

Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármesterének  
**ELŐTERJESZTÉSE**

**A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2016. áprilisi,  
Ügyrendi Bizottság 2016. áprilisi és  
a Képviselő-testület 2016. áprilisi ülésére**

**Tárgy:** Budaörs Város helyi építési szabályzatának Kőhegy területét érintő módosítása - jóváhagyás

*Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mőtv.) 46. § (1) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Mőködési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság!**  
**Tisztelt Ügyrendi Bizottság!**

A Képviselő-testület a 2015. márciusi ülésén megalkotott 46/2015. (III.25.) ÖKT sz. határozatában Kőhegy területén az Lk-1/VED övezetbe sorolt ingatlanokra vonatkozóan 24/2014. (IX.29.) Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló rendelet módosításának elkészítéséről döntött.

A Képviselő testület a Kőhegyi Tájvédelmi Körzet részét képező 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkek területére (kivéve a 1635 hrsz-ú Vízmő területét, valamint a Kőszirt u. 20. sz. alatti, 1618 hrsz-ú telek) változtatási tilalmat rendelt el a szabályozási terv hatályba lépésének idejéig.

Miután a Hivatal elkészítette a szabályozási terv módosítását, a Képviselő-testület 238/2015.(IX.23.) ÖKT sz. határozata alapján a rendelettervezet egyszerűsített államigazgatási jóváhagyási eljárását lefolytattuk.

A terv véleményezése és partnerségi véleményezése *A településrendezési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÓDEX) alapján megtörtént.

A Képviselő-testület a 12/2016. (II.24.) ÖKT sz. határozatával a terv véleményezési és partnerségi egyeztetési szakaszát KÓDEX-nek megfelelően lezárta, a helyi építési szabályzat tervezetének tartalmával egyetértett és felhatalmazást adott Polgármesternek a tervezet állami főépítési hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnak történő végső szakmai véleményezésének megküldésére.

A képviselő-testület véleményezési és partnerségi szakasz lezárását követően az 59/2013. (III.07.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Budaörs Város településrendezési terveinek partnerségi egyeztetési szabályai szerinti dokumentációt közzé tettük a város honlapján és a hivatal ügyfélszolgálati irodáján 2016. március 9. – 2016. március 30. között.

A tervezetet a KÓDEX 40.§-a alapján megküldtük végső szakmai véleményezésre a Pest Megyei Kormányhivatalnak. A Pest Megyei Kormányhivatal PE/AF/80-2/2016 ügyiratszámú, 2016. március 22. keltezésű záró szakmai véleményében a módosításokat megköszöni és további észrevételt nem tesz. (lásd. 1. melléklet) A helyi építési szabályzat jóváhagyásához szükséges záró szakmai vélemény megadottnak tekinthető.

Budaörs Város helyi építési szabályzatának Kőhegy területét érintő módosításának hatálybalépésével egyidejűleg Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 12/2015. (III.25.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Tisztelt Bizottságok!  
Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztésben és mellékleteiben szereplő dokumentumoknak megfelelően Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) rendelet Kőhegy területét érintő módosítását támogatni illetve elfogadni szíveskedjenek.

Mellékletek:

1. Pest Megyei Kormányhivatal záró szakmai véleménye
2. Rendelet-tervezet
3. Hatásvizsgálat

#### HATÁROZATI JAVASLAT:

**A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint az Ügyrendi Bizottság részére:**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy fogadja el Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet melléklet szerinti módosítását.

*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

#### RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT

**a Képviselő-testület részére:**

Budaörs Város Képviselő-testülete elfogadja Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet melléklet szerinti módosítását.

*A rendeletalkotás az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

Budaörs, 2016. március 29.

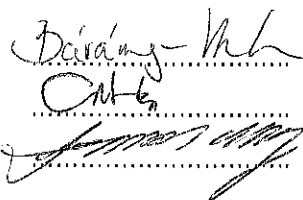
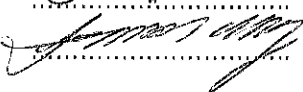
  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály  
Főépítési Iroda

Bárány-Horváth Laura, településrendezési ügyintéző

Csik Edina, főépítész

Lőrincz Mihály ügyosztályvezető

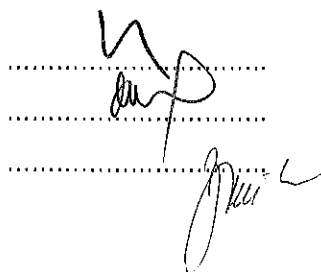
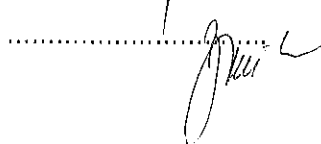
  
Bárány-Horváth Laura  
Csik Edina  


Látta:

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bócsi István, jegyző:

## 3. sz. melléklet

## HATÁSVIZSGÁLAT

**24/2014. (IX.29.) Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló rendelet tervezet Kőhegy területét érintő módosításához**1. Várható társadalmi hatások

A Szabályozási terv jóváhagyásával a Kőhegyi Tájvédelmi Körzet részét képező 1634/1 hrsz-ú ingatlanokkal határos telkek területére vonatkozó változtatási tilalom hatályát veszti. A változtatási tilalomból eredő jelentős korlátozások megszűnnek. A szabályozási terv előírásai alapján a természetvédelmi területtel határos telkeken a természetvédelmi, településkép védelmi szempontok érvényre juttathatók.

2. Gazdasági hatás, költségvetési hatások

Gazdasági hatása kevésbé jelentős, a hatályos terv gazdaságélénkítő hatásaiban jelentős változtatást a tervezet nem tartalmaz. Költségvetési hatása nem releváns.

3. Várható környezeti és egészségügyi hatások

A szabályozási terv elősegíti a területen a természetvédelmi és településkép védelmének szempontjainak érvényre juttatását a természetvédelmi terület tartandó védősáv, illetve a tereprendezésre vonatkozó szabályok, korlátozások előírásával.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatás

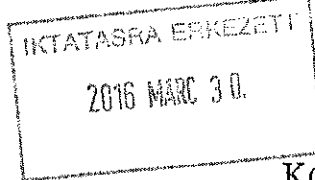
Jelentős többletterhet nem ró a hivatalra, a rendelet jóváhagyását követően a jogszabályokban meghatározottak szerint kell azt nyilvántartásba vételre megküldeni.

5. Jogszabály elfogadásának szükségessége

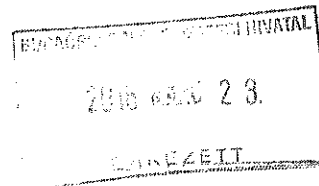
A szabályozási terv jóváhagyása a változtatási tilalom törlésének feltétele. Az érintett ingatlanokra jelentős korlátozást ró a tilalom, ennek mielőbbi megszüntetése fontos szempont.

6. Jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

Nem releváns



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL



Ügyiratszám: PE/AF/80-2/2016

Ügyintéző: Mohácsikné Takács Sarolta

Telefon: (06 1) 269 4550/2102

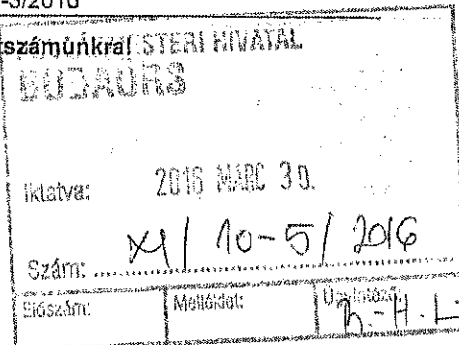
Tárgy: Budaörs, Kőhegy – HÉSZ és SZT  
módosítására vonatkozó záró szakmai  
vélemény a 314/2012. (XI.8.) Korm.  
rendelet alapján, egyszerűsített  
eljárásban.

Hiv. szám: XI-10-3/2016

Kérjük, beadványában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Budaörs Város Önkormányzata  
Wittinghoff Tamás polgármester részére  
2040 Budaörs  
Szabadság út 134.

Tisztelt Polgármester Úr!



A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: R.) rögzített egyszerűsített eljárás keretében a R. 40.§ (2) bekezdése szerint az alábbi záró szakmai véleményt adjuk.

A HÉSZ jóváhagyandó munkarészeivel kapcsolatban eszközölt módosításokat köszönjük, további észrevételünk nincs. A HÉSZ 2. számú melléklet átszerkesztett táblázatát megfelelőnek tartjuk.

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó egyéb megjegyzéseink:**

- Az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum megküldésre került.
- A megküldött polgármesteri nyilatkozat alapján a partnerségi egyeztetés megtörtént.
- Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre Irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”
- A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXIII. törvény 2.§ (4)

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály

Építésüg  
Budapest V. kerület, Sas u. 19. 1  
Telefon: (06  
E-mail: epitesugy@pmkh.hu Web: I



15390053201603291541017909100

bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellenfetes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

- Jelezzük, hogy a jóváhagyás feltétele, hogy minden, az államigazgatási szervek által tett jogszabályon alapuló észrevétel kiküszöbölésre kerüljön.

Budapest, 2016. március 22.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott  
nevében és megbízásából:



Erről értesül:

1. Címzett
2. PMKH Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Törvényességi Felügyeleti Osztály - helyben
3. irattár

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály  
Építésügyi Osztály

Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557  
Telefon: (06 1) 269-4550

E-mail: [epitesugy@pmkh.hu](mailto:epitesugy@pmkh.hu) Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete A BUDAÖRS  
VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA  
JÓVÁHAGYÁSRA

---

**C/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**  
**Rendelet-tervezet**

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
.../2016. (...) önkormányzati rendelete**

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.)  
önkormányzati rendeletének  
A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

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

**1. §**

(1) A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendeletének (továbbiakban: R.) az R. 3. § 8. pont helyébe alábbi rendelkezés lép:

„8. Terepszint alatti beépítés mértéke:

A pinceszint, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.”

(2) Az R. 18.§ (4) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

(3) Az R. 15. alcímének címe helyébe a következő rendelkezés lép:

**„15. TÁMFALAK, RÉZSŰK, TEREPRENDEZÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI”**

(4) Az R. 19. § (2) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

“(2) Építési tevékenységgel összefüggő terepfeltöltés - az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása kivételével – kizárólag a legszükségesebb mértékben lehetséges a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl, úgy, hogy az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg:

- az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,

- az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.”

(5) Az R. 19. §-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Építési helyen kívül a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni nem lehet, kivéve a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon túl, az ingatlan

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete A BUDAÖRS  
VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA  
JÓVÁHAGYÁSRA

megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében a legszükségesebb mértékben"

(6) Az R. 19. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

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

## 2. §

(1) Az R. 35.§-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

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

a) A védősáv mértéke a telkek mérete szerint a következő:

- 200 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m;
- 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb és 600 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekméret között 3,0 m;
- 600 m<sup>2</sup> és annál nagyobb telekméret fölött 5,0 m.

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

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

(2) Az R. 35.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

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

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

b) új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során az épület pinceszintje legfeljebb 1 szint lehet, úgy, hogy a legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért 4,0 méternél mélyebbre.”

## 3. §

(1) Az R. 36.§ (5) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A kertvárosias lakóterületen fekvő telken maximálisan létesíthető főépületek számának meghatározásában az egyes övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területe (m<sup>2</sup>) az irányadó, az alábbiak szerint.



Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete A BUDAÖRS  
VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA  
JÓVÁHAGYÁSRA

A telken maximálisan létesíthető főépületek számát a telek tényleges területe (m<sup>2</sup>) és az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területének (m<sup>2</sup>) a hányadosa határozza meg oly módon, hogy a hányadost mindig a legközelebbi egész számra történő felfelé kerekítéssel kell meghatározni.

Az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területénél (m<sup>2</sup>) kisebb telekméret (m<sup>2</sup>) esetében maximum egy db főépület létesíthető.."

(2) Az R. 36.§ (8) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(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 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 beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot."

#### 4. §

A R. 2.1. melléklete helyébe e rendelet melléklete lép.

#### 5. §

Hatályát veszti a Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015. (III.25.) önkormányzati rendelete.

#### 6. §

A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Budaörs, 2016. „.....” „....”

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**dr. Bocsi István**  
jegyző

A	B	a telek megengedett							az épület megengedett					N	O	P			
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			H	I	legkisebb		legnagyobb						eldkert	hátokert	oldalkert
		terület	szelvény	kialakítható terület	beépítési mérték	bruttó szíttartófelület			tervezési alatti beépítés mérték	oldalföldület mérték	beépítési magassága	épület magassága	rendeltetési egység száma						
m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%	m	m	db	m <sup>2</sup>	nt	m	m				
1	Ln-Ltp10	SZ	-	-	-	85*	10,5	-	1*	33,0	-	-	-	0,0	-	-			
2	Ln-Ltp4	SZ	-	-	-	85*	6,5	-	1*	18,0	-	R	-	0,0	-	-			
3	Ln-LtpK	SZ	-	-	-	60	0,8	-	10	2,5*	-	R	-	1,0	-	-			
4	Lk-1/SZ	SZ	1 000	24	3 000	40	1,5	60	20	18,0*	-	R	-	0,0	6,0	3,0			
5	Lk-2/SZ	SZ	1 000	-	3 000	40	1,5	60	40	12,0	-	-	-	5,0 [4,0]	6,0	3,0			
6	Lk-3/SZ	SZ	3 000	-	-	35	1,5	50	35	10,5 [7,5]	-	R	400	5,0	6,0	4,0			
7	Lk-4/SZ	SZ	2 000	-	-	30	1,2	50	45	10,5 [7,5]	-	R	400	5,0	6,0	4,0			
8	Lk-5/SZ	SZ	1 000	-	3 000	25	1,0	45	40	6,5	-	R	300	5,0	6,0	-			
9	Lk-6/SZ	SZ	5 000	-	-	20	0,5	35	50	6,0	-	R	-	5,0	-	-			
10	Lk-1/O	O	500	14	1 250	30	1,0	50	30	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	60	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	R	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	R	100	0,0	0,0	-			
16	Lk-G	Z	100	-	-	50	0,5	50	30	3,0	-	1	-	-	-	-			

SZ szabadon álló  
 O oldalhatáron álló  
 Z zárt sorú  
 lk ikres

R a rendelethez meghatározottak szerint  
 [ ] a rendelethez meghatározottak szerinti kedvezményes mérték  
 ( ) saroktelek eltérő értéke

Hm homlokzatmagasság  
 Pm 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

A	B	a telek megengedett								az épület megengedett				N	O	P			
		legkiseb				legnagyobb				legnagyobb							oldk	hátsók	oldkér
		kialakítható		legnagyobb		legkiseb		legnagyobb		legkiseb		legnagyobb							
		terület	szélesség	kialakítható terület	beépítési mérték	bruttó szintterület/műtatója	tervezési alatti beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	épület magasság	Hm Pm	rendeltetési egység száma	toldeznál bruttó alapterülete	mérték						
m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m	db	m <sup>2</sup>	m	m	m						
17	Lke-1/SZ	SZ	3 000	-	9 000	25	1,0	35	60	-	Hm: 7,5	R	300	5,0	7,5	3,75			
18	Lke-2/SZ	SZ	700	18	2 100	25	0,8	45 [-]	50	-	Hm: 8,5	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	176	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	R	6,0	6,0			
30	Lke-1/Z	Z	400	12	800	30	0,8	50	50	-	Hm: 6,0	2	150	R	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 szabadon álló  
O oldalhatáron álló  
Z zárt sorú  
Ik ikres

R a rendeletben meghatározottak szerint  
[ ] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték  
( ) saroktelek eltérő értéke

Hm homlokzatmagasság  
Pm párkánymagasság

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

	A	B	a felek megengedett							az épület megengedett				N	O	P			
			legkisebb			legnagyobb				legkisebb			legnagyobb						
			terület	szélessége	alakított terület	beépítés mértéke	bruttó színterület aránya	levegőt szűrő színterület aránya	szelvényelt mértéke	beépítési magassága	épület magassága	Hm	Pm				rendeltetési egység száma	felvezető bruttó alapterülete	mérete
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m	m	db				m <sup>2</sup>	m	m
32	Vt-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	60	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5			
33	Vt-2/SZ	SZ	700	16	2 100	40	1,5	60	30	7,5	-	R	325	5,0	6,0	3,75			
34	Vt-3/SZ	SZ	1 000	-	3 000	30	1,5	50	40	7,5	-	R	-	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	R	40	R	-	-	-	-	-	-			
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	10,5	-	R	-	5,0	-	-			
42	Vt-Tv/1	Z	300	14	1 000	70 (85)**	2,1	-	15 (10)	8,5	Hm: 9,0 Pm: R	-	-	0,0	0,0	-			
43	Vt-Tv/2	Z	500	14	1 000	65	1,5	70	20	5,5	Hm: 6,0	R	-	0,0	0,0	-			
44	Vt-Tv/3	Z	500	14	1 000	40	1,0	50	25	5,5	Hm: 6,0	R	200	0,0	0,0	-			
45	Vt-Tv/4	Z	200	-	2 000	40	0,6	-	40	4,0	-	R	-	-	-	-			
46	Vt-Tv/5	Z	500	14	1 000	80	-	-	10	5,5	Hm: 6,0	R	200	0,0	0,0	-			
47	Vt-Tv/6	SZ	500	14	1 000	40	1,0	50	25	5,5	Hm: 6,0	2	200	0,0	6,0	3,0			
48	Vt-Tv/7	O	500	14	1 000	40	1,0	50	25	5,5	-	2	200	0,0	6,0	6,0			
49	Vt-Tv/8	SZ	400	12	1 000	50	1,6	50	25	6,0	Hm: 5,5	R	250	0,0	3,0	3,0			

SZ szabadon álló  
O oldalhatáron álló  
Z zártsond  
lk lakó  
R a rendeletben meghatározottak szerint  
[ ] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték  
( ) saroktelek eltérő értéke  
Hm homlokzatmagasság  
Pm párkánymagasság

\*\* PMKH ÉOH Állami Főépítész PE/AF/7-2/2016 ügyiratszámú Budaörs Templom tér és környéke - HESZ, SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

\* PMKH ÉOH Állami Főépítész PE/AF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaörs - TSZT, HESZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

A	B	C	D	a telek megengedett					az épület megengedett					N	O	P			
				legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb		legnagyobb						előker	hátsóker	oldalker
				terület	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterület mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	beépítési magasság	parkánymagasság	rendeltetési egység száma						
				m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m	db				m <sup>2</sup>	m	m
50	VI-A	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	12,5	-	-	-	0,0	6,0	R			
51	VI-A1	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	15,0 [8,0]	-	-	-	5,0	6,0	R			
52	VI-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	50	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5			
53	VI-2/SZ	SZ	5 000	-	-	45	2,5	70	30	18,0	-	-	-	2,0	-	2,0			
54	VI-Bv/1	Z	300	15	-	75	1,6	80	12,5	10,5	-	-	-	0,0	0,0	-			
55	VI-Bv/2	Z	500	14	-	40	1,6	60	30	7,5	-	-	-	0,0	0,0	-			
56	VI-1/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	14,5	-	-	-	4,0	-	-			
57	VI-2/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	12,0	-	-	-	4,0	-	-			
58	VI-3/Z	Z	500	-	1 000	60	1,5	70	20	7,5	-	-	-	0,0	0,0	-			
59	VI-Tv/1	Z	1 000	20	-	75	2,1	-	10**	8,5	-	-	-	0,0	0,0	-			
60	VI-Tv/2	Z	2 500	20	-	50	1,8	70	10**	14,0	-	-	-	0,0	0,0	6,0			
61	VI-Tv/3	Z	1 500	20	-	R	R	-	10**	R	-	-	-	0,0	0,0	-			
62	VI-Zm	Z	1 000	20	-	R	R	-	10**	R	-	-	R	-	-	-			

SZ szabadon álló  
O oldalhatáron álló  
Z zárt sorú  
Ik ikres

R a rendeletben meghatározottak szerint  
[ ] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték  
( ) saroktelek eltérő értéke

Hm homlokzatmagasság  
Pm parkánymagasság

\*\* PMKH ÉCH Állami Főépítész PE/AF/7-2/2016 ügyiratszámú Budaörs Templom tér és környéke - HÉSZ, SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

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

	A	B	a telkek megengedett							az épület megengedett				N	O	P				
			legkisebbségi kialakítható			legnagyobb				legkisebbségi			legnagyobb				megengedett legkisebbségi			
			területje	szélessége	kialakítható területje	beépítés mértéke	bruttó alapterület mutatója	tervezési alatti beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	beépítési magasság	Hm	Pm	rendelkezés egyv. számja				felhasználható bruttó alapterületje	mértéke		
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m	m	db				m <sup>2</sup>	m	m	m
63	Gksz-A1	SZ	5 000	20	-	25	1,2	50	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0				
64	Gksz-A2	SZ	5 000	-	-	35	1,5	50	30	12,0	-	-	-	5,0	5,0	6,0				
65	Gksz-1	SZ	2 000	25	-	40	1,2	50	30	14,0	-	-	-	10,0	10,0	7,0				
66	Gksz-2	SZ	5 000	25	-	50	1,2	50	20	12,0	-	-	-	-	-	-				
67	Gksz-3	SZ	5 000	25	-	40	2	50	30	15,0	-	-	-	-	-	-				
68	Gksz-4	SZ	2 000	20	-	30	1,2	40	30	9,0	-	-	-	-	-	-				
69	Gksz-5	SZ	5 000	25	-	45	2	55	20	14,0	-	-	-	-	-	-				
70	Gksz-6	SZ	5 000	-	-	30	2,0	-	30	24,0	-	-	-	-	-	-				
71	Gksz-7	SZ	5 000	-	-	30	1,0	-	30	15,0	-	-	-	-	-	-				
72	Gksz-8	SZ	2 000	20	-	40	2	50	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	5,0				
73	Gksz-9	SZ	5 000	40	-	[30]	1,5	50	30	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0				
74	Gksz-10	SZ	5 000	-	-	40	2,0	[60]	20	[12,5]	-	-	-	-	-	-				
75	Gksz-11	SZ	-	-	-	45	1,6	-	30 [25]	14,0	-	-	-	-	-	-				
76	Gksz-12	SZ	-	-	-	25	0,7	-	35 [30]	8,0	-	-	-	-	-	-				
77	Gksz-13	SZ	5 000	-	-	40	1,0	50	40	14,0	-	-	-	10,0	10,0	7,0				
78	Gksz-14	SZ	2 000	-	-	45	2,0	50	40	12,0	-	-	-	5,0	5,0	6,0				
79	Gksz-15	SZ	5 000	-	-	45	1,5	-	30	7,5	-	-	-	5,0	-	-				
80	Gksz-16	SZ	1 500	-	-	30	1,2	[50]	20	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0				
81	Gksz-17	SZ	5 000	-	-	25	1,2	-	20	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0				

SZ szabadon álló  
 O oldalhatáron álló  
 Z zárt sorú  
 lk ikres

R a rendeletben meghatározottak szerint  
 [ ] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték  
 ( ) saroktelek eltérő értéke

Hm homlokzatmagasság  
 Pm párkánymagasság

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

	A	B	a telek megengedett							az épület megengedett					N	O	P					
			legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb		legnagyobb						előkert	hátsókerthelyiség	oldalkerti		
			terület	szelvény	kialakítható terület	beépítési mérték	bruttó szilárdulat mutatója	tervezési szint alatti beépítési mérték	zöldfelület mértéke	beépítési magassága		területi egyező száma	törszinti bruttó alapterület	mérete								
										épület magasság	Hm Pm			m							m	m
m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m	db	m <sup>2</sup>	m	m	m									
82	Gip-E	SZ	5 000	-	-	15	0,5	25	60	7,5	-	-	-	5,0	-	6,0						
83	Gip-Tg	SZ	5 000	20	-	50	1,5	50	25	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0						
84	Gip-1	SZ	2 000	20	-	40	1,2	50	30	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0						
85	Gip-2	SZ	5 000	25	-	50	1,0	60	25	12,0	-	-	-	-	-	-						
86	Gip-3	SZ	1 000	-	-	40	1,2	60	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0						
87	Gip-4	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0						
88	Gip-5	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0						
89	Gip-6	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	10,0	-	-	-	5,0	10,0	5,0						
90	Gip-7	SZ	5 000	-	-	40	1,2	60	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0						
91	Gip-8	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0						
92	Gip-9	SZ	1 500	-	-	40	1,5	60	30	10,5	-	-	-	5,0	6,0	5,25						
93	Gip-10	SZ	5 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0						
94	Gip-11	SZ	5 000	-	-	45	1,0	65	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0						
95	Gip-12	SZ	8 000	-	-	30	1,0	50	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0						
96	Gip-13	SZ	3 000	-	-	35	1,0	55	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0						
97	Gip-14	SZ	2 000	-	-	35	1,0	55	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0						
98	Gip-15	SZ	2 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0						
99	Gip-16	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	35	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0						
100	Gip-17	SZ	3 000	-	-	30	1,0	50	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0						
101	Gip-18	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0						

SZ szabadon álló  
 O oldalhatáron álló  
 Z zárt sorú  
 lk lakó  
 R a rendeletben meghatározottak szerint  
 [ ] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték  
 ( ) saroktelek eltérő értéke  
 Hm homlokzatmagasság  
 Pm pérélymagasság

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

	A	B	a telek megengedett							az épület megengedett				N	O	P				
			legkisebb kiaknáltató			legnagyobb				legkisebb			legnagyobb				megengedett legkisebb			
			terület	szélessége	kiaknáltató terület	beépítési mértéke	bruttó szarvterület mutatója	teresszint nélküli beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	beépítési magassága	épület magasság	Hm Pm	rendeltetési egység száma				oldazni bruttó alapterülete	mértéke		
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m	db	m <sup>2</sup>				m	m	m	
102	Gip-19	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0				
103	Üh-1/D	O	1 000	14	2 500	10	0,25	20	70	5,0	-	1	125	5,0	6,0	5,0				
104	K-1	SZ	5 000	40	-	40	1,2	50	40	14,0	-	-	-	10,0	10,0	7,0				
105	K-2	SZ	3 000	-	-	[40]	2,0	-	[30]*	15,0	-	-	-	5,0	10,0	7,5				
106	K-3	SZ	5 000	20	-	20	1,0	50	50	7,5	-	-	-	5,0	-	-				
107	K-Re/1	SZ	5 000	-	-	40	1,2	-	40	9,0	-	-	-	5,0	-	-				
108	K-Re/2	SZ	2 000	20	-	25	1,0	50	40	7,5	-	-	1 000	5,0	6,0	3,75				
109	K-Sp/1	SZ	5 000	-	-	40	2,0	-	40	16,0	-	-	-	5,0	10,0	8,0				
110	K-Sp/2	SZ	5 000	50	-	35	1,6	50	40	12,5	-	-	-	5,0	-	6,25				
111	K-Sp/3	SZ	5 000	50	-	25	1,2	50	40	9,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5				
112	K-Ap	SZ	5 000	-	-	40	2,0	-	40	14,0	-	-	-	-	-	-				
113	K-Km	SZ	-	-	-	-	-	-	40	7,5	-	-	-	5,0	-	-				

SZ szabadon álló  
 O oldalhatáron álló  
 Z zártsonú  
 lk ikres

R a rendeletben meghatározottak szerint  
 [ ] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték  
 ( ) saroktelek eltérő értéke

Hm homlokzatmagasság  
 Pm párkánymagasság

\* PMKH ÉÖH Állami F6éplítés PED/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaörs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték