén
- a) A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, rendeltetés kizárólag lakóépületen belül, összességében a bruttó szintterület max. 25%-áig helyezhető el.
- b) Lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 30%-át.
- c) Az épületek földszintjén, a közhasználat céljára átadott területtel határosan kizárólag kereskedelem-szolgáltatás rendeltetés helyezhető el.

---

[71] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[72] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (3) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[73] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (4) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[74] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (4) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[75] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

d) A telek minden 300 m2-re után 1 lakó rendeltetés létesíthető.

e) A Hársfa utca, valamint a Stefánia utca mentén a tervezett szabályozási vonaltól számított 30,0 m telekmélységig a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerinti csökkentett az épület megengedett legnagyobb épületmagasság érvényes.

f) Tömör kerítés nem létesíthető, egyéb kerítés legfeljebb 2,0 m magassággal építhető, és csak úgy helyezhető el, hogy a közpark felé történő szabad átjárhatóság biztosított legyen.

(5)[76] A kisvárosias lakóterület alábbi építési övezeteiben a kialakítható rendeltetési egységek száma:

a) Az **Lk-6/SZ** jelű építési övezet területén új rendeltetési egység nem létesíthető.

b) Az **Lk-1/Z, Lk-2/Z, Lk-3/Z** és az **Lk-5/SZ** jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 200 m2-e után egy rendeltetési egység létesíthető.

c) Az **Lk-1/O** jelű építési övezetbe sorolt Budafoki úttól Ny-ra található, Tavasz utca és a Hársfa utcai tömbök területén található ingatlanon a telekméret minden megkezdett 400 m2-re után 1 rendeltetési egység létesíthető, szintén az **Lk-1/O** jelű építési övezetbe sorolt Széles utca menti ingatlanon a telekméret minden megkezdett 300 m2-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.

d) Az **Lk-2/O** jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 400 m2-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.

e) [77] Az **Lk-7/Sz** jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 300 m2-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.

f) Az **Lk-8/SZ** építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 500 m2-e után egy rendeltetési egység létesíthető.

(6)[78] Az **Lk-1/O** jelű építési övezet területén a Széles utca menti ingatlanoknál az előkert és a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerint alakítható ki.

(7)[79] Az **Lk-1/Z** építési övezetben lakó rendeltetés az épületek utcával határos földszinti épületrészében nem helyezhető el.

(8)[80] [81] Az **Lk-G** jelű építési övezet területén csak garázs rendeltetés alakítható ki.

(9)[82]

28. KŐHEGY VÉDETT KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [LK-1/VED]

35. § (1) Az építési övezetben

a) egy telken 300 m^2 telekterületig legfeljebb 1 rendeltetési egység,

b) 300 m^2 feletti területű telken legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület bruttó szintterülete legfeljebb 250 m^2, földszinti bruttó alapterülete 100 m^2 lehet.

(3)[83]

(4)[84] [85]

---

[76] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[77] A 20/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által megállapítva. Hatályos 2018. szeptember 7-től.
[78] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[79] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[80] A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 8. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.
[81] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
82 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ e) pontja által hatályát vesztette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.
[83] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[84] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (6) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[85] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

(5) A területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei:
a)[86]
b)[87]
c)[88]
d)[89]
e)[90] meglévő mélypince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg;
f)[91]
g)[92] [93]
h)[94] [95]
i)[96]

(6)[97] A Budai Tájvédelmi Körzet védett terület részét képező budaörsi kopárok védelme érdekében a Kőhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken védősávot kell tartani a 1634/1 hrsz-ú telekkel való közös telekhatár mentén, attól párhuzamosan mérve.

a) A védősáv mértéke a telkek mérete szerint a következő:
- 200 m² vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m;
- 200 m²-nél nagyobb és 600 m²-nél kisebb telekméret között 3,0 m;
- 600 m² és annál nagyobb telekméret fölött 5,0 m.

b) A védősáv kismélységű telkek esetén 1,0 m.

c)[98] A 1634/1 hrsz-ú ingatlan és a védősáv közötti területsávon belül tereprendezés nem végezhető és az építési tevékenységek közül is kizárólag a felújítási, helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, javítási, bontási munkák és kerítésépítés végezhetőek.

(7)[99] A 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken a (6) bekezdésben meghatározott védősávon kívül a telkek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel (feltöltés, bevágás) megváltoztatni az alábbiak szerint lehet:

a) a telek eredeti, természetes terepszintje tereprendezéssel legfeljebb az épület eredeti, természetes tereppel való csatlakozásától mért 3,0 méteres területsávon belül változtatható meg, kivéve az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek legszükségesebb mértékű kialakítását, mely tevékenységgel összefüggő tereprendezés a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon és a 35.§ (6) bekezdésben meghatározott védősávon túl a telken bárhol végezhető;

b)[100] új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során legfeljebb 1 szint lehet terepszint alatti épületszint, úgy, hogy az épületszint legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért 4,0 méternél mélyebbre.

(8)[101] Az **Lk-1/Ved** építési övezetre nem vonatkoznak a 15.§ (5) bekezdésében meghatározott zártsorú beépítési módra vonatkozó előírások.

---

86 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
87 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
88 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
89 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
90 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (7) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
91 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
92 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (8) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
93 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
94 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (8) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
95 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
96 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
97 A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. május 7-től.
98 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (9) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
99 A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. május 7-től.
100 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (10) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
101 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (11) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

29. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LKE]

36. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

1.[102] **Lke-1/SZ** intenzív, szabadonálló, lakópark síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Tétényi fennsík)*
2. **Lke-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Budapesti út két oldala)*
3. **Lke-3/SZ** intenzív, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Tétényi fennsík)*
4. **Lke-4/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Farkasréti úttól északra, Ibolya – Árok utcák között, Kamaraerdő)*
5. **Lke-5/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Törökugrató, Tűzkőhegy, Kamaraerdő)*
6. **Lke-1/O** intenzív, oldalhatáron álló, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Baross u. déli oldala, Szellő – Aradi utcák és a Naphegy – Nefelejcs utcák között)*
7. **Lke-2/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Ibolya – Árok utcák között)*
8. **Lke-3/O** intenzív, oldalhatáron álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Törökugrató, Kamaraerdő)*
9. **Lke-3/O-kt** intenzív, oldalhatáron álló, kistelkes hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Bazsalikom utca)*
10. **Lke-4/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Csiki-dűlő, Odvas-hegy)*
11. **Lke-4/O-kt** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, kistelkes hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Meredek utca)*
12. **Lke-5/O** alacsony intenzitású, oldalhatáron álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Hegyalja, Som utcáktól északra)*
13. **Lke-1/IK** ikres, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Moha utca)*
14. **Lke-1/Z** intenzív, zártsorú, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Budafoki – Aradi utcák között)*
15.[103] **Lke-INT** intenzív, intézménnyel vegyes síkvidéki kertvárosias lakóterület. *(Szabadság út nyugat, Alsóhatár utca).*

(2) A telkek megközelítésére teleknyúlvány – az **Lke-1/SZ** és az **Lke-INT** jelű építési övezet kivételével – kialakítható.

(3) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – elhelyezhető rendeltetések:

a) lakó,
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális,
e) sport,
f) szállás jellegű,
g)[104] a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.

(4) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m^2 lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.

(5)[105] [106] (5) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek - elhelyezhető főépítmények száma telkenként 1; abban az esetben 2, ha a telek mérete meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét."

~~A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek az Lke-1/SZ építési övezetbe sorolt telkek kivételével - elhelyezhető főépítmények- és rendeltetési egységek száma:~~

~~1 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken, melyek mérete nem haladja meg a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét,~~

~~2 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken, melyek mérete meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét; 1 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete nem h~~

---

[102] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (12) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[103] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (13) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[104] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (14) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[105] A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 3. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.
[106] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

~~a) aladja meg a telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;~~

~~2 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete meghaladja telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;~~

~~az egyes épületekben kialakítható rendeltetési egységek számát a 2.1. táblázat rögzíti.;~~

~~b) az egyes építési övezetekben maximálisan elhelyezhető 4 rendeltetés csak azokon a telkeken alakíthatóak ki, melyek területe meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét.~~

(6)[107] [108]

b) a síkvidéki építési övezetbe sorolt ingatlanokon 4 szint lehet, melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet.

(7)[109] A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – az épület homlokzatmagassága legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése az épület kontúrja alatti teleksávban átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.

(8)[110] [111] [112]

(9)[113] [114]

(10)[115] [116]

(11)[117] A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m2-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:

a) közüzemi energiaszolgáltatás,
b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.

(12)[118] A kertvárosias lakóterület építési övezet területén a főépítménnyel egybeépített, szerkezetileg különálló építmény egy épületként tekintendő a homlokzatmagasság számítása során.

37. § (1)[119] Az **Lke-1/SZ** jelű építési övezet területén

a) Az építési övezet telkein minden 800 m2 telekterület után elhelyezhető 1 főépítmény, melyben maximum 6 lakást lehet kialakítani.

b) A lakóépületen kívül, lakást nem tartalmazó épületből egy telken csak egy helyezhető el, úgy, hogy az épület össz-szintterülete nem haladhatja meg a telken lévő épületek össz-szintterületének 25%-át.

c) A lakóépületeken belül a hat lakáson kívül elhelyezhető nem lakó rendeltetési egységek össz-szintterülete nem haladhatja meg az épület össz-szintterületének 25%-át.

---

[107] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[108] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[109] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
110 A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 3. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.
[111] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[112] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[113] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[114] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[115] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[116] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[117] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (16) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[118] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (16) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[119] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (17) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

(2)[120]

(3) Az **Lke-1/O** jelű építési övezet területén
a) Az előkert 5,0 m, a Baross utca felőli telekhatár mentén 0,0 m.
b) A Kassai utca és a Hosszúréti-patak közötti területen pince, pinceszint nem létesíthető.
c)[121] A Baross utcától délre a Komáromi utca és a Munkácsy Mihály utca között található két tömbben az oldalkert megengedett legkisebb mértéke 3,0 m.

(4) Az **Lke-1/IK** és **Lke-1/Z** jelű építési övezet területén
a) Az előkert mértékét a 16. § (1) bekezdés a) pont szerint kell meghatározni új főépítmény kialakításánál, a meglévő épületeknél a kialakult állapottól eltérni nem lehet.
b)[122]

(5) Az **Lke-1/Z** jelű építési övezet területén a közterületek felőli kialakult előkertes zártsorú beépítés építési helyének vonala egyben építési vonal is melyen a 15. § (5) bekezdés szerinti előírásoknak megfelelően kell épületet kialakítani.

(6)[123] Az **Lke-INT** jelű építési övezetben a lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 50%-át.

30. VEGYES TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [VT]

38. § (1)[124] Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

1. **Vt-1/SZ** intenzív, szabadonálló településközpont, (Szabadság út Árok utcától nyugatra)
2. **Vt-1/Z** panzió (Fodros utca vége)
3. **Vt-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló településközpont, (Baross utca – Árok utca)
4. **Vt-3/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló településközpont, (Szabadság út Árok utcától keletre)
5. **Vt-Bv/1** intenzív, zártsorú, belvárosi településközpont, (Szabadság út, Károly király út)
6. **Vt-Bv/2** közepesen intenzív, zártsorú, belvárosi településközpont, (Kossuth L. u., Deák F. u., Ady E. u., Petőfi S. u., Stefánia u.)
7. **Vt-Bv/3** alacsony intenzitású zártsorú, belvárosi településközpont, (Pozsonyi u., Vasvári u.)
8. **Vt-KF** kiemelt fejlesztési településközpont, (Szabadság-Bretzfeld-Lévai-Komáromi tömb)
9. **Vt-L** településközpont meglévő lakórendeltetéssel, (Liget utca – Holdfény utca)
10. [125] **Vt-Fi** településközpont fejlesztési intézményi, (Bretzfeld utca menti ingatlanok)
11. [126] **Vt-FL** településközpont fejlesztési lakó, (Komáromi utca menti ingatlanok)
12. **Vt-Tt/1** Templom tér intenzív, zártsorú településközpont, (Templom tér, Ébner György köz)
13. **Vt-Tt/2** Templom tér közepesen intenzív, átmeneti zártsorú településközpont, (Esze Tamás utca észak)
14. **Vt-Tt/3** Templom tér alacsonyabb intenzitású, zártsorú településközpont, (Farkasréti út – Bokréta utca, Köz tér – Clementis László utca)
15. **Vt-Tt/4** Templom tér fejlesztési tartalék terület településközpont, (Esze Tamás utca dél)
16. **Vt-Tt/5** Templom tér kialakult településközpont, (Stefánia utca – Arany János köz)
17. **Vt-Tt/6** Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Nefelejcs utca – Farkasréti út)
18. **Vt-Tt/7** Templom tér alacsonyabb intenzitású, oldalhatáronálló településközpont, (Stefánia utca)
19. **Vt-Tt/8** Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Köz tér)”

(2) A településközpont terület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
a) lakó,

---

[120] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[121] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (18) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[122] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[123] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (19) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[124] A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 10. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.
[125] A 22/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 1.§-a által módosítva. Hatályos: 2018. szeptember 22-től.
[126] A 22/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 1.§-a által módosítva. Hatályos: 2018. szeptember 22-től.

b) igazgatás, iroda,
c) kereskedelem-szolgáltatás,
d) szállás jellegű,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
g) sport,
h)[127] a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.

(3) A közösségi célú igazgatási, szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést, vagy ezeket vegyesen tartalmazó közintézmény épület esetén az övezetben meghatározott telek legnagyobb megengedett kialakítható területére és a földszinti bruttó alapterületére vonatkozó előírásai figyelmen kívül hagyhatók.

(4) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m^2-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
a) közüzemi energiaszolgáltatás,
b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás,
d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

39. § (1) A **Vt-2/SZ** jelű építési övezet területén a telek minden 150 m^2-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.

(2) A **Vt-3/SZ** jelű építési övezet területén a telek minden 150 m^2-re után 1 rendeltetési egység létesíthető, új kereskedelmi egység nem létesíthető.

(3) A **Vt-L** jelű építési övezet területén új rendeltetési egység nem létesíthető.

(4)[128] A **Vt-Fi** jelű építési övezet területén:

a) lakó rendeltetés nem létesíthető;
b) az előkert megengedett legkisebb mérete a Lévai utca és a Kenyérgyár utca mentén 10,0 méter, a Bretzfeld utca mentén 0,0 méter;
c) a Bretzfeld utca közterületi határától számított 100 méteres sávban, legalább 1500m2 közforgalom számára átadott területet kell létesíteni, melyen kizárólag sétány, park és egyéb közösségi funkciók helyezhetők el;
d) a szükséges parkolószám legalább 70%-át épületben kell kialakítani;
e) a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+4 építményszint lehet;
f) pinceszint(ek) + földszint + további 4 építményszint létesítése esetén az épületen további beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem létesíthető.

(5)[129] A **Vt-FL** jelű építési övezet területén:

a) az építési telek ezen övezetre eső területére számított minden 150m2-re után egy lakó rendeltetési egység létesíthető;
b) nem lakó rendeltetés – a „Fejleszthető épület” kivételével – az épület bruttó szintterületének legfeljebb 20%-án létesíthető;
c) a ”Fejleszthető épület” esetében a 38. § (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések bármelyike létesíthető;
d) a ”Fejleszthető épület” felújítható, átépíthető és az épület egy alkalommal legfeljebb 100m2 bruttó alapterületű, nem lakó rendeltetésű épületrésszel bővíthető;
e) a szükséges parkolószám legalább 70%-át épületben kell kialakítani;
f) a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+2 építményszint lehet;
g) pinceszint(ek) + földszint + további 2 építményszint létesítése esetén az épületen további beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem létesíthető;
h) A Komáromi utca felől telkenként legfeljebb egy gépkocsi behajtó létesíthető vagy tartható meg, legfeljebb 6,0 m szélességben.

---

[127] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (20) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[128] A 22/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 2.§-a által módosítva. Hatályos: 2018. szeptember 22-től.
[129] A 22/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 2.§-a által módosítva. Hatályos: 2018. szeptember 22-től.

(6) A **Vt-1/Z** jelű építési övezet területén:

a) a 38.§ (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések közül kizárólag szállás jellegű rendeltetés helyezhető el, az övezet teljes területén legfeljebb 40 db szállás egységgel;

b) a minimális előkert: 0,0 m a Felleg utca felől (4734 hrsz-ú közterület felől), a Fodros utca felől a meglévő előkerti méret tartandó.

31. BELVÁROSI ÉS A TEMPLOM TÉR TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [VT-BV/...] [VT-TT-...][130]

40. § (1) Rendeltetés:

a)[131] lakó rendeltetés a **Vt-Bv/1** és a **Vt-Tt/2** jelű övezetben az épületek utcával határos földszinti épületrészében nem helyezhető el,

b)[132] a kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 400 m2 lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.

ca)[133] a **Vt-Bv/1** jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m2-e után egy rendeltetési egység létesíthető,

cb)[134] a **Vt-Bv/2** jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 200 m2-e után egy rendeltetési egység létesíthető;

cc)[135] a **Vt-Bv/3** jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 250 m2-e után egy rendeltetési egység létesíthető.

(2)[136]

(3)[137]

(4)[138]

(5)[139] A **Vt-Tt/1** jelű övezet területén a 60 hrsz. ingatlan védett épületének kiegészítése, bővítése - egyedi beépítési mértékkel, akár teljes mértékben - zártsorúan építhető be.

(6) A **Vt-Bv/1** jelű övezetben a BSZT-n tömbbelső korlátozással érintett területen a Szabadság úti telekhatártól mért 30 m-en túl a legnagyobb párkánymagasság legfeljebb 5,5 m lehet.

(7)[140] Terepszint alatti épületszint alapterület legfeljebb az övezetben megengedett legnagyobb beépítés mértékéig építhető, ha legalább 60%-án gépjárműtároló létesül, a terepszint alatti épületszint beépíthetősége +20%-kal növelhető.

(8)[141] [142]

---

[130] A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.
[131] A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.
[132] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (21) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[133] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (22) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[134] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (22) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[135] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (22) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[136] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[137] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[138] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[139] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (26) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[140] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (23) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[141] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (23) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[142] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

(9) Parkolás:

a) új főépítmény építése, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m^2-rel való bővítése, valamint új rendeltetési egység kialakítása esetén, amennyiben a rendeltetési egységekhez előírt parkolóhelyek száma meghaladja a 15-öt, az előírt parkolóhelyek 75%-át az épület földszintjén vagy terepszint alatt kell elhelyezni;

b) a szomszédos telekhatárok mentén felszíni parkoló csak a telekhatártól mért 2,0 m-en túl létesíthető, a telekhatár mentén többszintes növényzet kialakításával.

(10) A **Vt-Bv/1** jelű övezet Szabadság út menti ingatlanain, az oldalsó telekhatáron, az épület legfeljebb 6,0 m-es párkánymagassággal alakítható ki.

(11)[143] A telkek megközelítésére teleknyúlvány csak a **Vt-Bv/3** és **Vt-Tt/8** jelű építési övezetben alakítható ki.

(12)[144] [145]

(13)[146] [147] [148] A **Vt-Tt** és **Vt-Bv** építési övezetek területén fekvő telken az övezetben előírt minden megkezdett legkisebb kialakítható telekterület méret után egy önálló főépítmény helyezhető el.

(14)[149] A BSZT-n jelölt „A telek felszín felett nem beépíthető része” és a „Közhasználatra megnyitott, megnyitásra javasolt telekrész” területekre

a) a közterületekre vonatkozó 12. § és

b) a közterület fölé nyúló építményrészekre vonatkozó (2) bekezdés szerinti előírások vonatkoznak, továbbá

c) azokon terepszint alatti épületrészek kialakíthatók, és

d)[150] a rendelet hatálybalépésekor meglévő épületen és épületrészen építésügyi hatósági engedély köteles tevékenység nem végezhető, kivéve a Vi-ZM építési övezet területén található Zichy-major helyi védett épületállományán.

(15)[151] A **Vt-Tt/2** jelű övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m^2-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 4 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.

(16)[152] A **Vt-Tt/3** jelű övezet területén

a) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el;

b) bármely ingatlanon a telekméret mindenmegkezdett 150 m^2-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.

(17)[153] A **Vt-Tt/4** jelű övezet területén az övezethatár menti telekosztások során a 2.1. melléklet táblázata F, G és I oszlopai szerinti építési paraméterek értékeit – az OTÉK vonatkozó előírásainak betartásával – figyelmen kívül kell hagyni.

(18)[154] A **Vt-Tt/5** jelű övezet területén

a) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el,

b) a BSZT-n lehatárolt „A telek nem beépíthető része” területen kívüli telekrészek beépíthetők, „A telek nem beépíthető része” területen zöldfelületet kell kialakítani úgy, hogy annak legfeljebb 1/3-ad része lehet burkolt, és amelynek legalább fele vízáteresztő;

c) bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m^2-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.

---

143 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

144 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (24) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

145 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

146 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

147 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (24) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

148 Módosította a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatályos: 2017. október 1-től.

149 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

150 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (25) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

151 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

152 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

153 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

154 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

(19)[155] A **Vt-Tt/6** jelű építési övezet területén a telek minden megkezdett 150 m^2-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.

(20)[156] A **Vt-Tt/8** jelű építési övezet területén a telek minden megkezdett 100 m^2-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.

31/A. TEMPLOM TÉR INTENZÍV, ZÁRTSORÚ TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZET SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [VT-TT/1][157]

40/A. §[158] (1) Lakó rendeltetés az épületek utcával határos földszinti épületrészében nem helyezhető el.

(2) A más építési övezettel határos, szomszédos telekhatárok felé a tervezett épület párkánymagassága nem haladhatja meg a 7,5 m-t.

(3)[159]

(4)[160] Az Ébner György köz északi telekhatárán legfeljebb 7,5 m legnagyobb párkánymagasságú épület létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan.

(5)[161]

32. KIEMELT FEJLESZTÉSI TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [VT-KF]

41. § (1) Az elhelyezhető rendeltetések:
- a) igazgatás, iroda,
- b) szolgáltatás,
- c) csak földszinten kereskedelem,
- d) szállás jellegű,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) közösségi szórakoztató, kulturális,
- g) sport,
- h) az építési övezet teljes területén legfeljebb 15 db lakás.

(2) Az „A" jelű építési helyen:
- a) a földszintjét a közterület felől határos épülettraktusban kereskedelmi, szolgáltató rendeltetéssel kell kialakítani;
- b) az építési hely Szabadság út és Bretzfeld utca felőli határai egyben építési vonalak is, amelyekre a tervezett épületek homlokzatainak legalább 75%-ban illeszkedniük kell;
- c) a Bretzfeld utca – Szabadság út kereszteződésénél a kötelező építési vonalat a BSZT szerint a Szabadság út 117. sz. (hrsz.: 1016/1) telek „C" épülete nyugati és a Szabadság út 119-129. sz. (hrsz.: 1036/28) lakóépület északi homlokzatsíkjának meghosszabbított vonala határozza meg a Bretzfeld és a Szabadság utak irányában legalább 20-20 m hosszban;
- d)[162]
- e)[163]
- f)[164]

(3) A „B" és „C" jelű épületek és az „A", "D" és "E" jelű építési helyeken építhető új épületek közvetlen szomszédjaikkal legfeljebb 1 db, max. 6,0 m széles átközlekedő folyosóval bármely szinten összeköthetők. Az összekötő épületrész egy pontja sem haladhatja meg az alacsonyabb épület érintett homlokzatának magasságát.

---

[155] A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.
[156] A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.
[157] A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 12. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.
[158] A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 12. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.
[159] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[160] Módosította a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatályos: 2017. október 1-től.
[161] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[162] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[163] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[164] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

(4) Az építési övezet meglévő "B" és "C" épületeihez az épületek udvari homlokzatsíkjaitól mért legfeljebb 3,0 m szélességben építményrész (pl. előtető, lépcső) építhető az adott terepszinttől mért legfeljebb 5,0 m magasságig. Az épületek földszintje ilyen módon helyiséggel nem bővíthető.

(5) a "D" építési hely csak az "A" építési hely beépítésével egyidejűleg, vagy azt követően építhető be.

(6) A megengedett legnagyobb épületmagasság a BSZT-n jelölt építési helyeken:
a) az „A” jelű építési hely legnagyobb épületmagassága 15,0 m (max. P+F+4+T szint), de az elhelyezhető épületek egy pontja sem haladhatja meg a 19,0 m-t; az építési hely Komárom u. felőli utolsó 25 m-es szakaszán (max. P+F+3+T szint) a 16,0 m-t;
b) a „D” jelű építési hely legnagyobb épületmagassága 12,0 m (max. P+F+3+T szint), de az elhelyezhető épületek egy pontja sem haladhatja meg a 15,0 m-t; az építési hely Komárom u. felőli utolsó 25 m-es szakaszán (max. P+F+2+T szint) a 12,0 m-t;
c) az „E” jelű építési helyen épület csak földszintes kialakítású lehet, megengedett épületmagassága legfeljebb 5,0 m;
d) a meglévő, megmaradó épületek ("B", "C" jelű épületek) építmény-magassága nem növelhető;

(7) A terepszint alatti beépítés lehetséges mértéke, helye, módja az építési övezetben a következőképpen érvényesíthető:
a) a szint feletti beépíthetőség (35%) lehetséges mértékéig az építési övezet telke szint alatt is beépíthető; az építési övezet telkének további 30%-a építhető be terepszint alatti építményként. A szint alatti beépítések mélygarázs- és raktár hasznosításúak lehetnek;
b) az övezet keleti és déli határaitól az övezet területe felé mért 15,0 - 15,0 m-es, és az "E" építési hely melletti, a déli telekhatár mentén mért 6,0 - 6,0 m-es sáv területén terepszint alatti építmény nem létesíthető;
c) a telek közhasználat céljára átadandó területrésze egésze, vagy annak része terepszint alatt beépíthető, de az építmény a környező csatlakozó terepszint fölé nem emelkedhet;
d) a megengedett szint alatti beépítés épület és/vagy vízzáró burkolat alatt legfeljebb 60%-ban, a további lehetséges 5% csak legalább 2,0 m-es földtakarással, növényborítással alakítható ki.

(8) Parkolás:
a) az előírások szerinti parkolást telken belül kell biztosítani, a 5.2. melléklet szerinti kedvezmények alkalmazása nélkül;
b) a szükséges parkolószám legalább 85%-át szint alatt kell elhelyezni.

(9) Közhasználat céljára megnyitott területek
a) az építési övezet telke Szabadság út – Bretzfeld utca felőli részén a BSZT-n jelöltek szerint nem bekeríthető, közhasználat céljára megnyitott területet kell kialakítani;
b) területén a forgalom biztonságát nem zavaró épített köztárgy építmény helyezhető el, melynek legmagasabb pontja sehol nem haladhatja meg az „A” építési helyen építhető épület legmagasabb pontját.

(10) A BSZT-n jelölt beültetési kötelezés **Lk-3/Z** jelű övezettel határos, 6,0 m szélességű sávjában a felszíni vízelvezetés építményei elhelyezhetők.

(11) A Szabadság út felől egy, a Bretzfeld utca felől legalább egy, legfeljebb két helyen lehet közúti kapcsolatot biztosítani.

33. VEGYES INTÉZMÉNYTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [Vi]

42. § (1)[165] Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

1. **Vi-1/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Szivárvány – Patkó utca)
2. **Vi-2/SZ** intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Városháza)
3. **Vi-1/Z** intenzív, zártsorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)
4. **Vi-2/Z** közepesen intenzív, zártsorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)
5. **Vi-3/Z** közepesen intenzív intézmény, zártsorú kisvárosias lakóterületen, (Református templom)
6. **Vi-4/Z** intenzív, zártsorú intézmény-lakó vegyes, (Terra-park)
7. **Vi-5/Z** intenzív, zártsorú intézmény ~~-lakó-~~ vegyes, (Terra-park – C tömb)
8~~7~~. **Vi-Bv1** intenzív, zártsorú, belvárosi intézmény, (Szabadság út – Nefelejcs köz)
9~~8~~. **Vi-Bv2** közepesen intenzív, zártsorú, belvárosi intézmény,

[165] A 18/2018.(VII.12.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2018. július 27-től.

10~~9~~.	**Vi-Á**	~~———~~általános, szabadonálló intézmény,
11~~0~~.	**Vi-Á1**	általános, szabadonálló intézmény (Hársfa utca, 4090 hrsz. Budafoki utca, 4080/22 hrsz. által határolt terület).
12~~1~~.	**Vi-Tt/1**	Templom tér intenzív, zártsorú intézmény (Zichy kastély)
13~~2~~.	**Vi-Tt/2**	Templom tér közepesen intenzív, zártsorú intézmény (iskolák)
14~~3~~.	**Vi-Tt/3**	Templom tér közepesen intenzív, zártsorú intézmény (templom)
15~~4~~.	**Vi-Zm**	Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, zártsorú intézmény (Zichy major).

(2) Az intézményterület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
a) igazgatás, iroda,
b) kereskedelem-szolgáltatás,
c) szállás jellegű,
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
e) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
f) sport.

(3) Az intézmény terület építési övezeteiben új lakórendeltetés – amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m^2 bruttó szintterülettel helyezhető el.

(4) A közösségi célú igazgatási, szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést, vagy ezeket vegyesen tartalmazó közintézmény épület esetén az övezetben meghatározott telek legnagyobb megengedett kialakítható területére és a földszinti bruttó alapterületére előírásai figyelmen kívül hagyhatók.

(5) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m^2-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
a) közüzemi energiaszolgáltatás,
b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás,
d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

43. § (1) Az intézmény terület építési övezet zártsorú beépítésű építési övezeteiben az épületek elhelyezése esetén az e rendelet 15. § (4) és (5) bekezdéseit nem kell alkalmazni.

(2) A **Vi-Á** és **Vi-Á1** jelű építési övezet területén
a) az oldalkert legkisebb kialakítható mérete az oldalkert felőli tényleges homlokzatmagasság fele;
b) közterületi határ mentén, kerítéssel egybeépítve egyszintes, önálló épület legfeljebb 100 m^2 bruttó alapterülettel, porta, vendéglátás, illemhely rendeltetéssel elhelyezhető.

(3) A **Vi-Á1** jelű építési övezet területén a BSZT tervlapon jelölt magassági korlátozással érintett területen az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 2.1. melléklet táblázat szerinti eltérés mértéke lehet.

(4) A **Vi-1/Z** és a **Vi-2/Z** jelű építési övezet területén a zártsorú beépítési módú építési övezetekben az építési helyen belül épületek, épületrészek szabadon álló és oldalhatáron álló épület elhelyezési előírások szerint nem helyezhetők el.

(5) A **Vi-Bv/1** és **Vi-Bv/2** jelű építési övezetek területén az új épületek magassága, a Vt-Bv/2 jelű építési övezetbe sorolt telkek közös telekhatárától mért 3 méteren belül nem haladhatja meg a csatlakozó eltérő építési övezetben megengedett legnagyobb homlokzatmagasság értékét. 3 méteren túl az épület magassága legfeljebb a telekhatártól mért távolság kétszerese, de legfeljebb 10,5 m lehet.

(6)[166] [167]

(7)[168] [169]

(8)[170] [171] [172]

---

166 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.
167 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
168 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.
169 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
170 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

(9)[173] A **Vi-Tt/3** jelű építési övezet területén

a) csak hitéleti, nevelési, oktatási, rendeltetések helyezhetők el;

b)[174]

(10)[175] A **Vi-Zm** jelű építési övezet területén

a) az e rendelet 42. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések közül a kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m^2 lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt, valamint sport rendeltetés nem helyezhető el;

b)[176]

c)[177]

d)[178] a telek felszín felett nem beépíthető részén a 40.§ (14) bekezdésében meghatározottakon felül elhelyezhetőek a kerti építmények-, színpad-, 1,5 m-nél nem jobban kinyúló előtető, valamint az ideiglenes árusítással kapcsolatos építmények.

(11)[179] A **Vi-4/Z** jelű építési övezet területén lakó-iroda vegyes funkciójú épület a következő követelmények együttes teljesülése alapján helyezhető el:

a) lakó rendeltetési egységek száma: legfeljebb 37 db
b) huzamos tartózkodásra szolgáló irodahelyiség összesen legalább 1200 m2,
c) az a) és b) pont szerinti rendeltetéseket egy ütemben kell megépíteni és használatba venni.

(12)[180] A **Vi-4/Z** jelű építési övezet területén a terepszint alatti építményre vagy épületrészre vonatkozó előkert 0,0 m.

(13) A **Vi-5/Z** építési övezetben a beépítési mérték további 10%-kal növelhető kizárólag belső 2 szintes garázsépítés céljára, ha az zöldtető építésével valósul meg.

34. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [GKSZ]

44. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

1.	**Gksz-1**	kereskedelmi-szolgáltató, *(Kamaraerdő ipartelep kelet)*
2.	**Gksz-2**	kereskedelmi-szolgáltató, *(Nyugati ipari park környéke)*
3.	**Gksz-3**	kereskedelmi-szolgáltató, *(1-es út két oldala a 8102 j. úttól nyugatra)*
4.	**Gksz-4**	kereskedelmi-szolgáltató, *(Budakeszi lehajtó-ág)*
5.	**Gksz-5**	kereskedelmi-szolgáltató, *(Kaktusz utca környéke)*
6.	**Gksz-6, 7**	kereskedelmi-szolgáltató, *(Budapark*)
7.	**Gksz-8**	intézményi kereskedelmi-szolgáltató, *(Szervizút környéke)*
8.	**Gksz-9**	új kereskedelmi-szolgáltató, *(Kis-szilvás)*
9.	**Gksz-10**	kereskedelmi-szolgáltató központok, *(TESCO, PRAKTIKER*)
10.	**Gksz-11, 12**	kereskedelmi-szolgáltató, *(Déli iparterület nyugat)*
11.	**Gksz-13, 14**	kereskedelmi-szolgáltató, *(M1-M7 autópálya déli oldal)*
12.	**Gksz-15**	kereskedelmi-szolgáltató, *(Hosszúréti-patak déli oldalán)*
13.	**Gksz-16**	kereskedelmi-szolgáltató *(AUCHAN)*
14.	**Gksz-17**	kereskedelmi-szolgáltató *(IKEA, DECATHLON)*
15.	**Gksz-A1**	alacsony intenzitású kereskedelmi-szolgáltató, *(M1-M7 autópálya északi üa. töltő, Kinizsi utca)*
16.	**Gksz-A2**	alacsony intenzitású kereskedelmi-szolgáltató, *(M1-M7 autópálya déli üa. töltő)*

---

171 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (27) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
172 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
173 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.
174 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
175 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.
176 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
177 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
178 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (28) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
179 A 18/2018.(VII.12.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2018. július 27-től.
180 A 18/2018.(VII.12.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2018. július 27-től.

(2) Az elhelyezhető rendeltetések:
a) a 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
b)[181] a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben összesen 200 m2 bruttó szintterülettel alakítható ki, ahol a lakórendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 10%-át,
c) igazgatás, iroda,
d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
e) sport,
f) hitéleti, oktatási,
g) közösségi szórakoztató,
h) vásárok, kiállítások és kongresszusok,
i) kereskedelmi, szolgáltató, valamint
j) szállás jellegű.

(3) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m^2-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
a) közüzemi energiaszolgáltatás,
b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás,
d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

45. § (1) A **Gksz-6** és a **Gksz-7** jelű építési övezetek területén az építési határvonal:
a) az 1 sz. főút tengelyétől 30 m,
b) az M1 autópálya tengelyétől 80 m,
c) a feltáró út felől a **Gksz-6** övezetben 10,0 m, és a **Gksz-7** övezetben 15,0 m az előkert, vagy a szabályozási tervlapon ábrázolt építési hely szerinti,
d) az oldalkert 10,0 m,
e) az oldalkertben és az 1 sz. főút, valamint a 8102. sz. út felé eső hátsókertekben legalább 4,0 m, az autópálya felé eső hátsókertben legalább 10,0 m széles háromszintű zöldfelület alakítandó ki.

(2) A **Gksz-8** és a **Gksz-10** jelű építési övezet területén bármely épület városképi illeszkedését az autópálya, a határoló főutak, és a hegyvidéki lakóterületek felől feltáruló látványba látványtervben kell igazolni.

(3) A **Gksz-9** jelű építési övezet területén az új telekstruktúra kialakítása érdekében új főépítmény építésének alapfeltétele az építési övezetnek megfelelő méretű és alakú telek kialakítása.

(4)[182] A **Gksz-10** jelű építési övezet területén a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékének legfeljebb fele lehet – építési helyen belül – épület kontúron kívül.

(5) A **Gksz-11**, **Gksz-12, Gksz-13** és a **Gksz-A2** jelű építési övezet területén a rendezett telek kialakításának feltétele az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés.

(6) A **Gksz-15** jelű építési övezet területén
a) épület a Hosszúréti-patak tengelyétől számított 50 m-es ökológiai védősávon belül az építési helyen elhelyezhető;
b)[183]

(7) A **Gksz-16** jelű építési övezet területén
a) Az elhelyezhető rendeltetések:
aa) kereskedelem, szolgáltatás, raktározás,
ab) 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
ac) igazgatási, iroda, oktatási, egészségügyi, szociális,
ad) sport, egyéb közösségi szórakoztató,
ae) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
af) üzemanyagtöltő és az ezen rendeltetést kiszolgáló egyéb rendeltetések.
b) A telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékéből legfeljebb 20% lehet – építési helyen belül – épület kontúron kívül.

---

[181] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (29) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[182] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (30) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[183] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

(8)[184] A **Gksz-8** jelű övezetben a Csata utca – Károly király utca – Kereskedők útja által határolt területen az oldalkert és hátsókert mérete 0,3 m.

(9)[185] A közlekedési létesítmények számára fenntartott terület

a) építési telek közterületi kapcsolatának biztosítására igénybe vehető, amennyiben gépjármű-közlekedés számára alkalmasan kiépített közterületi, vagy magánúti kapcsolattal rendelkezik;
b) területén épület nem helyezhető el;
c) mellett elhelyezett épületek és a közlekedési létesítmények számára fenntartott terület között előkert méretű távolság biztosítandó.

(10)[186] A Gksz-13 építési övezetben az ingatlanon összegyűlt felszíni vizet új főépítmény építése vagy 500 m²-t meghaladó épületbővítés eseteiben az építési tevékenységgel egyidőben a teljes burkolt- és tetőfelület minden megkezdett 1 m2-e után 0,05 m3/m2 fajlagos tározó-térfogatú, vagy legalább az 50 éves gyakoriságú csapadék min. 15 perces késleltetésére alkalmas egyedileg méretezett zárt tárolóban kell összegyűjteni, elsősorban használati és kertészeti célokra felhasználni, és a fel nem használt felesleget csak késleltetve lehet a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni. A parkoló felületek szennyeződhető csapadékvize csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a felszíni vízelvezető-rendszerbe."

35. IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [GIP]

46. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

1. **Gip-E** energiaszolgáltatási ipari,
2. **Gip-Tg** településgazdálkodási ipari,
3.[187]
4. **Gip-2** nyugati ipari park,
5. **Gip-3** nyugati ipari park,
6. **Gip-4** nyugati ipari park,
7. **Gip-5** nyugati ipari park,
8. **Gip-6** nyugati ipari park,
9. **Gip-7** nyugati ipari park,
10. **Gip-8** nyugati ipari park,
11. **Gip-9** nyugati ipari park,
12. **Gip-10** nyugati ipari park,
13. **Gip-11** nyugati ipari park,
14. **Gip-12** nyugati ipari park,
15. **Gip-13** nyugati ipari park,
16. **Gip-14** nyugati ipari park,
17. **Gip-15** nyugati ipari park,
18. **Gip-16** nyugati ipari park,
19. **Gip-17** nyugati ipari park,
20. **Gip-18** nyugati ipari park,
21. **Gip-19** nyugati ipari park.

(2) Az elhelyezhető rendeltetések:

a) a 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel,
c) igazgatás, iroda,
d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
e) sport,
f) hitéleti, oktatási,
g) közösségi szórakoztató,
h) vásárok, kiállítások és kongresszusok,
i) kereskedelmi, szolgáltató,

---

[184] A 19/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 1.§-a által megállapítva. Hatályos: 2018. augusztus 24. napjától.
[185] A 8/2019. (IV.23.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által megállapítva. Hatályos: 2019. május 23. napjától.
[186] A 8/2019. (IV.23.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által megállapítva. Hatályos: 2019. május 23. napjától.
[187] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ f) pontja által hatályát vesztette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

j) szállás jellegű, valamint
ha az övezeti előírások lehetővé teszik:
k) energiaszolgáltatási,
l) településgazdálkodási.

(3) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m^2-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
a) közüzemi energiaszolgáltatás,
b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás,
d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

47. § (1) A **Gip-E** jelű övezet területén csak az energiaszolgáltatási, és a 46. § (2) bekezdésben felsoroltakból csak az energiaszolgáltatási rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.

(2) A **Gip-Tg** jelű építési övezet területén
a) A településgazdálkodási, és az 46. § (2) bekezdésben felsoroltakból a településgazdálkodási rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló rendeltetések is elhelyezhetők.
b) Az üzemeltetés feltétele a BSZT-n jelölt zajvédőfal legalább 2,0 m magas kialakítása.

(3)[188]

(4)[189]

(5)[190] A Nyugati ipari park, magánút területén, a BSZT-n „Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely”-en belül maximum 14,0 épületmagasságig helyezhető el épület, a szükséges közúti űrszelvény szabadon hagyásával. elhelyezhető rendeltetések: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató, valamint közterületen elhelyezhető építmények.

36. ÜDÜLŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [ÜH]

48. § (1) Az övezet **Üh-1/O** oldalhatáron álló, hétvégiházas üdülőterület építési övezetre oszlik.

(2) Az elhelyezhető rendeltetések:
a) üdülő,
b) sport,
c) az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás.

(3) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m^2 lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.

(4) Egy épületben egy rendeltetési egység helyezhető el.

(5) Egy telken annyi főépítmény helyezhető el, ahányszorosa a telek mérete az övezetben előírt minimális telekméretnek.

(6) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m^2-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
a) közüzemi energiaszolgáltatás,
b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás.

(7)[191] Az üdülőterületek övezetébe (Üh) sorolt telkeken lakórendeltetés nem helyezhető el.

---

188 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ g) pontja által hatályát vesztette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.
189 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
190 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (31) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
191 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (32) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

37. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [K]

49. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

a) **K-1** intenzív, általános intézményi különleges, *(Kaktusz utca Muskátli utca között)*
b) **K-2** kereskedelmi-szolgáltató különleges, *(Szervizút, Stefánia utca*)
c) **K-3** közepesen intenzív, általános intézményi különleges, *(Kamaraerdő egykori törzsgyümölcsös)*
d) **K-Re/1** intenzív, rekreációs/idegenforgalmi különleges, *(Hosszúréti patak déli oldal)*
e) **K-Re/2** alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges, *(Csiki-dűlő, Törökugrató, Budakeszi utca, Tűzkőhegy)*
f) **K-Sp/1** intenzív, sport különleges, *(Hársfa utca)*
g) **K-Sp/2** közepesen intenzív sport különleges, *(Baross utca)*
h) **K-Sp/3** alacsony intenzitású, hegyvidéki sport különleges, *(Tétényi-fennsík)*
i) **K-Ap** autóbusz pályaudvar különleges,
j) **K-Km** közmű különleges.

(2) A területen új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m^2-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:

a) közüzemi energiaszolgáltatás,
b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

50. § (1) A **K-1** jelű építési övezet területén

a) Az elhelyezhető rendeltetések:
   aa) szállás jellegű és vendéglátó,
   ab) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
   ac) kulturális és szórakoztató,
   ad) szabadidő és rekreációs,
   ae) vásár, kiállítás és kongresszus,
   af) kereskedelmi-szolgáltató, ha egy telken az összes kereskedelmi-szolgáltató egység bruttó szintterülete nem haladja meg 300 m^2-t,
   ag) a főépítményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m^2 bruttó szintterülettel.
b)[192]
c)[193] Az 1. sz. Szabályozási Tervlap mellékleten ábrázolt építési hely meghatározásának esetében a 2.1. melléklet Budaörs Város építési övezetek paraméterei táblázatában meghatározott megengedett legkisebb elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyhatóak.

(2) A **K-2** jelű építési övezet területén

a) Az elhelyezhető rendeltetések:
   aa) vásár, kiállítás és kongresszus,
   ab) iroda,
   ac) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
   ad) szállás jellegű és vendéglátó,
   ae) kulturális és szórakoztató,
   af) sport, szabadidő és rekreációs,
   ag) kereskedelmi-szolgáltató a szintterület legfeljebb 30%-án.
b) A Szervizúttal határos ingatlanok esetében az autópályától való kötelező telepítési távolság azonos méretben meghatározott, hogy egy vonalon futó épületsáv alakulhasson ki. Az épületek autópálya felőli homlokvonalának az első engedélyezett épület homlokvonalához kell igazodnia.

(3) A **K-3** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

a) vásár, kiállítás és kongresszus,
b) iroda,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
d) szállás jellegű és vendéglátó,
e) kulturális és szórakoztató,
f) sport, szabadidő és rekreációs,

---

[192] Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.
[193] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (33) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

g) kereskedelmi-szolgáltató, ha egy telken az összes kereskedelmi-szolgáltató egység bruttó szintterülete nem haladja meg 300 m^2-t,

h) a főépítményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m^2 bruttó szintterülettel.

(4) A **K-Re/1** jelű építési övezet területén

a) Az elhelyezhető rendeltetések:

aa) sport, szabadidő és rekreációs,

ab) szállás jellegű és vendéglátó,

ac) kulturális és szórakoztató,

ad) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas,

ae) régészeti értékek védelmét szolgáló.

b) A területen pince, pinceszint nem létesíthető.

(5) A **K-Re/2** jelű építési övezet területén

a) Az elhelyezhető rendeltetések:

aa) szállás jellegű és vendéglátó,

ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális,

ac) kulturális és szórakoztató,

ad) sport, szabadidő és rekreációs,

ae) kereskedelem-szolgáltatás.

b) Az ad) és ae) pontban szereplő funkciók az építhető bruttó szintterület legfeljebb 30%-án helyezhetők el.

(6) A **K-Sp/1** jelű építési övezet területén

a) kizárólag uszoda, sportcsarnok és strand, valamint kapcsolódó létesítményei, valamint dísz- és csónakázó tó helyezhető el;

b) a Zkp-3 övezet határától mért 25 m-en belüli telekrészen a sportlétesítményhez kapcsolódó strand, szabadtéri sport és a vendéglátás építményei helyezhetők el, amúgy a terület a szomszédos Zkp-3 övezettel egységesen, a közpark funkcióihoz, illetve a tóhoz szervesen kapcsolódva alakítandó ki.

(7) A **K-Sp/2** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

a) sport, szabadidő és rekreációs,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális,

c) szállás jellegű és vendéglátó,

d) a sport, szabadidő és rekreációs célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb a bruttó szintterület 1%-át meg nem haladó mértékben,

e) a sport, szabadidő és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi-szolgáltató, a szállás jellegű és a vendéglátó rendeltetés összterülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.

(8) A **K-Sp/3** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

a) sport, szabadidő és rekreációs,

b) a sport, szabadidő és rekreációs célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb a bruttó szintterület 1%-át meg nem haladó mértékben,

c) a sport, szabadidő és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés összterülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.

(9) A **K-Ap** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

a) autóbusz pályaudvar,

b) kereskedelem-szolgáltatás,

c) szállás jellegű és vendéglátó,

d) a főrendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m^2 bruttó szintterülettel.

(10) A **K-Km** jelű, közmű funkciójú építési övezet területén

a) Az elhelyezhető rendeltetések:

aa) közművezeték, közmű-becsatlakozás és közmű,

ab) hírközlési,

ac) parkolóterület, kerékpártároló, valamint

ad) hulladékudvar.

b) Építményt elhelyezni a vonatkozó külön jogszabályok szerint szabad.

XII. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

38. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [KÖU, KÖK]

51. § (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:

a) **KÖu** országos főutak és helyi gyűjtő utak
b) **KÖk** kötöttpályás közlekedési.
c)[194] **KÖu-Tt** Templom tér közlekedési és közmű

(2)[195] A **KÖu** és a **KÖu-Tt** jelű övezet területén:

a) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozott, valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.
b) A területe mentén elhelyezkedő épületek díszkivilágítása, építési területek megvilágítása nem zavarhatja a közlekedés biztonságát.

(3) A **KÖk** jelű övezet területén:

a) Az elhelyezhető rendeltetések:
aa) a vasút személy- és teherforgalmához kapcsolódó épületek,
ab) kereskedelem-szolgáltatás,
ac) gazdasági tevékenység, valamint
ad) szállás jellegű és vendéglátó,
ae) közösségi szórakoztató.
b) A 10313 és 10338 helyrajzi számú telkein (volt iparvágány területén) kizárólag nyomvonal jellegű építmények és azok műtárgyai helyezhetők el, épület nem létesíthető.

(4)[196] A **KÖu-Tt** jelű övezet területén:

a) a BSZT-n jelölt építési helyen kialakított épületben a mélygarázs terepszint alatti építési helyén kialakított létesítményhez kapcsolódó közlekedési és gazdasági, rendészeti és iroda, valamint vendéglátás és nyilvános illemhely funkciók helyezhetők el, az épület legfeljebb földszint + 1 szint kialakítású lehet;
b)[197] terepszint alatti épületszint legfeljebb 3 szintben létesíthető.

39. ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [ZKP-…, ZKK]

52. § (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:

a) **Zkp-1** közpark, (*Szervizút keleti szakasz)*
b) **Zkp-2** közpark, *(Hosszúréti-patak mentén)*
c) **Zkp-3** közpark, (*Hársfa utcai sportközpont mellett)*
d) **Zkk** közkert.

(2) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozott, valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.

(3) Zöldterületen közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel elkeríthetők, illetve azokon a zöldfelület védelmét szolgáló gyepvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.

(4) Zöldterületen a nem zöldterület telkén álló épületekhez kapcsolódóan is üzemeltethető vendéglátó terasz, melynek szilárd burkolattal ellátott felülete nem lehet nagyobb, mint az övezetbe sorolt terület 5%-a.

(5) A **Zkp-3** jelű övezet területén

a) Dísztó- és csónakázó tó kialakítása:
aa) A **Zkp-3**, és a **K-Sp/2** övezetek területének igénybevételével, akár a két övezet határán áthaladóan is megvalósítható.

---

194 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.
195 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.
196 A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.
197 A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (34) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

ab) Vízutánpótlását úgy kell megoldani, hogy a vízminőség ne romoljon olyan szintre, hogy az a környezetét zavarja, illetve egészségügyi szempontból a környezetét veszélyeztesse.
ac) Vízszintjét úgy kell beszabályozni és a túlfolyó műtárgyat úgy kell kialakítani, hogy az azon kifolyó víz a befogadó vízfolyás meglévő, a hatóságok által engedélyezett vízszállító kapacitását ne léphesse túl.
ad) A tervezett tó túlfolyó csatornája a befogadó irányába megépítendő. A túlfolyó csatorna szolgalmi jog biztosítása mellett az építési övezetek telkén is elhelyezhető, a csatorna védőtávolságán belül (a csatorna falsíkjától 3-3 m.) építmény nem helyezhető el.
ae) A csapadékvizek tóba vezetése előtt azokat hordalék és olajfogó műtárgyakban kell megtisztítani.

b) A Stefánia utcáról nyíló 18,0 m széles területsávban a közparkhoz szükséges parkolóhelyek biztosítandók.

(6) A **Zkp-2** jelű övezet területén pince, pinceszint nem létesíthető.

40. VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [EV]

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

53. § A természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőterületen az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
a) nomád táborhely legfeljebb 10 fő befogadó képességig, valamint menedék legfeljebb 10 m^2 alapterülettel,
b) pihenés, testedzés,
c) ismeretterjesztés,
d) a terület fenntartása.

41. GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [EG]

54. § (1) A területen kizárólag az erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó rendeltetés helyezhető el.

(2) ~~Az övezet területén e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.~~

42. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [EK-…]

55. § (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:
a) **Ek-1** Naphegy,
b) **Ek-2** Törökugrató.

(2) Az elhelyezhető rendeltetés:
a) a pihenés, testedzés,
b) a terület fenntartásához szükséges,
c) ismeretterjesztés,
d) vendéglátó.

(3) A (2) bekezdés c) és d) pontja szerinti rendeltetések elhelyezésének közművesítési feltétele:
a) közüzemi energiaszolgáltatás,
b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás~~, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte~~.

(4) ~~Az övezet területén e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.~~

43. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [MK-…]

56. § (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:
a) **Mk-1** Alsószállás nagytelkes kertes mezőgazdasági,
b) **Mk-2** Alsószállás kertes mezőgazdasági,
c) **Mk-3** Alsószállás kistelkes kertes mezőgazdasági,
d) **Mk-4** kertes mezőgazdasági.

(2)[198] A területen a növénytermesztés, kertművelés, és állattartó építmények az 5. mellékletben meghatározottak szerint, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, –tárolás és árusítás rendeltetés helyezhető el.

(3)[199] A 720 m2-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad.

(4)[200] Az övezet területén található 720 m2, vagy azt meghaladó területű telkeken rendeltetési egységek az alábbiak szerint alakíthatóak ki:

a) 6000 m2 telekterületű vagy annál kisebb területű telken lakó rendeltetés nem helyezhető el, azon legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhetők el, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületek és terepszint alatti építmények. A telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket,

b) 6000 m2 telekterületet meghaladó telken, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületeken és terepszint alatti építményeken túlmenően 1 lakó rendeltetés csak különállóan helyezhető el úgy, hogy a különálló lakóépület a 1,5%-os beépítettséget, és a lakás bruttó szintterülete a 0,045 m2/m2 értéket nem haladhatja meg. A telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket.

c) a kertes mezőgazdasági területek övezetbe (MK) sorolt telkek művelési ágától függetlenül (a zártkerti művelés alól kivett telkek eseteiben is) a legnagyobb beépítési mértékben meghatározott 3%-ban építhetőek be a fentiekben leírtak alapján.

(5)[201] Az övezet területén a 15 m2 hasznos alapterületet meghaladó méretű épület létesítésének közművesítési feltétele:

a) közüzemi villamosenergia szolgáltatás,

b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,

c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás~~, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte~~.

(6)[202] ~~Az övezet területén e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.~~

(7)[203] A 15 m2 hasznos alapterületet meg nem haladó méretű épület létesítésének nincs közművesítési feltétele.

(8)[204] Nyúlványos telek csak az **Mk-4** jelű övezet területén alakítható ki.

(9)[205] Telekcsoport újrafelosztása és telekfelosztás során a kialakuló telkek egyikének sem lehet kisebb sem a területe, sem a telekszélessége az övezetben előírt minimális értékeknél.

(10)[206] Az **Mk-4** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet a hátsókert megengedett legnagyobb mérete kismélységű telkeknél.

44. ALSÓSZÁLLÁS, KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [MK-1, MK-2, MK-3]

57. § (1)[207] Új főépítmény csak akkor létesíthető, ha:

a) a telek területe eléri az övezetben előírt minimális telekterületet;

---

[198] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[199] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[200] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[201] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[202] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[203] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[204] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[205] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[206] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.
[207] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (36) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

b) a telek szélessége az épület elhelyezésnél mérve eléri az övezetben előírt minimális telekszélességet.

Ha fentiek szerinti előírásoknak nem felel meg a telek, akkor azon legfeljebb 1 szabadonálló épület helyezhető el, melynek hasznos alapterülete legfeljebb15 m2 lehet, és a telek beépítettsége nem haladhatja meg a telek területének 1,5%-át.

(2) A 14,0 méter, vagy annál szélesebb közterületeken kétoldali fasor számára zöldfelület biztosítandó.

(3) Közforgalom előtt megnyitott területeken mélygarázs és szabadtéri reklámhordozó nem helyezhető el; a terület magánútjain építmények – a közlekedés és a közműveket szolgáló építményeken kívül – nem helyezhetők el. Közlekedési és közmű építmények legalább 6,0 m szélességben kialakított magánúton építhetők.

(4)[208]

(5) Az előkertben támfalgarázs nem létesíthető.

(6) Közterülettel határos telekhatáron telkenként egy gépkocsibehajtó létesíthető, melynek szélessége nem haladhatja meg a 4,0 m-t.

(7) Az **Mk-2** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet az épület megengedett legnagyobb épületmagassága legalább 1.200 m^2 telekterület esetén.

(8) Az **Mk-3** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet az épület megengedett legnagyobb épületmagassága legalább 1.000 m^2 telekterület esetén.

(9) Az **Mk-3** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet a hátsókert megengedett legnagyobb mérete kismélységű telkeknél.

45. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [V]

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

58. § (1) A vízgazdálkodási övezetben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávot szabadon, kerítés és egyéb építményektől mentesen kell hagyni. A területen lévő vízmeder parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

(2) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve azt szolgálja,
b) segítse elő a csapadékvíz tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(3) Az övezet telkei a szomszédos ingatlanokhoz hozzá nem keríthetők.

(4) A vízfolyás medrének rendezése során előtérbe kell helyezni a mérnökbiológiai módszerek alkalmazását.

(5) A mederrendezési munkálatok során a meglévő honos növényállomány megóvásáról, valamint azok pótlásáról gondoskodni kell.

(6) A Budaörsi mellékág 10355 hrsz ingatlanán futó szakaszának átépítését nyílt mederben kell kialakítani, attól 6,0 – 6,0 méter széles sávot a vízfolyás rendezésére, fenntartására kell biztosítani, a meder és az építési telkek közötti határokon kerítés létesítendő.

46. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [TK-…]

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

59. § (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:
a) **Tk-Ko** budaörsi kopárok,
b) **Tk-Gy/1** védett sziklagyepek, gyepek és karsztbokor-erdők BTK területén,
c) **Tk-Gy/2** védett sziklagyepek, gyepek Törökugrató területén,
d) **Tk-Gy/3** védett sziklagyepek, gyepek Tétényi-fennsík területén.

---

[208] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ h) pontja által hatályát vesztette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

(2) A **Tk-Ko** jelű övezet területén
a) A Kopárok minden beavatkozásra érzékeny felszínének védelme és a terület száraz sziklagyep jellegének megőrzése érdekében a felszín alapkőzetének és domborzatának karakterét megváltoztatni nem szabad. Növénytelepítés esetén csak a már előforduló sziklagyepi növényfajok telepíthetőek.
b) Az övezetben csak a terület bemutatását lehetővé tevő sétautak, tanösvények alakíthatók ki, valamint a, hozzá tartozó utcabútorok és művészeti alkotások helyezhetők el.
c) A Kőhegyi Kápolna és az eredeti remeteház, továbbá ideiglenes jelleggel, legfeljebb 30 napra a terület hagyományaihoz kapcsolódó szabadtéri színpad ülőhelyei és faépítménye elhelyezhetők a Kőhegyen, a BSZT-n ideiglenes építmény elhelyezésének helyével jelölt területen.

(3) A **Tk-Gy/1, Tk-Gy/2** és **Tk-Gy/3** jelű övezet területén
a) A mindenkori használat során gondoskodni kell a meglévő botanikai értékek védelméről. A területen a felszín alapkőzetének és domborzatának karakterét megváltoztatni nem szabad.
b) A területen a kezelési tervvel összhangban elhelyezhető építmények:
ba) a terület bemutatását lehetővé tevő sétautak, tanösvények, hozzá tartozó utcabútorok,
bb) a pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
bc) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
bd) a terület fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények,
be) művészeti alkotások,
bf) kilátótorony.
c) A területen nem létesíthető nomád táborhely, hegyi menedékház, bivakszállás.
d) Az övezetbe tartozó ingatlan/ingatlanrész nem osztható tovább.

47. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [KB-…]

60. § (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:
a) **Kb-T** temető területe,
b) **Kb-Sp/1** városi szabadtéri sport területe, *(Árok utca)*
c) **Kb-Sp/2** lőterek sport területe,
d) **Kb-Re** rekreáció területe, *(Farkas-hegy)*
e) **Kb-Szi** szabadidő eltöltés területe *(Törökugrató-bánya)*
f) **Kb-Kt/F** fásított köztér területe,
g) **Kb-Kt/B** burkolt köztér területe,
h)[209] **Kb-Vm** növényzettel fedett vízmosások, horhosok, töltések, átereszek területe *(2.2. melléklet övezeti paraméterek nélkül).*

(2) A **Kb-T** jelű övezet területén
a) a temetéssel, a temető fenntartásával, őrzésével kapcsolatos épületek, valamint sírhelyek, urnafalak építményei és kripták épületei,
b) legfeljebb 8,0 m magas köztárgy helyezhető el.

(3) A **Kb-Sp/1** jelű övezet területén az elhelyezhető rendeltetések:
a) sport és rekreáció,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális,
c) a sport- és rekreáció célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb 200 m^2 bruttó alapterülettel,
d) a sport- és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, melynek összterülete nem haladhatja meg az épített bruttó szintterület 50%-át.

(4) A **Kb-Sp/2** jelű övezet területén

~~a)~~ kizárólag lőtér rendeltetés kialakítása megengedett a kialakult beépítés intenzitás növelése nélkül,
~~b) e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.~~

(5) A **Kb-Re** jelű övezet területén
a) Az elhelyezhető rendeltetések:
ba) szálláshely szolgáltatás,
bb) vendéglátás,

[209] A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (37) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

bc) rekreációs szolgáltatás,
bd) kulturális szolgáltatás,
be) egészségügyi, szociális szolgáltatás,
df) sport.

b) A BSZT-n jelölt építmény elhelyezésére igénybe vehető terület a Budai Tájvédelmi Körzet területén a beépítésre nem szánt terület-felhasználású **Kb-Re** övezetnek azon része, melyen az övezet szerinti rendeltetések építményei, épületei elhelyezhetők.

c) A beépítés kialakult, intenzitása nem növelhető.

~~d) E rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.~~

(6) A **Kb-Szi** jelű övezet területén

a) Az elhelyezhető rendeltetések:
aa) szórakoztató és kulturális szolgáltatás (szabadtéri koncert, előadás, kiállítás, rendezvény),
ab) sport (szabadtéri, időszakos sportpályák),
ac) tanösvény,
ad) szabadtéri nevelés-oktatás.

b) Az időszakos rendeltetések időjárás elleni védelmét szolgáló és/vagy hangszigetelését biztosító sátor csak ideiglenes jelleggel létesíthető.

c) Az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés szükséges.

(7) A **Kb-Kt/F** jelű övezet területén a városközpont pihenő, játszó, gyülekező funkciókat szolgáló rendeltetések, és az azokat kiszolgáló épületek/építmények helyezhetők el a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozott, valamint reklámhordozó a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint.

(8) A **Kb-Kt/B** jelű övezet területén a gyülekezés és a szabadtéri szórakozás funkciókat szolgáló rendeltetések, és az azokat kiszolgáló épületek/építmények helyezhetők el a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozott, valamint reklámhordozó a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint.

(9) A **Kb-Vm** jelű övezet területén

a) A vízfolyás fenntartásához szükséges építményeken, valamint a felszíni vízelvezetés létesítményein kívül más építmény nem helyezhető el.

b) Épület nem létesíthető.

c) A vízmosások telekhatárainak és medrének rendezését a környező telekhatárok felmérését és kitűzését is tartalmazó geodéziai munkarész alapján, a felszíni vízelvezetési szakági követelményeire méretezett keresztmetszet alapján, természetes mederburkolat alkalmazásával, vagy mederburkolat nélkül kell megoldani.

d) A meglévő, természetközeli állapotú növényzet a felszíni vízelvezetés kialakítása során is megtartandó.

HARMADIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

48. HATÁLYBA LÉPÉS

61. § Ez a rendelet 2014. november 1-én lép hatályba.

49. HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉS

62. § (1) Hatályát veszti:

1. a Budaörs Város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) rendelet,
2. az egyes helyi rendeletek módosításáról 46/2008.(XII.01.) rendelet,
3. a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályzási tervéről szóló 42/2005.(IX.22.) önkormányzati rendelet módosításáról valamint a Hídépítő telkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területek Szabályozási Tervéről szóló 38/2011.(IX.27.) önkormányzati rendelete

4. a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezete Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/1999.(I.22.) rendelet,
5. a Budaörs-Budapark Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/1999.(XI.05.) rendelet,
6. a Budaörs Nyugati Ipari terület Szabályozási Tervéről szóló 35/1999.(XI. 05.) rendelet,
7. a Budaörsi Ipari és Technológiai Park helyi építési szabályzatáról szóló 38/2006.(VIII.11.) rendelet,
8. a Budaörs – M1-M7 autópálya, Károly Király hídtól keletre eső környezetének, Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről, Részletes Rendezési tervéről szóló 38/1999. (XI. 26.) rendelet,
9. a Budaörs Vasút u. - Seregély u. – Hosszúréti-patak - Szőlőskert u. által határolt területre vonatkozó Szabályozási Tervről és Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2000.(IV.07.) rendelet,
10. a Szabadság út – Szivárvány utca – Napsugár sétány – Puskás Tivadar utca – 4153/73 hrsz-ú ingatlan – Holdfény utca – Árok utca által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 26/2003.(IX.08.) rendelet,
11. a Budaörs, Tétényi-fennsík Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 45/2003.(XII.22.) rendelet,
12. a Budaörs Városháza és környékére vonatkozó Szabályozási Tervről és Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2004.(I.28.) rendelet,
13. a Budaörs M1-M7 autópálya – Kinizsi u. – MÁV terület – Sport u-i felüljáró D-ága által határolt terület Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004.(IV.20.) rendelet,
14. a Budaörs, M1 – M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2005.(V.25.) rendelet,
15. a Budaörs, M1-M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia utca által határolt területre vonatkozó Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat jóváhagyásáról szóló 31/2005.(V.25.) ÖKT. sz. rendelet módosításáról szóló 46/2005.(IX.22.) rendelet,
16. a Budaörs, M1 – M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2005.(V.25.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 25/2007.(VI.20.) rendelet,
17. a Budaörs Törökugrató, Kökörcsin – Bazsarózsa – Rezeda utcák által határolt terület Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 32/2005.(V. 25.) rendelet,
18. a Hosszúréti-patak - Kamaraerdei út - Kolozsvári utca - Kassai utca - Beregszászi utca - Kolozsvári utca - Törökbálint közigazgatási határa által határolt terület Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2005.(V. 25.) rendelet,
19. a Budaörsi Ipari és Technológiai Park helyi építési szabályzatáról szóló 38/2006.(VIII.11.) rendelet,
20. a Budaörs Belváros, Szabadság út - Nefelejcs utca - Kossuth Lajos utca - Kisfaludy utca által határolt terület szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 24/2002.(VI.28.) ÖKT sz. rendelet módosításáról szóló 34/2003.(X.10.) ÖKT sz. rendelet,
21. a Budaörs, Szabadság út - Lejtő utca - Koszorú utca által határolt területre változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2009.(VIII.11.) rendelete,
22. a Budaörs, Szabadság út – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt területre vonatkozó telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 22/2012.(VI.22.) rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 29/2012.(IX.07.) önkormányzati rendelete,
23. a Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 30/2012.(IX.07.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 38/2012. (XI.12.) önkormányzati rendelete,
24. a Budaörs, Bretzfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 43/2012.(XI.12.) önkormányzati rendelete,
25. a HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT-ról szóló 39/1999. (XI.26.) ÖKT. sz. rendelete,
26. a Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2014. (V.27.) önkormányzati rendelete.

(2) Hatályát veszti Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló 50/2011.(XI.30.) rendelete 1. §-a és 3. §-a, és az azokat megelőző cím, valamint 1.sz. és 2. sz. melléklete.

(3) Hatályát veszti Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az állattartásról szóló 59/2004.(X.20.) rendelete 3/A. § (2) bekezdése, valamint a 2. sz. melléklete.

Budaörs, 2014. szeptember 24.

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet 2014. szeptember 29.-én a Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Szabadság út 134. sz.) hirdetőtábláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került.

Erdős Károlyné
irodavezető