

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének

24/2014. (IX. 29.) önkormányzati rendelete

A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL MÓDOSÍTÁSI TERVEZET A BUDAÖRS TEMPLOM TÉR ÉS KÖRNYÉKE TERÜLET KIEGÉSZÍTÉSÉRŐL

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. 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.
6. Lakótelepi közterület:
Az SZT-n jelölt nagyvárosias lakóterület közterületként funkcionáló úsztatótelke.
7. 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.
8. Terepszint alatti építés mértéke:
A pinceszint, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.
9. Telek nem beépíthető része:
A területsávon az OTÉK előkertre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni, melyen épület nem helyezhető el.
10. 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.

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
 - C) Helyrehozatali kötelezettséggel érintett ingatlanok
 - 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) 1.3. függelék: Helyi védett értékek
 - A) Helyi védett területek
 - B) Egyedi művi értékek
 - 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) 3. függelék: Fa-és cserjefajok jegyzéke
 - ca) 3.1. függelék: Budaörs területén telepítésre javasolt fafajok jegyzéke
 - cb) 3.2. függelék: Budaörs területén telepítésre javasolt cserjefajok jegyzéke
 - cc) 3.3. függelék: Tájidegen (invázív) fajok jegyzéke
 - 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 ELEMEL 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 m²-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.

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.
- 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 épület/épületrészt elbontásától számított 1 éven belül kell teljesíteni.

11/A. § (1) **Helyrehozatali kötelezettség** terheli a **3.3. melléklet C) táblázatában** rögzített ingatlanokat, a BSZT-én jelölt lehatárolással.

- (2) A helyrehozatali kötelezettség elrendelhető valamennyi településképet rontó állapotú építményre, valamint amelyek tömege, homlokzati megjelenése, anyaghasználata az eredeti állapothoz képest kedvezőtlenül megváltozott, az utcaképet kedvezőtlenül befolyásolja.

- (3) A helyrehozatali kötelezettség a közterület, magánút, közforgalom előtt megnyitott terület felőli homlokzat felújításával teljesül. Szükség szerint engedélyt a helyrehozatali kötelezettség elrendelésétől számított 1 éven belül kell megszerezni. A rendeltetésszerű használatot a helyrehozatali kötelezettség elrendelésétől számított 2 éven belül biztosítani kell.

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) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,
 - g) mélygarázs,
 - h) reklámhordozó,
 - i) park és játszótér 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) A közterületi árusítópavilon – 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) Előkeres 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)** A lakó, vegyes, üdülő építési- és a mezőgazdasági övezetek területén új magánút kialakítható
- a) legfeljebb 2 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 4,0 m, legfeljebb 50 m hosszon és törés nélkül,
 - b) legfeljebb 4 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 6,0 m, legfeljebb 100 m hosszon és törés nélkül,
 - c) legfeljebb 10 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 7,0 m, legfeljebb 100 m hosszon, két töréssel melyek összesen nem haladhatják meg a 90°-ot,

- d) 10-nél több telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 8,0 m, zsákos kialakítás esetén legfeljebb 300 m hossz, két töréssel melyek összesen nem haladhatják meg a 90°-ot, és forduló létesítésével, továbbá
 - e) a telek nem beépíthető részén létesített magánút esetében az előző pontok szerinti szélességre, hossza és a töréspontok számára, nagyságára vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni.
- (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) Magánúton csak a közterületen elhelyezhető építmények helyezhetők el.
 - (7) A Vt-Tt, Lk-2/Z és az Lk-3/Z jelű építési övezetek területén új magánút legfeljebb 2 telek megközelítése esetén alakítható ki legalább 4,0 m szélességgel, legfeljebb 50 m hossz és törés nélkül. A telek nem beépíthető részén létesített magánút esetében a szélességre, hossza és a töréspontok számára, nagyságára vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni.

VII. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

10. RENDELTETÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 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.
- (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.
 - (5) Melléképület az építési övezetekben elhelyezhető – eltérő övezeti előírás hiányában – az alábbi korlátozással:
 - a) melléképület csak önálló főépítmény létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető, és
 - b) melléképület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át, és egy melléképület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m², és legfeljebb P+F+T szint kialakítású lehet, és
 - c) melléképület megengedett legnagyobb beépítési, és épületmagassága legfeljebb az építési övezetben meghatározott érték 1,0 m-rel csökkentett értéke, de legfeljebb 4,5 m lehet.
 - (6) A melléképítmények közül az állat ól, állatkifutó, trágyatároló, -komposztáló és a takarmánysiló, ömlesztett anyag tároló melléképítmények elhelyezésénél a 5. mellékletben meghatározott távolságokat meg kell tartani.

11. TELEK BEÉPÍTÉSI MÓDJÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 15. §** (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület és a telekhatár között legalább 0,5 m távolságot kell tartani (csurgó).
- (2) Zártorú 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) Zártorú beépítési mód esetén a zártorú településkép biztosítása érdekében a teleknyúlvány, magánút, út utcafronti telekhatárán a szükséges úrszelvény megtartásával, önálló épületszerkezettel beépíthető.
 - (4) Zártorú beépítési módú építési övezetekben a telekegyesítéssel létrejövő telkek esetében az új beépítésnek – a monotonitás megtörése, az eredeti tagolásra utalás miatt – a közterület felé tagolással tükröznie kell az eredeti

telekstruktúrát, amennyiben a telkek közterületi szélessége a legkisebb kialakítható telekszélességet meghaladja, ellenkező esetben csak a legkisebb kialakítható telekszélesség mértékének megfelelő tagolás kialakítása kötelező.

- (5) Zártorú beépítési mód esetén az épületek elhelyezése, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:
 - a) az utcai telekhatár, és a telek közhasználat céljára átadott területtel határos része egyben építési vonal is melynek felén épületnek kell lennie;
 - b) új épület utcai homlokzatának minimum az épületszélesség 75%-án illeszkednie kell az építési vonalra;
 - c) az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem szabad;
 - d) építési vonaltól épületrészt max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, ebben az esetben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területet nem lehet elkeríteni.
- (6) Zártorú 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) Zártorú beépítési mód esetén klímaberendezés homlokzaton:
 - a) utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,
 - b) új beépítés esetén, kültéri egység csak egy épületben közös rendszerben kialakítva az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen helyezhető el.
- (8) Zártorú beépítési mód esetén a portálok, kirakatok, cégérek és hirdetőtáblák méretét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz. Utólagos elhelyezésüket, cseréjüket, átalakításukat csak a teljes homlokzat figyelembevételével megtervezve szabad kialakítani.
- (9) Ikres beépítési móddal épült épülethez amennyiben nem csatlakozik a szomszédos telken épület úgy – a néhány, elszórtan megépített félikor 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 útsabályozást követően kialakuló állapota miatt nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, a meglévő főépítményen tetőtérbeépítés, emeletráépítés, egyszeri bruttó 25 m²-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.

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;
 - b) oldalhatáron álló beépítés esetén
 - ba) 0,0 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;

13. AZ ÉPÍTMÉNYEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

17. § (1) Magastető legfeljebb 45° hajlásszöggel létesíthető.
- (2) Többszintes tetőtér nem építhető, magastető szerkezete csak a legfelső építményszint helyiségét határolhatja.
- (3) Lakó- és településközponti terület építési övezetekben egy épület tömege legfeljebb a megengedett legnagyobb épületmagasság másfélszeres mértékének megfelelő hosszban szakítható meg csak terepszint alatti, vagy 6 m-nél kisebb szélességű épületrésszel.

- (4) Az előkertben létesített támfalgarázs terepszint alatti építményként és a főépítményhez csatlakozóan is kialakítható az alábbi feltételek mellett:
- a támfalgarázs hátsó határfalánál már teljes magasságában az eredeti terepszint alá esik, vagy azzal egy magasságú,
 - a közforgalom előtt megnyitott terület felőli önálló bejáratainak száma telkenként legfeljebb kettő, és a bejáratok együttes szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t,
 - a támfalgarázs közterülettől mért mélysége – az épületszerkezeteket is beleértve – nem haladhatja meg a 8,0 m-t, kivéve, ha pinceszintben folytatódik.

14. KERÍTÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

18. § (1) A 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek, közforgalom előtt megnyitott területek útkereszteződéseinek a telek sarokpontjától számított 4,0-4,0 m-en belül tömör kerítés nem építhető, a kilátás biztosítása érdekében sűrű növényzet nem telepíthető.
- Üveg vagy műanyag kerítésként nem alkalmazható, kivéve a zajvédő falakat.
 - Természetvédelmi területtel határos telekhatáron kapu nem nyitható.
 - Az Lke, Lk, Ü építési- és az Mk övezetben a közterülettel határos telekhatáron telkenként egy gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni a közútkezelővel egyeztetett módon vegyes rendeltetésű épület vagy több különböző közterület által határolt telek esetében lehet, de a felszíni gépkocsibehajtók száma ekkor sem lehet kettőnél több és összes szélességük nem haladhatja meg a 7,0 m-t.
 - A Vt-Tt jelű építési övezet területén az ingatlanok közhasználatú gyalogos felülettel határos határán az épületekkel egységes anyaghasználattal, minőséggel kell a kerítéseket kialakítani úgy, hogy a kerítés síkjára merőleges átláthatósága legalább 75 %-ban korlátozott.

15. TÁMFALAK, RÉZSÚK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

19. § (1) A közterületről látható, 1,5 m-nél magasabb támfalak és rézsűk az anyaghasználatukra is tekintettel csak a tájba, utcaképhez illeszkedően alakíthatók ki.
- Épület mellett feltöltés a hegy felőli oldalon legfeljebb csak az épület megközelítése érdekében, egyéb esetben az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m magassággal alakítható ki.

16. ZÖLDFELÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

20. § (1) A telek zöldfelületén kell teljesíteni az övezet zöldfelületi minimuma alapján meghatározott zöldfelület területének minden megkezdett 100 m²-ére számítottan: legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét és a többi, nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró telepítését.
- A telepítendő növényfajok kiválasztásakor a honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell telepíteni olyan fajok kiválasztásával, amelyek megfelelnek a termőhelyi feltételeknek, életképesek, összhangban vannak az adott területnek és környezetének funkcióival. [A telepítésre javasolt növényzet listáját a 3. függelék tartalmazza.]
 - A meglévő növényzet védelme érdekében:
 - a kötelezően előírt zöldfelületet elsődlegesen a meglévő fás növényzet megtartásával kell biztosítani;
 - az épület elhelyezés és a megközelítés céljára igénybe nem vett telekhatár menti sávokban a 10 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fák (kivéve, ha a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása a fakivágást indokolja) megtartandók;
 - építési, kivitelezési munkák során a megtartandó növényegységek mechanikai sérülések elleni védelméről, a növényegységek életképességének megtartásához szükséges terepszint, valamint megfelelő nagyságú termőterület biztosításáról gondoskodni kell;
 - a közműfejlesztéseknél, épületek, utak kivitelezése során olyan megoldások létesíthetők, amelyek nem veszélyeztetik a megtartandó fasorok, faegységek életképességét, valamint nem járnak a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.
 - A felszíni parkolók felülete és a megközelítését szolgáló felület nem számítható bele a zöldfelület mértékébe.

- (5) A Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területen:
- a megtartandó fasor nyomvonalában lévő idős nyárfasor mindaddig megtartandó, míg a fák egészségi állapota, illetve a balesetveszély elhárítása miatt kivágásuk szükségessé válik; fakivágás esetén az eredetileg meglévőfasor vonalában a telekhatár mentén új fasor telepítendő; a pótlás során 14/16 cm törzskörméretű, kétszer iskolázott, nagy vagy közepes lombkoronát növelő egyedek ültetendők; a telepítés tőtávolságát, a telepítésre kerülő faj habitusára tekintettel szükséges meghatározni, 6-12 méter között;
 - a javasolt fasorral jelölt sávban egységes fasor telepítendő; a javasolt fasor 14/16 cm törzskörméretű, kétszer iskolázott, nagy vagy közepes lombkoronát növelő egyedekből alakítandó ki, a telepítés tőtávolságát, a telepítésre kerülő faj habitusára tekintettel szükséges meghatározni, 6-12 méter között;
 - a növénytelepítéseket környezettűrő, az ökológiai igényeknek megfelelő, 1/2 arányban őshonos fajok, és azok fajtáinak alkalmazásával kell elvégezni;
 - új parkoló felületek létesítése esetén a felszíni várakozó helyet fásítani kell; a felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db parkolóhelyenként, 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani; a fás szárú növény töve körül 2,25 m² víz és légáteresztő felületet kell hagyni.

VIII. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE 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.
- (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:
- új főépítmény létesítése esetén részletes talajmechanikai és hidrogeológiai szakvélemény készítése szükséges, amely tisztázza az alkalmazandó alapozási módot, a feltöltés összetételét;
 - csapadékvizek szikkasztása nem megengedett.

X. FEJEZET

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEK

18. KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS ELŐÍRÁSAI

- 23. §** A gazdasági és a különleges építési övezetekben a 20 férőhelynél nagyobb személygépkocsi parkolóban a parkoló felületek közti fák elhelyezésére – a fák életfeltételeinek javítása érdekében – legalább 1,5 m széles, összefüggő zöld sáv létesítendő.

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) 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) A tervezett közcélú, városi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, közterületen, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúton kell helyet biztosítani.
- (3) Közterületen új vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés közművezetékét, földgázvezetékét, 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) Közművezetéseket, 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.

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 felsőárók szakaszainál.
- (4) Omlásveszélyes (alápincézett) területen a csapadékvizek elszikkasztása tilos.
- (5) Ha a keletkező felszíni vizek szikkasztása nem megengedett, vagy műszaki, természeti adottságok miatt nem lehetséges, akkor az ingatlanon összegyűlt felszíni vizet bármely hatósági engedély köteles építéssel, vagy burkolt felület 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.
- (7) Természetvédelmi terület vízmosásaiban csak indokolt esetben, a biztonságos vízelvezetés, vagy közlekedési szempontból szükséges műtárgy helyezhető el. Védett terület csapadékfolyási, beszívargási 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 állékonyága 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) Új távközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni gazdasági terület-felhasználású területeken föld alatti (földkábel, alépítmény), egyéb területen légkábeles – kifeszűltségű és közvilágítási, kábel TV – hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.
- (2) Hírközlési antennák telepítésének feltétele, hogy az elhelyezni kívánt hírközlési antenna megjelenése a fő rálátási irányokban nem károsítja sem a településképet, sem a tájképet.

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,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) sport,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - g) szállás jellegű,
 - h) igazgatási, iroda.
- (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 m² bruttó alapterülettel a közterületekre vonatkozó általános előírások figyelembe vételével elhelyezhető.
- (5) Előtető, erkély, loggia, és minden egyéb az épület külső megjelenését befolyásoló építészeti elem építése, beépítése csak az épület egészét bemutató, külső megjelenésében egységes építészeti terv alapján valósítható meg, oly módon, hogy az épület hőtechnikai paraméterei ne romoljanak.
- (6) Az Ln-LtpK jelű övezet területén új rendeltetési egység nem alakítható ki.

27. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LK]

- 33. §** (1) 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-1/O** intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, (*Széles u.*)
 - h) **Lk-2/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, (*Domb u.*)
 - i) **Lk-1/Z** intenzív, főút menti kisvárosias lakóterület, (*Budapesti út*)
 - j) **Lk-2/Z** közepesen intenzív, belvárosi kisvárosias lakóterület, (*belváros környéki*)
 - k) **Lk-3/Z** közepesen intenzív, kistelkes, belvárosi kisvárosias lakóterület, (*belváros környéki*)
 - l) **Lk-1/VED** Kőhegy védett kisvárosias lakóterület,
 - m) **Lk-G** kialakult garázssor kisvárosias lakóterület.
- (2) A telkek megközelítésére teleknyúlvány csak az **Lk-2/Z** és az **Lk-3/Z** jelű övezetekben alakítható.
- (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,
- (4) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- (5) A kisvárosias lakóterület építési övezet területén melléképület csak az **Lk-2/Z** és az **Lk-3/Z** jelű építési övezetekben helyezhető el.
- (6) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben az 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.
 - 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 telk 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) 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) Az épületek földszintjén, a közhasználat céljára átadott területtel határosan kizárólag kereskedelem-szolgáltatás rendeltetés helyezhető el.
 - c) A telk minden 110 m²-re után 1 lakó rendeltetés létesíthető.
 - d) 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.
 - e) 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) Az **Lk-5/SZ** jelű építési övezet területén a telek minden 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
- (6) Az **Lk-6/SZ** jelű építési övezet területén új rendeltetési egység nem létesíthető.
- (7) Az **Lk-1/O** jelű építési övezet területén a Széles utca menti ingatlanoknál a hátsókert megengedett legkisebb mérete a **2.1. melléklet** táblázat eltérés mértéke szerint alakítható ki.
- (8) Az **Lk-1/Z** jelű építési övezet területén a telek minden 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
- (9) Az **Lk-G** jelű építési övezet területén csak garázs rendeltetés alakítható ki.
- (10) Az **Lk-1/Z**, **Lk-2/Z** és az **Lk-3/Z** jelű építési övezetek területén fekvő telken az övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterületenként legfeljebb egy önálló épület helyezhető el, de egy főépítmény és egy melléképület minden esetben elhelyezhető. Az egy telken belüli főépítmények között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani.

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

- 35. §** (1) Az építési övezetben
- a) egy telken 300 m² telekterületig legfeljebb 1 rendeltetési egység,
 - b) 300 m² feletti területű telken legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület bruttó szintterülete legfeljebb 250 m², földszinti bruttó alapterülete 100 m² lehet.
- (3) Az egy telken belül elhelyezett önálló épületek között legalább 3,0 m telepítési távolságot kell tartani.
- (4) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület legfeljebb pince+földszint+tetőter kialakítású lehet.
- (5) A területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei:
- a) azokon a telkeken amelyek a lejtő felől megközelíthetők az épület elhelyezésével illeszkedni kell az eredeti beépítéshez, az épületeket a lejtő felőli közterületi határhoz közelebb kell elhelyezni úgy, hogy azok megközelítse is csak erről a közterületről legyen biztosított, és a hegyoldal felőli közterülethatártól a lehető legtávolabb legyen épület, épületrész, azokon a telkeken amelyek a gépjárművel csak a hegy felől közelíthetők meg, az épületek a telek felső részén is elhelyezhetők;
 - b) az övezetben új épületek kizárólag magastetős kialakítással épülhetnek, 40 – 45 fok közötti hajlásszöggel, az utcára merőleges gerinccel, tető akkor lehet az utcával párhuzamos gerincű, ha így igazodik a környezetben kialakult beépítéshez;
 - c) az épület eredeti terepszinttől mért gerincmagassága legfeljebb 9,0 m lehet a lejtő felőli oromzatos homlokzaton mérve;
 - d) az épület telepítése, léptéke, arányai és a homlokzati anyagainak őrizni kell a préház jelleget, új épület közterület felőli oromzatos – oromfal nélkül – homlokzatának magasság szélesség arányát 1:1 és 1:3 között kell kialakítani;
 - e) meglévő pince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg;
 - f) a terület hagyományos épületeire jellemző osztott ablakok és körkeretezés megtartandó és az új épületek esetében is alkalmazandó megoldás;
 - g) a területen csak cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál vakolt felszín és fehér vagy törtfehér mészkőburkolat alkalmazandó;
 - h) az épületek falazati és födém tartószerkezeteinek kialakításánál csak kiselemes építőanyag, helyszínen kevert beton, a tető héjazatot tartó szerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók;
 - i) meglévő épületek átalakítása, bővítése esetén is törekedni kell az a)-f) pontokban foglaltak érvényesítésére.

29. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LKE]

- 36. §** (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:
- 1. **Lke-1/SZ** intenzív, szabadonálló, lakópark 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, zárt sorú, síkvidéki kertvárosias lakóterület, (*Budafoki – Aradi utcák között*)
 15. **Lke-INT** intenzív, intézménnyel vegyes kisvárosias 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.
 - (4) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
 - (5) A kertvárosias lakóterületen fekvő telken az övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterület méret után legfeljebb egy önálló épület helyezhető el, de egy főépítmény és egy melléképület minden esetben elhelyezhető.
 - (6) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén melléképület – az **Lke-1/SZ** és az **Lke-INT** jelű építési övezet kivételével – elhelyezhető.
 - (7) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület legmagasabb pontja 9,0 m.
 - (8) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – az épület homlokzatmagassága
 - a) legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb ~~épületmagassága~~ beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,
 - b) legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb ~~épületmagassága~~ beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.
 - (9) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület szintszáma legfeljebb
 - a) pince+földszint+tetőtér lehet, ha az épület 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága kisebb mint 6,0 m,
 - b) pince+földszint+1szint+tetőtér lehet, ha az épület 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága nagyobb, vagy egyenlő mint 6,0 m.
 - (10) 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.
- 37. § (1)** Az **Lke-1/SZ** jelű építési övezet területén
- a) A 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.
 - b) A lakóépületeken belül a hat lakáson kívül elhelyezhető nem lakó rendeltetési egységek össz-szintterülete nem haladhatja meg az épület össz-szintterületének 25%-át.
- (2) Az **Lke-2/SZ** jelű építési övezet területén a Kolozsvári utca és a Hosszúréti-patak közötti területen pince, pincszint nem létesíthető.

- (3) Az **Lke-1/O** jelű építési övezet területén
- Az előkert 5,0 m, a Baross utca felőli telekhatár mentén 0,0 m.
 - A Kassai utca és a Hosszúréti-patak közötti területen pince, pinceszint nem létesíthető.
- (4) Az **Lke-1/IK** és **Lke-1/Z** jelű építési övezet területén
- Az előkert mértékét a 16. § (1) bekezdés a) pont szerint kell meghatározni új főépítmény kialakításánál, a meglévő épületeknél a kialakult állapottól eltérni nem lehet.
 - Az épületek közterület felőli homlokzatának párkányát csatlakozóan kell kialakítani, – a meglévő épületek csatlakozási pontjához viszonyítva – legfeljebb a tényleges párkánymagasság 5 %-val lehet eltérni.
- (5) Az **Lke-1/Z** jelű építési övezet területén a közterületek felőli kialakult előkertes zárt sorú beépítés építési helyének vonala egyben építési vonal is melyen a 15. § (5) bekezdés szerinti előírásoknak megfelelően kell épületet kialakítani.
- (6) Az **Lke-INT** jelű építési övezetben a lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.

30. VEGYES TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [VT]

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

- a) **1. Vt-1/SZ** intenzív, szabadonálló településközpont, (Szabadság út Árok utcától nyugatra)
- b) **2. Vt-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló településközpont, (Baross utca – Árok utca)
- c) **3. Vt-3/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló településközpont, (Szabadság út Árok utcától keletre)
- d) **4. Vt-Bv/1** intenzív, zárt sorú, belvárosi településközpont, (Szabadság út, Károly király út)
- e) **5. Vt-Bv/2** közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi településközpont, (Kossuth L. u., Deák F. u., Ady E. u., Petőfi S. u., Stefánia u.)
- f) **6. Vt-Bv/3** alacsony intenzitású zárt sorú, belvárosi településközpont, (Pozsonyi u., Vasvári u.)
- g) **7. Vt-KF** kiemelt fejlesztési településközpont, (Szabadság-Bretzföld-Lévai-Komáromi tömb)
- h) **8. Vt-L** településközpont meglévő lakórendeltetéssel, (Liget utca – Holdfény utca)
- i) **9. Vt-F1** településközpont fejlesztési, (Lévai utca – Bretzföld utca – Baross utca menti ingatlanok)
- j) **10. Vt-F2** településközpont fejlesztési, (Komáromi utca menti ingatlanok)
- 11. Vt-Tt/1** Templom tér intenzív, zárt sorú településközpont, (Templom tér, Ébner György köz)
- 12. Vt-Tt/2** Templom tér közepesen intenzív, átmeneti zárt sorú településközpont, (Esze Tamás utca észak)
- 13. Vt-Tt/3** Templom tér alacsonyabb intenzitású, zárt sorú településközpont, (Farkasréti út – Bokréta utca, Köz tér – Clementis László utca)
- 14. Vt-Tt/4** Templom tér fejlesztési tartalék terület településközpont, (Esze Tamás utca dél)
- 15. Vt-Tt/5** Templom tér kialakult településközpont, (Stefánia utca – Arany János köz)
- 16. Vt-Tt/6** Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Nefelejcs utca – Farkasréti út, Köz tér)
- 17. Vt-Tt/7** Templom tér alacsonyabb intenzitású, oldalhatáronálló településközpont, (Stefánia utca)

- (2) A településközpont terület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
- lakó,
 - igazgatás, iroda,
 - kereskedelem-szolgáltatás,
 - szállás jellegű,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
 - sport.
- (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 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- közüzemni energiaszolgáltatás,
 - közüzemni ivóvíz szolgáltatás,
 - közüzemni szennyvízelvezetés és –tisztítás,
 - közterületi csapadékvíz elvezetés.

- 39. § (1)** A **Vt-2/SZ** jelű építési övezet területén a telek minden 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
- (2) A **Vt-3/SZ** jelű építési övezet területén a telek minden 150 m²-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) A **Vt-F1** jelű építési övezet területén
- a homlokzatmagasság legfeljebb 13,5 m lehet P+F+3+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatára 1/3-án a Lévai utcától, valamint a Lévai utcai közterületi telekhatára 1/3-án a Bretzföld utcától;
 - a homlokzatmagasság legfeljebb 10,5 m lehet P+F+2+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatára 2/3-án a Kenyérgyár utcától, és a Lévai utca közterületi telekhatára 2/3-án a Komáromi utcától, valamint a Komáromi utca mentén a tömbbelső korlátozás terület kivételével;
 - a szükséges parkolószám legalább 60%-át épületben kell kialakítani;
- (5) A **Vt-F2** jelű építési övezet területén
- az építhető szintterület legalább 80 %-án lakófunkciót, illetve az azt kiszolgáló rendeltetést kell kialakítani,
 - az épület legfeljebb P+F+1+T szintszámmal alakítható ki,
 - a szükséges parkolószám legalább 80%-át épületben kell kialakítani.

31. BELVÁROSI ÉS A TEMPLOM TÉR TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [Vt-Bv/...] [Vt-Tt-...]

40. § (1) Rendeltetés:

- lakó rendeltetés a **Vt-Bv/1** és a **Vt-Tt/2** jelű övezetben az épületek utcával határos földszinti épületrészeiben nem helyezhető el,
 - a kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- (2) Az épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) össz-hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át.
A homlokzati elemek legnagyobb kiállása:
- 8 m vagy annál nagyobb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 1,0 m,
 - 8 m-nél kisebb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 0,5 m lehet.
- (3) Építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet. Építési vonaltól épületrészt csak akkor lehet visszahúzni max. 1,5 m-re, ha az így kialakuló terület (az építési vonal és az épületkontúr között) a közhasználat céljára megnyitott.
- (4) Az épület utcai homlokzatán, a telekszélesség legfeljebb 1/3 részén alakítható ki oromfalas kiemelés.
- (5) Az épület alapterületének legalább felén; utcafronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani.
- (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) Pincszinti alapterület legfeljebb az övezetben megengedett legnagyobb beépítés mértékéig építhető, ha legalább 60%-án gépjárműtároló létesül, a pincszint beépíthetősége + 20%-kal növelhető.
- (8) Pincszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.
- (9) Parkolás:
- új főépítmény építése, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-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;
 - 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) A telkek megközelítésére teleknyúlvány csak a **Vt-Bv/3** jelű építési övezetben alakítható ki.

- (12) Az építési övezetek területén épület szintszáma
- a **Vt-BV/1** jelű övezetben legfeljebb pince+földszint+1szint+tetőtér,
 - a **Vt-BV/2, és Vt-BV/3, Vt-Tt/2, Vt-Tt/3 Vt-Tt/5, és a Vt-Tt/7** jelű övezetekben legfeljebb pince+földszint+tetőtér lehet.
- (13) Az építési övezetek területén fekvő telken az övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterületenként legfeljebb egy önálló épület helyezhető el, de egy főépítmény és egy melléképület minden esetben elhelyezhető. Az egy telken belüli főépítmények között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani.
- (14) A BSZT-n jelölt „A telek felszín felett nem beépíthető része” és a „Közhasználatra megnyitott, megnyitásra javasolt telekrész” területekre
- a közterületekre vonatkozó **12. §** és
 - a közterület fölé nyúló építményrészekre vonatkozó **(2) bekezdés** szerinti előírások vonatkoznak, továbbá
 - azokon terepszint alatti épületrészek kialakíthatók, és
 - a rendelet hatálybalépésekor meglévő épületen és épületrészen építésügyi hatósági engedély köteles tevékenység nem végezhető.
- (15) A **Vt-Tt/2** jelű övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden 250 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 4 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.
- (16) A **Vt-Tt/3** jelű övezet területén
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el;
 - bármely ingatlanon a telekméret minden 250 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.
- (17) 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 figyelmen kívül kell hagyni;
 - új főépítmény építése, meglévő épület bővítése, a meglévő rendeltetések módosítása, a rendeltetési egységek számának növelése nem megengedett.
- (18) A **Vt-Tt/5** jelű övezet területén
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el,
 - a BSZT-n lehatárolt „A telek nem beépíthető része” területen kívüli telekrészek e rendeletben meghatározottak szerint beépíthetők ~~a 2.1. melléklet táblázata beépítési mérték, terepszint alatti beépítés mérték, színterület értékeinek figyelmen kívül hagyásával~~, „A telek nem beépíthető része” területen zöldfelületet kell kialakítani úgy, hogy annak legfeljebb 1/3-ad része lehet burkolt, és amelynek legalább fele vízáteresztő;
 - bármely ingatlanon a telekméret minden 250 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.

31/A. TEMPLOM TÉR INTENZÍV, ZÁRTSORÚ TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZET SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [Vt-Tt/1]

- 40/A. § (1)** Lakó rendeltetés az épületek utcával határos földszinti épületrészeiben nem helyezhető el.
- (2) Az e rendelet **2.1. melléklet** táblázata szerinti építési övezetek **kedvezményes** eltérés értékei csak legalább a telekterület 10 %-át elérő területű közforgalom előtt megnyitott területek kialakítása esetén használhatók.
- (3) A más építési övezettel határos, szomszédos telekhatárok felé a tervezett épület párkánymagassága nem haladhatja meg a 7,5 m-t.
- (4) Az előírt legkisebb zöldfelület mértéke 50 %-kal csökkenthető, ha a telken minimum 3,0 m szélességű gyalogos átkötés létesül, amelynek közhasználat céljára történő átadása szerződésben rögzített.
- (5) A 131, 132 és 1160/3 hrsz-ú telkeken a 132 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő műemlékház közvetlen szomszédságában, annak Ébner György köz felőli homlokzata mellett illetve a telekhatáron futó tűzfala teljes hossza mentén ahhoz illeszkedve lehet csak új beépítést elhelyezni:
- az Ébner György köz felőli homlokzatot a szomszédos műemlék épülethez illeszkedve, azonos párkánymagassággal ~~kell kialakítani~~, 153,45 mBf értékben kell kialakítani
 - az Ébner György köz felőli ~~a~~ homlokzatot a szomszédos műemlék épület homlokzatának vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz illeszkedve kell kialakítani;
 - ~~bc)~~ a műemlék épület tűzfalát takaró mélységű épületrész gerincmagassága sehol sem lépheti túl a műemlék épület gerincmagasságát;

- ed) a műemlék épület meglévő tűzfalától délre eső területen épületrész (kivéve kémény, antenna és tartóoszlopa, tető kibúvó, legfeljebb 1,0 m magas legalább 50 %-ban áttörtön kialakított korlát, mellvéd kivételével) 148,25 mBf érték fölé nem nyúlhat;
- de) a szomszédos Vt-Tt/3, Vt-Tt/6 és Vt-Tt/7 övezethatárok mentén 6,0 m széles a telek felszín felett nem beépíthető részét kell kialakítani.
- (6) Az Ébner György köz északi telekhatárán legfeljebb 7,5 m legnagyobb párkánymagasságú, legfeljebb pince + földszint + 1 szint + tetőtér beépítésű épület létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan.
- (7) A 60 hrsz-ú telken a vendéglátó terasz az épület meglévő fedésével egyező kialakítással lefedhető, ideiglenes jelleggel október 01. és március 31. közötti időszakokban oldalfalakkal elzárható.

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 épületraktusban kereskedelmi, szolgáltató rendeltetéssel kell kialakítani;
 - b) az építési hely Szabadság út és Bretzföld utca felőli határai egyben építési vonalak is, amelyekre a tervezett épületek homlokzatainak legalább 75%-ban illeszkedniük kell;
 - c) a Bretzföld utca – Szabadság út kereszteződésénél a kötelező építési vonalat a BSZT szerint a Szabadság út 117. sz. (hrs.: 1016/1) telek „C” épülete nyugati és a Szabadság út 119-129. sz. (hrs.: 1036/28) lakóépület északi homlokzatsíkjának meghosszabbított vonala határozza meg a Bretzföld és a Szabadság utak irányában legalább 20-20 m hosszban;
 - d) a Bretzföld utca – Szabadság út kereszteződésénél a „Városháza-tér” határozott térszerű alkatát elősegítő térfalú épületet, épületegyüttest kell elhelyezni;
 - e) a Szabadság út felől a tervezett épületek csak tagoltan helyezhetők el. A tagoltság érdekében az összefüggő, azonos homlokzatmagasságú épületszakaszok legfeljebb 25 m szélességben alakíthatók ki;
 - f) új transzformátor-állomás csak épületben helyezhető el.
- (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 átközelkedő folyosóval bármely szinten összeköthetők. Az összekötő épületrész egy pontja sem haladhatja meg az alacsonyabb épület érintett homlokzatának magasságát.
- (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 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;
 - 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;
 - a telek közhasználat céljára átadandó területrésze egésze, vagy annak része terepszint alatt beépíthető, de az építmény a környező csatlakozó terepszint fölé nem emelkedhet;
 - 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:
- az előírások szerinti parkolást telken belül kell biztosítani, a 5.2. melléklet szerinti kedvezmények alkalmazása nélkül;
 - a szükséges parkolószám legalább 85%-át szint alatt kell elhelyezni.
- (9) Közhasználat céljára megnyitott területek
- az építési övezet telke Szabadság út – Bretzföld utca felőli részén a BSZT-n jelöltek szerint nem bekeríthető, közhasználat céljára megnyitott területet kell kialakítani;
 - 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 Bretzföld utca felől legalább egy, legfeljebb két helyen lehet közúti kapcsolatot biztosítani.

33. VEGYES INTÉZMÉNYTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [VI]

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

- | | | |
|------------------|----------------|--|
| a) 1. | Vi-1/SZ | közepesen intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Szivárvány – Patkó utca) |
| b) 2. | Vi-2/SZ | intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Városháza) |
| c) 3. | Vi-1/Z | intenzív, zártosú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park) |
| d) 4. | Vi-2/Z | közepesen intenzív, zártosú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park) |
| e) 5. | Vi-3/Z | közepesen intenzív intézmény, zártosú kisvárosias lakóterületen, (Református templom) |
| f) 6. | Vi-Bv1 | intenzív, zártosú, belvárosi intézmény, (Szabadság út – Nefelejcs köz) |
| g) 7. | Vi-Bv2 | közepesen intenzív, zártosú, belvárosi intézmény, |
| h) 8. | Vi-Á | általános, szabadonálló intézmény, |
| i) 9. | Vi-Á1 | általános, szabadonálló intézmény (Hársfa utca, 4090 hrsz. Budafoki utca, 4080/22 hrsz. által határolt terület). |
| 10. | Vi-Tt/1 | Templom tér intenzív, zártosú intézmény (Zichy kastélyegykori leányiskola) |
| 11. | Vi-Tt/2 | Templom tér közepesen intenzív, zártosú intézmény (iskolák) |
| 12. | Vi-Tt/3 | Templom tér közepesen intenzív, zártosú intézmény (templom) |
| 13. | Vi-Zm | Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, zártosú intézmény (Zichy major) |

- (2) Az intézményterület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
- igazgatás, iroda,
 - kereskedelem-szolgáltatás,
 - szállás jellegű,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
 - 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 m² 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 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- közüemi energiaszolgáltatás,
 - közüemi ivóvíz szolgáltatás,
 - közüemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - közterületi csapadékvíz elvezetés.

43. § (1) Az intézmény terület építési övezet zárt sorú 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
- az oldalkert legkisebb kialakítható mérete az oldalkert felőli tényleges homlokzatmagasság fele;
 - közterületi határ mentén, kerítéssel egybeépítve egyszintes, önálló épület legfeljebb 100 m² 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 zárt sorú 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) A **Vi-Bv**, **Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén az épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) össz-hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át.

A homlokzati elemek legnagyobb kiállása:

- 8 m vagy annál nagyobb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 1,0 m,
- 8 m-nél kisebb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 0,5 m lehet.

(7) A **Vi-Bv**, és a **Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telkek mellett 3,0 m-en belül nem lehet. Építési vonaltól épületrészt csak akkor lehet visszahúzni max. 1,5 m-re, ha az így kialakuló terület (az építési vonal és az épületkontúr között) a közhasználat céljára megnyitott.

(8) A **Vi-Bv**, **Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén pincszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.

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

- csak hitéleti, nevelési, oktatási, rendeltetések helyezhetők el;
- a BSZT-n lehatárolt műemlék templom kontúrja, épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg.

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

- az e rendelet 42. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések közül a kereskedelem-szolgáltatás, valamint a sport rendeltetés nem helyezhető el;
- a BSZT-n lehatárolt, helyi védett művi értékű jelölt épület kontúrja épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg.

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

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

- Gksz-1** kereskedelmi-szolgáltató, (Kamaraerdő ipartelep kelet)
- Gksz-2** kereskedelmi-szolgáltató, (Nyugati ipari park környéke)
- Gksz-3** kereskedelmi-szolgáltató, (1-es út két oldala a 8102 j. úttól nyugatra)
- Gksz-4** kereskedelmi-szolgáltató, (Budakeszi lehajtó-ág)
- Gksz-5** kereskedelmi-szolgáltató, (Kaktusz utca környéke)
- Gksz-6, 7** kereskedelmi-szolgáltató, (Budapark)
- Gksz-8** intézményi kereskedelmi-szolgáltató, (Szervízút környéke)
- Gksz-9** új kereskedelmi-szolgáltató, (Kis-szilvás)
- Gksz-10** kereskedelmi-szolgáltató központok, (TESCO, PRAKTIKER)
- Gksz-11, 12** kereskedelmi-szolgáltató, (Déli iparterület nyugat)
- 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*)
- (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, valamint
 - j) szállás jellegű.
- (3) A területen az 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,
 - 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,
 - d) az oldalkert 10,0 m,
 - e) az oldalkertben és az 1 sz. főút, valamint a 8102. sz. út felé eső hátsóterületekben legalább 4,0 m, az autópálya felé eső hátsóterületben 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 feltároló 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) A **Gksz-10** jelű építési övezet területén
- a) a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékének legfeljebb fele lehet – építési helyen belül – épület kontúron kívül.
 - b) a reklám oszlop magassága legfeljebb 30,0 méter lehet.
- (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) pince, pincszint nem létesíthető.
- (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.

- (8) A **Gksz-16** és **GKSZ-17** jelű építési övezetek területén az épületek gazdasági bejáratait a tervezési területen kívül eső határos lakóterületek felőli oldaláról takarni kell növényzettel, sövénnyel.

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. **Gip-1** Tétényi-fennsík ipari,
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,
 - 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 m²-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) A **Gip-1** jelű egyéb ipari építési övezet területén az **46. § (2) bekezdésben** felsoroltakon túlmenően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási rendeltetés is elhelyezhető.

- (4) A **Gip-4** és **Gip-6** jelű építési övezetek területén építmény vagy építményrész legmagasabb pontja legfeljebb 15,0 m magas lehet.
- (5) A Nyugati ipari park területén, a BSZT-n jelölt építési helyen, e rendelet 13 § (7) bekezdésében meghatározottaktól eltérően a meglévő portaépületek átépítése a meglévő közúti úrszelvény szabadon hagyásával lehetséges, az épület legnagyobb megengedett épületmagassága 14,0 m lehet

36. ÜDÜLŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [ÜH]

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

- (2) Az elhelyezhető rendeltetések:
- üdülő,
 - sport,
 - az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás.
- (3) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² 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 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- közüzem energiatszolgáltatás,
 - közüzem ivóvíz szolgáltatás,
 - közüzem szennyvízelvezetés és -tisztítás,

37. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [K]

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

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

(2) A területen új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:

- közüzem energiatszolgáltatás,
- közüzem ivóvíz szolgáltatás,
- közüzem szennyvízelvezetés és -tisztítás,
- közterületi csapadékvíz elvezetés.

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

- Az elhelyezhető rendeltetések:
 - szállás jellegű és vendéglátó,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
 - kulturális és szórakoztató,
 - szabadidő és rekreációs,
 - vásár, kiállítás és kongresszus,
 - kereskedelmi-szolgáltató, ha egy telken az összes kereskedelmi-szolgáltató egység bruttó szintterülete nem haladja meg 300 m²-t,

- ag) a főépítményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel.
- b) A lakóterület védelme érdekében a lakóterülethez 50 m-nél közelebb telepített zajt keltő sportcélú létesítmények, labdajátékot szolgáló szabadtéri sportpályák építésekor a lakóterület felé a létesítmény mentén legalább 8,0 m széles, háromszintű növényzetből, fasor, cserjesáv és gyeptalajtakaró- növényzetből álló, az egyes növényfajok, növényfajták tulajdonságaira figyelemmel, annak megfelelő sűrűségben telepített, védő növényzét telepítendő.
- (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,
 - g) kereskedelmi-szolgáltató, ha egy telken az összes kereskedelmi-szolgáltató egység bruttó szintterülete nem haladja meg 300 m²-t,
 - h) a főépítményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² 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, pincszint 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 funkcióhoz, 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,
 - 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,
 - 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:
- autóbusz pályaudvar,
 - kereskedelem-szolgáltatás,
 - szállás jellegű és vendéglátó,
 - a főrendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel.
- (10) A **K-Km** jelű, közmű funkciójú építési övezet területén
- Az elhelyezhető rendeltetések:
 - közművezeték, közmű-becsatlakozás és közmű,
 - hírközlési,
 - parkolóterület, kerékpártároló, valamint
 - hulladékudvar.
 - 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:

- KÖu** országos főutak és helyi gyűjtő utak
- KÖk** kötőtpályás közlekedési
- KÖu-Tt** Templom tér közlekedési és közmű.

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

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

(3) A **KÖk** jelű övezet területén:

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

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

- 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, közösségi kulturális és nyilvános illemhely funkciók helyezhetők el, az épület legfeljebb földszint + 1 szint kialakítású lehet;
- pinceszint 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 gyeptvédő 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) Díszító- és csónakázó tó kialakítása:
 - aa) A **Zkp-3**, és a **K-Sp/2** övezetek területének igénybevételével, akár a két övezet határán áthaladóan is megvalósítható.
 - 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 olajfogyó 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 m² 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:
- közüzem energiaszolgáltatás,
 - közüzem ivóvíz szolgáltatás,
 - közüzem 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:

- Mk-1** Alsószállás nagytelkes kertes mezőgazdasági,
 - Mk-2** Alsószállás kertes mezőgazdasági,
 - Mk-3** Alsószállás kistelkes kertes mezőgazdasági,
 - Mk-4** kertes mezőgazdasági.
- (2) A területen a növénytermesztés és kertművelés, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás rendeltetés helyezhető el.
- (3) Az övezet területén:
- az 1500 m²-t meghaladó területű telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhetők el gazdasági épületek és terepszint alatti építmények,
 - 6000 m² telekterület felett a gazdasági épületeken és terepszint alatti építményeken túlmenően lakófunkció is elhelyezhető úgy, hogy a különálló lakóépület a 1,5%-os beépítettséget, és a lakás bruttó szintterülete a 0,07 m²/m² értéket nem haladhatja meg.
- (4) Az övezet területén a 15 m² hasznos alapterületet meghaladó méretű épület létesítésének közművesítési feltétele:
- közüzem villamosenergia szolgáltatás,
 - közüzem ivóvíz szolgáltatás,
 - közüzem szennyvízelvezetés és -tisztítás, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte.
- (5) Az övezet területén e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.
- (6) A 15 m² hasznos alapterületet meg nem haladó méretű épület létesítésének nincs közművesítési feltétele.
- (7) Nyúlványos telek csak az **Mk-4** jelű övezet területén alakítható ki.
- (8) Telekcsoport újrafelosztása és telekfelosztás során a kialakuló telkek egyikének sem lehet kisebb sem a területe, sem a telekszélessége az övezetben előírt minimális értékeknél.
- (9) A mezőgazdasági terület övezet területén épület legmagasabb pontja 9,0 m a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével.
- (10) 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) Új főépítmény az 56. § (3) bekezdés a - b) pontban foglaltak kivételével csak akkor létesíthető, ha:

- a telek területe eléri az övezetben előírt minimális telekterületet;
 - 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 legfeljebb 15 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) Új magánút minimális szélessége
- legfeljebb 5 telek megközelítése esetén legalább 8,0 m
 - 5-nél több telek megközelítése esetén legalább 10,0 m.

- (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 m² 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 m² 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 időszakokra 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 mémökbőlógiai 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.
- (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 telepíthetők.
 - b) Az övezetben csak a terület bemutatását lehetővé tevő sétatutak, 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 mindenkor 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 sétatutak, 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, bivakozás.
- 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** löterek 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) **Kb-Vm** növényzettel fedett vízmosások, horhosok 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 m² 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,
 - 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 vízfolyás fenntartásához szükséges építményeken, valamint a felszíni vízelvezetés létesítményein kívül más építmény nem helyezhető el.
 - Épület nem létesíthető.
 - A vízmosságok 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.
 - 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:

- a Budaörs Város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) rendelet,
- az egyes helyi rendeletek módosításáról 46/2008. (XII.01.) rendelet,
- a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási 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
- a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezete Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/1999. (I.22.) rendelet,
- a Budaörs-Budapark Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/1999. (XI.05.) rendelet,
- a Budaörs Nyugati Ipari terület Szabályozási Tervéről szóló 35/1999. (XI. 05.) rendelet,
- a Budaörsi Ipari és Technológiai Park helyi építési szabályzatáról szóló 38/2006. (VIII.11.) rendelet,
- 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,
- 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,
- 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,
- a Budaörs, Tétényi-fennsík Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 45/2003. (XII.22.) rendelet,
- a Budaörs Városháza és környékére vonatkozó Szabályozási Tervről és Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2004. (I.28.) rendelet,
- 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,
- 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, Kökőrcsin – 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, Bretzföld 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.

.....
 Wittinghoff Tamás
 polgármester

.....
 dr. Bocsi István
 jegyző

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2015. (....) önkormányzati rendelete

BUDAÖRS VÁROS EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA BUDAÖRS TEMPLOM TÉR ÉS KÖRNYÉKE TERÜLETRE

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 a BUDAÖRS VÁROS EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. rendeletét a következők szerint módosítja:

1. A RENDELET HATÁLYA

1. § (1) E rendelet hatálya Budaörs Farkasréti út – Bokréta utca – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefánia utca – Nefelejcs utca által határolt területére terjed ki.
- (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.
- (3) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
- a) 1. melléklet: Budaörs Templom tér és környéke Szabályozási Terve
 - b) 2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek / övezetek paraméterei
 - ba) 2.1. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek paraméterei
 - bb) 2.2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó övezetek paraméterei
 - c) 3. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke
 - ca) 3.1. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
 - cb) 3.2. melléklet: Településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok
 - A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok
 - B) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok
 - C) Helyrehozatali kötelezettséggel érintett ingatlanok

2. MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK

2. § A Budaörs város egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. rendelet (továbbiakban BHÉSZ) 4. § (1) bekezdés c) pontja az alábbi C) alponttal egészül ki:

„C) *Helyrehozatali kötelezettséggel érintett ingatlanok*”

3. § A BHÉSZ az alábbi 11/A §-sal egészül ki:

„11/A. § (1) *Helyrehozatali kötelezettség* terheli a 3.3. melléklet C) táblázatában rögzített ingatlanokat, a BSZT-én jelölt lehatárolással.

- (2) A helyrehozatali kötelezettség elrendelhető valamennyi településképet rontó állapotú építményre, valamint amelynek tömege, homlokzati megjelenése, anyaghasználata az eredeti állapothoz képest kedvezőtlenül megváltozott, az utcaképet kedvezőtlenül befolyásolja.
- (3) A helyrehozatali kötelezettség a közterület, magánút, közforgalom előtt megnyitott terület felőli homlokzat felújításával teljesül. Szükség szerint engedélyt a helyrehozatali kötelezettség elrendelésétől számított 1 éven belül kell megszerezni. A rendeltetésszerű használatot a helyrehozatali kötelezettség elrendelésétől számított 2 éven belül biztosítani kell."

4. § A BHÉSZ 13. §-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

- „(7) A **Vt-Tt**, **Lk-2/Z** és az **Lk-3/Z** jelű építési övezetek területén új magánút legfeljebb 2 telek megközelítése esetén alakítható ki legalább 4,0 m szélességgel, legfeljebb 50 m hosszon és törés nélkül. A telek nem beépíthető részén létesített magánút esetében a szélességre, hossza és a töréspontok számára, nagyságára vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni."

5. § A BHÉSZ 14. § (5) bekezdés b) és c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- „b) melléképület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át, és egy melléképület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m², és legfeljebb P+F+T szint kialakítású lehet, és
- c) melléképület megengedett legnagyobb beépítési, és épületmagassága legfeljebb az építési övezetben meghatározott érték 1,0 m-rel csökkentett értéke, de legfeljebb 4,5 m lehet."

6. § A BHÉSZ 18. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

- „(5) A **Vt-Tt** jelű építési övezetek területén az ingatlanok közhasználatú gyalogos felülettel határos határán az épületekkel egységes anyaghasználattal, minőséggel kell a kerítéseket kialakítani úgy, hogy a kerítés síkjára merőleges átláthatósága legalább 75 %-ban korlátozott."

7. § A BHÉSZ 20. § (3) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- „b) az épület elhelyezés és a megközelítés céljára igénybe nem vett telekhatár menti sávokban a 10 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fák (kivéve, ha a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása a fakivágást indokolja) megtartandók;"

8. § A BHÉSZ 24. §-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

- „(6) 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."

9. § A BHÉSZ 34. §-a az alábbi (10) bekezdéssel egészül ki:

- „(10) Az **Lk-1/Z**, **Lk-2/Z** és az **Lk-3/Z** jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden 250 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységet magába foglaló épületekben helyezhetők el, mely épületek között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani."

10. § A BHÉSZ 36. § (8) bekezdése a) és b) pontban az "épületmagassága" kifejezés helyébe "beépítési magassága" lép.

11. § A BHÉSZ 38. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

1. **Vt-1/SZ** intenzív, szabadonálló településközpont, (Szabadság út Árok utcától nyugatra)
2. **Vt-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló településközpont, (Baross utca – Árok utca)
3. **Vt-3/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló településközpont, (Szabadság út Árok utcától keletre)
4. **Vt-Bv/1** intenzív, zárt sorú, belvárosi településközpont, (Szabadság út, Károly király út)
5. **Vt-Bv/2** közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi településközpont, (Kossuth L. u., Deák F. u., Ady E. u., Petőfi S. u., Stefánia u.)
6. **Vt-Bv/3** alacsony intenzitású zárt sorú, belvárosi településközpont, (Pozsonyi u., Vasvári u.)
7. **Vt-KF** kiemelt fejlesztési településközpont, (Szabadság-Bretzföld-Lévai-Komáromi tömb)
8. **Vt-L** településközpont meglévő lakórendeltetéssel, (Liget utca – Holdfény utca)
9. **Vt-F1** településközpont fejlesztési, (Lévai utca – Bretzföld utca – Baross utca menti ingatlanok)

10. **Vt-F2** településközpont fejlesztési, (Komáromi utca menti ingatlanok)
11. **Vt-Tt/1** Templom tér intenzív, zárt sorú településközpont, (Templom tér, Ébner György köz)
12. **Vt-Tt/2** Templom tér közepesen intenzív, átmeneti zárt sorú településközpont, (Esze Tamás utca észak)
13. **Vt-Tt/3** Templom tér alacsonyabb intenzitású, zárt sorú településközpont, (Farkasréti út – Bokréta utca, Köz tér – Clementis László utca)
14. **Vt-Tt/4** Templom tér fejlesztési tartalék terület településközpont, (Esze Tamás utca dél)
15. **Vt-Tt/5** Templom tér kialakult településközpont, (Stefánia utca – Arany János köz)
16. **Vt-Tt/6** Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Nefelejcs utca – Farkasréti út, Köz tér)
17. **Vt-Tt/7** Templom tér alacsonyabb intenzitású, oldalhatáronálló településközpont, (Stefánia utca)”

12. § (1) A BHÉSZ 40. §-t megelőző cím helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„31. BELVÁROSI ÉS A TEMPLOM TÉR TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [Vt-Bv/...] [Vt-Tt-...]”

(2) A BHÉSZ 40. § (1) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„a) lakó rendeltetés a **Vt-Bv/1** és a **Vt-Tt/2** jelű övezetben az épületek utcával határos földszinti épületrészeiben nem helyezhető el,”

(3) A BHÉSZ 40. § (11) bekezdésében a "**Vt-Bv/3**" kifejezés helyébe "**Vt-Bv/3**" lép

(4) A BHÉSZ 40. § (12) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b) a **Vt-Bv/2**, **Vt-Bv/3**, **Vt-Tt/2**, **Vt-Tt/3**, **Vt-Tt/5**, és a **Vt-Tt/7** jelű övezetekben legfeljebb pince+földszint+tetőtér lehet.”

(5) A BHÉSZ 40. §-a az alábbi (13) – (18) bekezdésekkel egészül ki:

„(13) Az építési övezetek területén fekvő telken az övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterületenként legfeljebb egy önálló épület helyezhető el, de egy főépítmény és egy melléképület minden esetben elhelyezhető. Az egy telken belüli főépítmények között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani.

(14) 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) a rendelet hatálybalépésekor meglévő épületen és épületrészen építésügyi hatósági engedély köteles tevékenység nem végezhető.

(15) A **Vt-Tt/2** jelű övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden 250 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 4 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.

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

- a) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el;
- b) bármely ingatlanon a telekméret minden 250 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.

(17) A **Vt-Tt/4** jelű övezet területén

- a) az övezethatár menti telekosztások során a 2.1. melléklet táblázata F, G és I oszlopai szerinti építési paraméterek értékeit figyelmen kívül kell hagyni;
- b) új főépítmény építése, meglévő épület bővítése, a meglévő rendeltetések módosítása, a rendeltetési egységek számának növelése nem megengedett.

(18) 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 e rendeletben meghatározottak szerint 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 250 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.”

13. § A BHÉSZ a 40. §-t követően az alábbi 31/A címmel és 40/A §-sal egészül ki:

**„31/A. TEMPLOM TÉR INTENZÍV, ZÁRTSORÚ TELEPÜLÉSKÖZPONT
ÉPÍTÉSI ÖVEZET SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [Vt-Tt/1]**

- 40/A. §** (1) Lakó rendeltetés az épületek utcával határos földszinti épületrészében nem helyezhető el.
- (2) Az e rendelet **2.1. melléklet** táblázata szerinti építési övezetek eltérés értékei csak legalább a telekterület 10 %-át elérő területű közforgalom előtt megnyitott területek kialakítása esetén használhatók.
- (3) A más építési övezettel határos, szomszédos telekhatárok felé a tervezett épület párkánymagassága nem haladhatja meg a 7,5 m-t.
- (4) Az előírt legkisebb zöldfelület mértéke 50 %-kal csökkenthető, ha a telken minimum 3,0 m szélességű gyalogos átkötés létesül, amelynek közhasználat céljára történő átadása szerződésben rögzített.
- (5) A 131, 132 és 1160/3 hrsz-ú telkeken a 132 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő műemlékház közvetlen szomszédságában, annak Ébner György köz felőli homlokzata mellett illetve a telekhatáron futó tűzfala teljes hossza mentén ahhoz illeszkedve lehet csak új beépítést elhelyezni:
- az Ébner György köz felőli homlokzatot a szomszédos műemlék épülethez illeszkedve, azonos párkánymagassággal, 153,45 mBf értékben kell kialakítani
 - az Ébner György köz felőli homlokzatot a szomszédos műemlék épület homlokzatának vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz illeszkedve kell kialakítani;
 - a műemlék épület tűzfalát takaró mélységű épületrész gerincmagassága sehol sem lépheti túl a műemlék épület gerincmagasságát;
 - a műemlék épület meglévő tűzfalától délre eső területen épületrész (kivéve kémény, antenna és tartóoszlopa, tetőkibúvó 148,25 mBf érték fölé nem nyúlhat;
 - a szomszédos Vt-Tt/3, Vt-Tt/6 és Vt-Tt/7 övezethatárok mentén 6.0 m széles a telek felszín felett nem beépíthető részét kell kialakítani.
- (6) Az Ébner György köz északi telekhatárán legfeljebb 7,5 m legnagyobb párkánymagasságú, legfeljebb pince + földszint + 1 szint + tetőtér beépítésű épület létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan.
- (7) A 60 hrsz-ú telken a vendéglátó terasz az épület meglévő fedésével egyező kialakítással lefedhető, ideiglenes jelleggel október 01. és március 31. közötti időszakokban oldalfalakkal elzárható.”

14. § A BHÉSZ 42. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- „42. §** (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:
- Vi-1/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Szivárvány – Patkó utca)
 - Vi-2/SZ** intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Városháza)
 - Vi-1/Z** intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)
 - Vi-2/Z** közepesen intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)
 - Vi-3/Z** közepesen intenzív intézmény, zárt sorú kisvárosias lakóterületen, (Református templom)
 - Vi-Bv1** intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény, (Szabadság út – Nefelejcs köz)
 - Vi-Bv2** közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény,
 - Vi-Á** általános, szabadonálló intézmény,
 - Vi-Á1** általános, szabadonálló intézmény (Hársfa utca, 4090 hrsz. Budafoki utca, 4080/22 hrsz. által határolt terület).
 - Vi-Tt/1** Templom tér intenzív, zárt sorú intézmény (egykori leányiskola)
 - Vi-Tt/2** Templom tér közepesen intenzív, zárt sorú intézmény (iskolák)
 - Vi-Tt/3** Templom tér közepesen intenzív, zárt sorú intézmény (templom)
 - Vi-Zm** Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, zárt sorú intézmény (Zichy major)”

15. § A BHÉSZ 43. §-a az alábbi (6) – (10) bekezdésekkel egészül ki:

- „(6) A **Vi-Bv** és a **Vi-Tt** jelű építési övezetek területén az épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) összhossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át.
A homlokzati elemek legnagyobb kiállása:
- 8 m vagy annál nagyobb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 1,0 m,

- b) 8 m-nél kisebb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 0,5 m lehet.
- (7) A **Vi-Bv**, **Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet. Építési vonaltól épületrészt csak akkor lehet visszahúzni max. 1,5 m-re, ha az így kialakuló terület (az építési vonal és az épületkontúr között) a közhasználat céljára megnyitott.
- (8) A **Vi-Bv**, **Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén pinceszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.
- (9) A **Vi-Tt/3** jelű építési övezet területén
- csak hitéleti, nevelési, oktatási, rendeltetések helyezhetők el;
 - a BSZT-n lehatárolt műemlék templom kontúrja, épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg.
- (10) A **Vi-Zm** jelű építési övezet területén
- az e rendelet **42. § (2) bekezdés** szerinti rendeltetések közül a kereskedelem-szolgáltatás, valamint a sport rendeltetés nem helyezhető el;
 - a BSZT-n lehatárolt, helyi védett művi értéként jelölt épület kontúrja épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg."
- 16. § (1)** A BHÉSZ 51. § (1) bekezdése az alábbi c) ponttal egészül ki:
- „c) **KÖu-Tt** Templom tér közlekedési és közmű.”
- (2) A BHÉSZ 51. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:
- „(2) A **KÖu** és a **KÖu-Tt** jelű övezet területén:
- Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozott, valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.
 - A területe mentén elhelyezkedő épületek díszkivilágítása, építési területek megvilágítása nem zavarhatja a közlekedés biztonságát.”
- (3) A BHÉSZ 51. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:
- „(4) A **KÖu-Tt** jelű övezet területén:
- 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;
 - pinceszint legfeljebb 3 szintben létesíthető.”
- 17. § (1)** A BHÉSZ 1. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Tervéről e rendelet 1. melléklet: Templom tér és környéke Szabályozási Tervéről tervlap szerinti rendelkezésekkel kiegészül.
- (2) A BHÉSZ 2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek / övezetek paraméterei helyébe e rendelet 2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek / övezetek paraméterei előírások lépnek.
- (3) A BHÉSZ 3. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke helyébe e rendelet 3. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó é sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke előírások lépnek.

3. HATÁLYBA LÉPÉS

18. § (1) Ez a rendelet a jóváhagyását követő 30. napon lép hatályba.

- (2) Hatályát veszti a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs, Templom tér és környéke, a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület helyi építési szabályzatáról szóló, többször módosított 41/2001. (XI. 16.) ÖKT sz. rendelete.

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

.....
dr. Bocsi István
jegyző

2.1 Budaörs Város építési övezetek paramétere

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	L	O	N	N	O
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület legnagyobb			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
1	Ln-Ltp10	SZ	-	-	-	85*	10,5	-	-*	Ém: 33,0	-	-	0,0	-	-
2	Ln-Ltp4	SZ	-	-	-	95*	6,5	-	-*	Ém: 18,0	E	-	0,0	-	-
3	Ln-LtpK	SZ	-	-	-	80	0,8	-	10	Ém: 2,5*	E	-	1,0	-	-
4	Lk-1/SZ	SZ	1 000	24	3 000	40	1,5	60	20	Ém: 18,0*	E	-	0,0	6,0	3,0
5	Lk-2/SZ	SZ	1 000	-	3 000	40	1,5	60	40	Ém: 2,0	-	-	5,0 [4,0]	6,0	3,0
6	Lk-3/SZ	SZ	3 000	-	-	35	1,5	50	35	Ém: 10,5 [7,5]	E	400	5,0	6,0	4,0
7	Lk-4/SZ	SZ	2 000	-	-	30	1,2	50	45	Ém: 10,5 [7,5]	E	400	5,0	6,0	4,0
8	Lk-5/SZ	SZ	1 000	-	3 000	25	1,0	45	40	Ém: 6,5	E	300	5,0	6,0	-
9	Lk-6/SZ	SZ	5 000	-	-	20	0,5	35	50	Ém: 6,0	E	-	5,0	-	-
10	Lk-1/O	O	500	14	1 250	30	1,0	50	30	Ém: 6,0	2	175	5,0	6,0 [0,0]	6,0
11	Lk-2/O	O	700	14	1 750	25	0,8	45	50	Ém: 6,0	4	200	5,0	6,0	6,0
12	Lk-1/Z	Z	1 000	12	2 000	35	1,5	60	30	Pm: 7,5	E	420	0,0	6,0	-
13	Lk-2/Z	Z	500	12	1 000	30	1,0	50	30	Pm: 6,0	2	175	0,0	6,0	-
14	Lk-3/Z	Z	300	12	600	30	1,0	50	30	Pm: 6,0	2	100	0,0	6,0	-
15	Lk-1/VED	Z	250	12	550	35	0,9	55	30	Hm: 5,0	E	100	0,0	0,0	-
16	Lk-G	Z	100	-	-	50	0,5	50	30	Ém: 3,0	1	-	-	-	-

SZ

O

Z

lk

szabadon álló
oldalhatáron álló
zárt sorú
ikres

E

[]

a rendeletben meghatározott
a rendeletben meghatározottak
szerinti eltérés mértéke

Ém

Hm

Pm

épületmagasság
homlokzatmagasság
párkánymagasság

* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PED/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaörs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	L	O	N	N	O
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület legnagyobb			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
17	Lke-1/SZ	SZ	3 000	-	9 000	25	1,0	35	60	Hm: 7,5	E	300	5,0	7,5	3,75
18	Lke-2/SZ	SZ	700	18	2 100	25	0,8	45 [-]	50	Hm: 6,5	2	200	5,0	6,0	3,25
19	Lke-3/SZ	SZ	800	16	2 400	20	0,8	30	60	Hm: 6,5	2	200	5,0	6,5	3,25
20	Lke-4/SZ	SZ	700	16	2 100	20	0,7	40	50	Hm: 6,0	2	175	5,0	6,0	3,0
21	Lke-5/SZ	SZ	700	16	2 100	15	0,6	35	60	Hm: 5,5	2	125	5,0	6,0	3,0
22	Lke-1/O	O	700	14	1 750	25	0,8	45 [-]	50	Hm: 6,0	2	200	5,0 [0,0]	6,0	6,0
23	Lke-2/O	O	700	14	1 750	20	0,7	40	50	Hm: 6,0	2	175	5,0	6,0	6,0
24	Lke-3/O	O	700	14	1 750	15	0,6	35	60	Hm: 5,0	2	125	5,0	6,0	5,0
25	Lke-3/O-kt	O	500	14	1 500	20	0,6	35	60	Hm: 5,0	1	120	5,0	6,0	5,0
26	Lke-4/O	O	1 000	14	2 500	15	0,5	20	70	Hm: 5,0	2	175	5,0	6,0	5,0
27	Lke-4/O-kt	O	700	14	1 750	15	0,5	20	70	Hm: 5,0	1	125	5,0	6,0	5,0
28	Lke-5/O	O	1 000	14	2 500	10	0,25	20	70	Hm: 4,5	1	125	5,0	6,0	4,5
29	Lke-1/IK	IK	500	12	1 500	25	0,8	45	50	Hm: 6,0	2	150	E	6,0	6,0
30	Lke-1/Z	Z	400	12	800	30	0,8	50	50	Hm: 6,0	2	150	E	6,0	-
31	Lke-INT	SZ	700	18	2 300	30	0,8	40	50	Hm: 7,5	2	250	5,0	6,0	3,75

SZ

O

Z

Ik

szabadon álló
oldalhatáron álló
zárt sorú
ikres

E

[]

a rendeletben meghatározott
a rendeletben meghatározottak
szerinti eltérés mértéke

Ém

Hm

Pm

épületmagasság
homlokzatmagasság
párkánymagasság

2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	L	O	N	N	O
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület legnagyobb			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
32	Vt-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	60	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	4,5
33	Vt-2/SZ	SZ	700	16	2 100	40	1,5	60	30	Ém: 7,5	E	325	5,0	6,0	3,75
34	Vt-3/SZ	SZ	1 000	-	3 000	30	1,5	50	40	Ém: 7,5	E	-	5,0	-	3,75
35	Vt-Bv/1	Z	500	14	3 000	40	1,6	[60]	30	Pm: [7,5]	5	325	0,0	0,0	-
36	Vt-Bv/2	Z	500	14	3 000	40	1,2	[60]	30	Pm: 6,0	3	250	0,0	0,0	-
37	Vt-Bv/3	Z	500	14	3 000	30	1,0	[50]	40	Pm: 5,5	2	175	0,0	0,0	-
38	Vt-KF	SZ	10 000	-	-	35	2,4	E	40	E	-	-	-	-	-
39	Vt-F1	SZ	5 000	-	-	30	1,4	50	40	Hm: [13,5]	-	-	5,0	-	-
40	Vt-F2	SZ	5 000	-	-	25	0,5	50	50	Hm: 6,5	-	-	5,0	-	-
41	Vt-L	SZ	5 000	-	-	25	1,0	25	40	Ém: 10,5	E	-	5,0	-	-
42	Vt-Tt/1	Z	300	14	1 000	70 (85)	2,1 [2,5]	-	15 [10] (10)	Ém: 9,0 Hm: 8,5 Pm: E	-	-	0,0	0,0	-
43	Vt-Tt/2	Z	500	14	1 000	65	1,5	[70]	20	Ém: 5,5 Hm: 6,0	E	-	0,0	0,0	-
44	Vt-Tt/3	Z	500	14	1 000	40 [55]	1,0	[50]	25	Ém: 5,5 Hm: 6,0	E	200	0,0	0,0	-
45	Vt-Tt/4	Z	200	-	2 000	[40]	[0,6]	-	[40]	m: 4,0	E	-	-	-	-
46	Vt-Tt/5	Z	500	14	1 000	E	E	E	E	Ém: 5,5 Hm: 6,0	E	200	0,0	0,0	-
47	Vt-Tt/6	SZ	500	14	1 000	40	1,0	[50]	25	Ém: 5,5 Hm: 6,0	2	200	0,0	6,0	3,0
48	Vt-Tt/7	O	500	14	1 000	40	1,0	[50]	25	Ém: 5,5	2	200	0,0	6,0	6,0

SZ

O

Z

lk

szabadon álló

oldalhatáron álló

zárt sorú

ikres

E

[]

()

a rendeletben meghatározott
a rendeletben meghatározottak
szerinti eltérés mértéke
saroktelek eltérő értéke

Ém

Hm

Pm

épületmagasság

homlokzatmagasság

párkánymagasság

2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	L	O	N	N	O
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület legnagyobb			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
49	Vi-Á	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	Ém: 13,5	-	-	0,0	6,0	E
50	Vi-Á1	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	Ém: 15,0 [8,0]	-	-	5,0	6,0	E
51	Vi-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	50	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	4,5
52	Vi-2/SZ	SZ	5 000	-	-	45	2,5	70	30	Ém: 18,0	-	-	2,0	-	2,0
53	Vi-Bv/1	Z	300	35	-	75	1,6	80	12,5	Ém: 10,5	-	-	0,0	0,0	-
54	Vi-Bv/2	Z	500	14	-	40	1,6	60	30	Ém: 7,5	-	-	0,0	0,0	-
55	Vi-1/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	Ém: 14,5	-	-	4,0	-	-
56	Vi-2/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	Ém: 12,0	-	-	4,0	-	-
57	Vi-3/Z	Z	500	-	1 000	60	1,5	70	20	Ém: 7,5	-	-	0,0	0,0	-
58	Vi-Tt/1	Z	1 000	20	-	75	2,1 [2,5]	-	10**	Ém: 8,5	-	-	0,0	0,0	-
59	Vi-Tt/2	Z	2 500	20	-	50	1,8	70	10**	Ém: 14,0	-	-	0,0	0,0	6,0
60	Vi-Tt/3	Z	1 500	20	-	E	E	-	10**	E	-	-	0,0	0,0	-
61	Vi-Zm	Z	1 000	20	-	E	E	-	10**	E	-	E	-	-	-

SZ

O

Z

Ik

szabadon álló

oldalhatáron álló

zárt sorú

ikres

E

[]

()

a rendeletben meghatározott
a rendeletben meghatározottak
szerinti eltérés mértéke

saroktelek eltérő értéke

Ém

Hm

Pm

épületmagasság
homlokzatmagasság
párkánymagasság

** Budaörs Templom tér és környéke - HÉSZ és SZT módosítás OTÉK-nál megengedőbb szabályozási paraméter

2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	L	O	N	N	O
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület legnagyobb			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
62	Gksz-A1	SZ	5 000	20	-	25	1,2	50	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
63	Gksz-A2	SZ	5 000	-	-	35	1,5	50	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	5,0	6,0
64	Gksz-1	SZ	2 000	25	-	40	1,2	50	30	Ém: 14,0	-	-	10,0	10,0	7,0
65	Gksz-2	SZ	5 000	25	-	50	1,2	50	20	Ém: 12,0	-	-	-	-	-
66	Gksz-3	SZ	5 000	25	-	40	2	50	30	Ém: 15,0	-	-	-	-	-
67	Gksz-4	SZ	2 000	20	-	30	1,2	40	30	Ém: 9,0	-	-	-	-	-
68	Gksz-5	SZ	5 000	25	-	45	2	55	20	Ém: 14,0	-	-	-	-	-
69	Gksz-6	SZ	5 000	-	-	30	2,0	-	30	Ém: 24,0	-	-	-	-	-
70	Gksz-7	SZ	5 000	-	-	30	1,0	-	30	Ém: 15,0	-	-	-	-	-
71	Gksz-8	SZ	2 000	20	-	40	2	50	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	5,0
72	Gksz-9	SZ	5 000	40	-	[30]	1,5	50	30	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0
73	Gksz-10	SZ	5 000	-	-	40	2,0	[60]	20	Ém: 12,5	-	-	-	-	-
74	Gksz-11	SZ	-	-	-	45	1,6	-	30 [25]	Ém: 14,0	-	-	-	-	-
75	Gksz-12	SZ	-	-	-	25	0,7	-	35 [30]	Ém: 8,0	-	-	-	-	-
76	Gksz-13	SZ	5 000	-	-	40	1,0	50	40	Ém: 14,0	-	-	10,0	10,0	7,0
77	Gksz-14	SZ	2 000	-	-	45	2,0	50	40	Ém: 12,0	-	-	5,0	5,0	6,0
78	Gksz-15	SZ	5 000	-	-	45	1,5	-	30	Ém: 7,5	-	-	5,0	-	-
79	Gksz-16	SZ	1 500	-	-	30	1,2	[50]	20	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0
80	Gksz-17	SZ	5 000	-	-	25	1,2	-	20	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0

SZ
O
Z
lkszabadon álló
oldalhatáron álló
zárt sorú
ikresE
[]a rendeletben meghatározott
a rendeletben meghatározottak
szerinti eltérés mértékeÉm
Hm
Pmépületmagasság
homlokzatmagasság
párkánymagasság

2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	L	O	N	N	O
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület legnagyobb			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	rendeltetési egység száma	alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
81	Gip-E	SZ	5 000	-	-	15	0,5	25	60	Ém, 7,5	-	-	5,0	-	6,0
82	Gip-Tg	SZ	5 000	20	-	50	1,5	50	25	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0
83	Gip-1	SZ	2 000	20	-	40	1,2	50	30	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0
84	Gip-2	SZ	5 000	25	-	50	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	-	-	-
85	Gip-3	SZ	1 000	-	-	40	1,2	60	30	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
86	Gip-4	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
87	Gip-5	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
88	Gip-6	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	Ém: 10,0	-	-	5,0	10,0	5,0
89	Gip-7	SZ	5 000	-	-	40	1,2	60	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
90	Gip-8	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
91	Gip-9	SZ	1 500	-	-	40	1,5	60	30	Ém: 10,5	-	-	5,0	6,0	5,25
92	Gip-10	SZ	5 000	-	-	40	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
93	Gip-11	SZ	5 000	-	-	45	1,0	65	25	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
94	Gip-12	SZ	8 000	-	-	30	1,0	50	25	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
95	Gip-13	SZ	3 000	-	-	35	1,0	55	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
96	Gip-14	SZ	2 000	-	-	35	1,0	55	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
97	Gip-15	SZ	2 000	-	-	40	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
98	Gip-16	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	35	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
99	Gip-17	SZ	3 000	-	-	30	1,0	50	25	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
100	Gip-18	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
101	Gip-19	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0

SZ
O
Z
lkszabadon álló
oldalhatáron álló
zárt sorú
ikresE
[]a rendeletben meghatározott
a rendeletben meghatározottak
szerinti eltérés mértékeÉm
Hm
Pmépületmagasság
homlokzatmagasság
párkánymagasság

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	L	O	N	N	O
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület legnagyobb			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mértéke		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
102	Üh-1/O	O	1 000	14	2 500	10	0,25	20	70	Ém: 5,0	1	125	5,0	6,0	5,0
103	K-1	SZ	5 000	40	-	40	1,2	50	40	Ém: 14,0	-	-	10,0	10,0	7,0
104	K-2	SZ	3 000	-	-	[40]	2,0	-	[30]*	Ém: 15,0	-	-	5,0	10,0	7,5
105	K-3	SZ	5 000	20	-	20	1,0	50	50	Ém: 7,5	-	-	5,0	-	-
106	K-Re/1	SZ	5 000	-	-	40	1,2	-	40	Ém: 9,0	-	-	5,0	-	-
107	K-Re/2	SZ	2 000	20	-	25	1,0	50	40	Ém: 7,5	-	1 000	5,0	6,0	3,75
108	K-Sp/1	SZ	5 000	-	-	40	2,0	-	40	Ém: 16,0	-	-	5,0	10,0	8,0
109	K-Sp/2	SZ	5 000	50	-	35	1,6	50	40	Ém: 12,5	-	-	5,0	-	6,25
110	K-Sp/3	SZ	5 000	50	-	25	1,2	50	40	Ém: 9,0	-	-	5,0	6,0	4,5
111	K-Ap	SZ	5 000	-	-	40	2,0	-	40	Ém: 14,0	-	-	-	-	-
112	K-Km	SZ	-	-	-	-	-	-	40	Ém: 7,5	-	-	5,0	-	-

SZ
O
Z
Ikszabadon álló
oldalhatáron álló
zárt sorú
ikresE
[]a rendeletben meghatározott
a rendeletben meghatározottak
szerinti eltérés mértékeÉm
Hm
Pmépületmagasság
homlokzatmagasság
párkánymagasság

2.2 Budaörs Város övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett			előkert	hátsóker	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
1	KÖu	SZ	-	-	-	2	-	-	-	Ém: 3,0	-	100	-	-	-
2	KÖk	SZ	-	-	-	2	-	-	-	Ém: 6,0	-	500	-	-	-
3	Zkp-1	SZ	10 000	80	-	3	0,03	-	70	Ém: 7,5	-	500	-	-	-
4	Zkp-2	SZ	10 000	80	-	3	0,03	-	70	Ém: 4,5	-	500	-	-	-
5	Zkp-3	SZ	10 000	80	-	2	0,03	-	75	Ém: 6,0	-	-	6,0	6,0	6,0
6	Zkk	SZ	-	15	10 000	3	0,03	-	60	Ém: 4,5	-	250	-	-	-
7	Eg	SZ	-	-	-	1	-	-	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
8	Ek-1	SZ	-	-	-	2	-	-	-	Ém: 4,5	-	-	-	-	-
9	Ek-2	SZ	-	-	-	1	-	-	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
10	Mk-1	SZ	1 500	18	-	3	0,15	10	85	Ém: 5,0	-	200	5,0	6,0	5,0
11	Mk-2	SZ	900	18	-	3	0,15	10	85	Ém: 4,0 [5,0]	-	200	5,0	6,0	5,0
12	Mk-3	SZ	720	16	-	3	0,15	10	85	Ém: 4,0 [4,5]	-	200	5,0	6,0 [3,0]	5,0
13	Mk-4	SZ	1 500	12	-	3	0,15	10	85	Ém: 4,5	-	200	5,0	6,0 [3,0]	3,0
14	Kb-T	SZ	-	-	-	5	-	-	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
15	Kb-Sp/1	SZ	5 000	-	-	5	0,25	20	-	Ém: 7,5	-	-	5,0	6,0	3,0
16	Kb-Sp/2	SZ	-	-	-	1	0,05	2	-	Ém: 6,0	-	-	-	-	-
17	Kb-Re	SZ	-	-	-	8*	0,15	10	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
18	Kb-Szi	SZ	-	-	-	5	-	-	-	Ém: 4,5	-	-	-	-	-
19	Kb-Kt/F	-	-	-	-	5	-	-	20	Ém: 6,0	-	250	-	-	-
20	Kb-Kt/B	-	-	-	-	5	-	-	0	Ém: 6,0	-	250	-	-	-
21	KÖu-Tt	Z	-	-	-	2	1,00	35	-	Ém: 5,5	-	-	-	-	-

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
Ik ikres

E a rendeletben meghatározott
[] a rendeletben meghatározottak szerinti eltérés mértéke

Ém épületmagasság
Hm homlokzatmagasság
Pm párkánymagasság

3.1. Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

	A	B
1	az elővásárlás célja	Hrsz
2	A turizmus fejlesztése.	050, 052/1, 052/2, 053,
3	Budaörs Város intézményi ellátottságának fejlesztése.	8503, 8504, 8506, 8507, 8509, 8510/1, 8510/2, 8864/15, 8862/2
4	A Kőhegy természetvédelmi területének egységes tulajdonba vétele.	1632, 1633/1, 1633/2
5	Alapfokú intézmények fejlesztése a Farkasréti úton.	2687/1, 2687/2, 2687/3, 2688, 2689, 2690
6	Alapfokú intézmények fejlesztése a Beregszászi úton.	3703/5, 3703/6
7	Útépítés, Szervizút, Körte utca meghosszabbítása.	7961/1, 7961/2, 7962/1, 7962/2, 8784/2
8	Városi közpark megvalósítása.	4099/1
9	Nagy zöldfelületű új alvárosi központ kialakítása	1001/1, 1001/2, 1002, 1003, 999/1, 999/2, 999/3, 999/4, 999/5, 999/6, 999/7, 999/8, 999/9, 999/10
10	Templom tér városrehabilitáció.	7/1, 18, 21/1, 22, 23, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 111, 112, 113, 115, 117, 137/1, 137/2, 137/3, 138, 139, 140, 141, 142, 143
11	Budaörs Város intézményi ellátottságának fejlesztése.	13, 14
12	Kulturális fejlesztések (Zichy major)	146, 151, 152/1, 153

3.2. Kisajátítással érintett ingatlanok

	A	B
1	Kisajátítás célja	Hrsz
2	Kulturális létesítmény (Budaörsi Játékszín) bővítése, fejlesztése	2052, 2062,
3	BTG telephely bővítésére, Méhecske utca	7298, 7299/1, 7299/2, 7300, 7301/2

3.3. Településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok

A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok

	A	B
1	a beépítési kötelezettség indoka	Hrsz
2	A városkép egységességének megőrzése	93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104/1, 104/2, 105, 106, 107, 108, , 335, 336, 337, 338, 341, 342, 343/1, 343/2, 344, 346, 350, 352, 353, 355, 356, 358/1, 358/2, 359, 364, 365, 367, 371, 372, 373/2, 374, 375, 376, 377, 592, 593, 595, 596, 597, 602, 603, 605/2, 607, 608, 613, 614/1, 618, 619, 622, 624/1, 627, 628, 629, 630, 631, 3154/1, 3155, 3158, 3159, 3163, 3164, 3167/1, 3168, 3169, 3172, 3173, 3180, 3181, 3182/1, 3185, 3186, 3190, 3192, 3194, 3195, 3196/1, 3191, 3192, 3194, 3195, 3196 61, 62, 63, 64, 65, 66, 110/6, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118

B) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok

	A	B
1	a beültetési kötelezettség indoka	Hrsz
2	A különböző környezetterhelésű övezetek közötti hatások mérséklése.	690, 741/1, 1016/1, 3853/12, 4002/29, 4009/3, 4011/1, 4014/8, 4014/9, 4080/23, 4080/24, 4080/28, 4121/3, 4134/4, 4134/5, 4134/26, 4134/29, 4146/12, 4146/13, 10856 2, 8, 13, 14

C) Helyrehozatali kötelezettséggel érintett ingatlanok

	A	B
1	a helyrehozatali kötelezettség indoka	Hrsz
2	A településképet rontó állapotú építmény helyrehozatala, valamint amelynek tömege, homlokzati megjelenése, anyaghasználata az eredeti állapothoz képest kedvezőtlenül megváltozott, az utcakép kedvezőbb befolyásolására.	137/1, 137/2, 137/3, 138, 139, 141