

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**MERENGŐ UTCA KÖRNYÉKE  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE  
III. SZABÁLYOZÁSI SZAKASZ  
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

a 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz., 47/2003. (XII.22.) ÖKT. sz.,  
17/2005. (II.23.), 42/2005. (IX.22.)  
34/2006. (VI.21.) rendeletek által módosított

**44/2000.(XII.01.) ÖKT. sz. rendelet**  
egységes szerkezetbe foglalt szövege

**I. Fejezet**

**Általános előírások  
A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya Budaörs Város Merengő utca és környéke, vagyis a Frankhegy déli lejtőjére terjed ki. A terület határa délen a, 2054, 6648, 1371-2, 1383, 1387/2, 1390, /1, 1389, 1443, 1444/1/2, 1635/6/7, 1647, 1660/1/2, 1650-59, 2148, 2153-56. 2159-63. 2166-67/1,-2. 2170/2. 2171. 2181/2. 2182/1. 2183/2-3. 2192. 2322. 2322/1. 4320. 2397. 2228/2. 2407-9. 2474. 2504. 2506/1-2. 2507-8. 2520. 9606/1. 9606/4-6. 2530. 2558. 2633/1-2. 2634-7. 2638/1. 2639-41. 2642/2. 2643-5 a Tájvédelmi körzet határán Budapest határáig, innen e határ mentén a kiindulási pontig terjed. (lásd Szabályozási Terven jelölve)<sup>1</sup>
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen a területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, és lebontani a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni "az épített környezet alakításáról és védelméről" szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) az Országos Településrendezési és Építési Követelmények 253/1997. XII.20. Kormányrendelet (továbbiakban

---

<sup>1</sup> A 42/2005. (IX.22.) rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a BSZT-ben rögzített lehatárolás szerint  
a) A 44/2000. (XII. 01.) ÖKT sz. rendelet Merengő utca és Környéke Településrendezési Terve Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat (Frankhegy) 9757 és 9020 hrsz.-ú ingatlanra, a Hegyfok u.-ra és a Hegyfok u. és Esthajnal u. közötti területre, valamint a Völgy utca – Nefelegcs utca – Kőhát utca által határolt területre vonatkozóan hatályát veszti.

O.T.É.K.) valamint jelen rendelet és a 3. bekezdésben felsorolt tervlapok szerint szabad.

- (3) Jelen rendelet szerinti előírások csak az alábbi tervlapok hitelesített másolataival együtt érvényesek: Szabályozási terv

## II. Fejezet

### A beépítésre szánt területek, építési övezetek felhasználásának, beépítésének feltételei és szabályai

#### 2. §

- (1) A beépítésre szánt területek határait a szabályozási terv tünteti fel.
- (2)<sup>2</sup>
- (3) A területen a zártkert használati mód, már korábban üdülő használati módra változott. Ennek során az új használati módra, a telekosztás átalakítása nem, illetve csak igen kis területen történt meg. Ahol ez nem történt meg, ott azt jelen terv feltételei szerint kell megvalósítani.
- (4) Ahol a megváltozott használati módra, teljes közterülettel határolt tömbre egységesen és az akkor élő, vonatkozó előírásoknak megfelelően megtörtént a telkek kialakítása, ott a kialakult állapot egységességének megőrzése céljából a telekosztás kialakultnak minősül, vagyis, minden meglévő telek, ami nagyobb 550 m<sup>2</sup>-nél, beépíthető.
- (5) A területen a továbbiakban építési *telket kialakítani csak az alábbi feltételekkel lehet*:
- a) minimum 1000 m<sup>2</sup> területtel,
  - b) az övezeti előírásokban megadott minimális telekszélességgel,
  - c) ~~az övezeti előírásokban előírt közműellátás elhelyezésére alkalmas szabályozási szélességű,~~
  - d) gépjárművel történő megközelítést biztosító, közterületi, vagy útként lejegyzett magántulajdonú közlekedési területi csatlakozással.
  - e) A telekszélesség a telek hossz tengelyére merőlegesen a előkertnél értendő.
  - f) Ahol a telek mérete az új közterületi szélesség kialakítása miatt csökken a beépítést lehetetlenné tevő mértékben, ott a csökkentés előtti méret veendő figyelembe a beépítés jogának feltételeként.<sup>3</sup>
  - g) A területen nyeles telek, és a szabályozási lapon jelölt közlekedési területeken túl magánút nem alakítható ki.
- (6) A területen csak a törvény szerinti építési telek, azaz "beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közútról vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek" ~~építési telek~~ építhető be, ha a 6.§ szerinti útszélesítés és közterületi elemek (az építési övezetekben meghatározott teljes közművesítettség és burkolt út) megléte biztosított. A 360-550 m<sup>2</sup> közötti méretű telkek 550 m<sup>2</sup>-nél

<sup>2</sup> A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 1.§-a által hatályát veszített szövegrész.

<sup>3</sup> A 34/2006. (VI.26.) rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos 2006. június 21-től.

nagyobbra növelhetők akkor, ha a területátadó telek ezzel nem csökken 1000 m<sup>2</sup> alá 550 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek még a "K"-kialakult övezetekben sem építhető be.

- (7) Az egyedülálló nem "K"-kialakult övezetben lévő, a korábban érvényes szabályoknak megfelelően kialakított, 550 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, telkek beépíthetők, az övezetre vonatkozó egyéb előírások /beépítési %, építménymagasság, min. telekszélesség stb./ szerint.
- (8) A telkek 30%-os vagy annál meredekebb része nem építhető be. Ezeken a területeken kötelező növénytelepítésről a *beültetés*<sup>4</sup> kötelezettség rendelkezik.
- (9) Új épület építésénekre, illetve meglévő épület bővítésénekre, átalakításánakra építési engedélyt kiadni csak akkor lehet, ha feltételei az alábbiak:
- a) A telek eléri az övezeti előírásokban rögzített minimális telekméretet és telekszélességet. /kivétel a 7. szerinti telkek /
  - b) ~~A jelen szabályozásban rögzített közlekedési területek kiszabályozása megtörtént~~
  - c) Az engedélyezett végleges út teljes kiépítéséig az épületre vonatkozó engedélyben előírt módon az út olyan szintig kiépült, mely a közlekedés biztonságát és a megépített közművek védelmét – az építési forgalom alatt is – biztosítja.
  - d) ~~A jelen szabályozásban rögzített, az övezetre előírt közműellátás rendelkezésre áll.~~
  - e) ~~A költségviselés az 1997. évi LXXVIII.tv. 28. §. (2) szerint történik.~~
  - f) A parkolást az OTEK előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani.
  - g) A rendeltetésszerű használathoz szükséges, jelen szabályozásban rögzített közlekedési területek kiszabályozása megtörtént.
  - h) Az egyes építési övezetekben előírt teljes közművesítettség rendelkezésre áll.

(10) Épület az alábbiak szerint helyezhető el

- a) *építési helyen.* Az építési hely, a telkek 5 m széles előkert, 6 m széles hátsókert, és az oldalkert között fennmaradó területe. Az épület elhelyezését ezen kívül még a lejtéviszonyok és a T.V.T védőtávolsága is befolyásolhatja.
- c) Az épületek legnagyobb mélysége, utcai homlokzatra merőleges mérete 20 m.
- c) A telkek térszint alatti beépítésének mértéke az épület alatti területen kívül a beépítési százalék egyharmadát nem haladja meg. Támfalgarázs csak zöldtetővel készülhet és legnagyobb, az utcai telekhatárral párhuzamos hossza maximum 5.5 m. Magassága sehol nem emelkedhet ki az eredeti terepvonalból 80 cm.-nél.

(11) A területen az alábbi anyagok és szerkezetek használata kötelező vagy tilos:

- a) A területen kötelező a magastető, - egyszerű nyereg, vagy kontyolt tető, lehetőleg rétegvonallal párhuzamos gerinccel - kialakítása. Ettől eltérést csak kiemelt helyszín vagy funkció indokolta esetben e célra létrehozott zsűri engedélyezhet. A tetősíkok hajlásszöge 20-45 fok között lehet.
- b) Kötelező a sima vakolt, kő, téglavagy fa architektúra, illetve ezek kombinációja, cserépanyagú, bitumenes zsindely héjazat, használata.

<sup>4</sup> A 47/2003. (XII.22.) ÖKT. sz. rendelet 1.§.a által módosított szöveg. Hatályba lépett 2004. december 22-én.

- c) kerítések tömör falként, 0,6-1,2 m magassággal, vagy támfalként az állékonysághoz szükséges magassággal, vakoltan, vagy vakolatlanul vegyes vagy kőfalként, a tömör rész felett áttört kiegészítéssel készíthetők. A kiegészítés anyaga kialakult utcaképnél anyagában ehhez igazodó legyen.

- d) a tetőablakok a tetőfelület vetületi területének maximum 20%-át tehetik ki.

~~(12) Az építési engedélyezési eljárás során az építési engedélykérelemhez minden esetben csatolni kell a következőket:~~

- ~~a) 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet 5.§-ban előírtakból az 1-6, 9-13. pontjait kötelezően~~

- ~~b) környezetbe illeszkedés bemutatására szolgáló fotókat, a Cserebogár u., Naphegy u. a déli tervezési határnál lévő pontjáról. A fotón az épület helyét kell jelölni. Amennyiben a tervezett épület mindkét nézőpontról takart, az engedélyező hatóság kijelölhet további nézőpontot.~~

- ~~c) Az engedélyezési tervhez a két szomszédos telket is ábrázoló fotót kell mellékelni, az épület és a kerítés illeszkedésének megítélésére.~~

- ~~d) Az érintett telek M=1:200 léptékű kertépítészeti és tereprendezési javaslatát, melyben fel kell tüntetni a 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű meglévő fákat, a kivágásra illetve telepítésre tervezett fákat, továbbá felszíni víz elvezetésekre vonatkozó megoldásokat.~~

- ~~e) Rétegvonalas geodéziai felmérést és talajmechanikai szakvéleményt.~~

- ~~f) Valamennyi tervi munkarészt az építetők kötelesek DAT szabvány szerinti digitális formában is benyújtani.~~

(13) Az épület körül terep rendezése során

- a) a termett talajhoz képest maximum 1,5 m.-s bevágás vagy feltöltés létesíthető.
- b) Az olyan tereprendezés, melynek során az eredeti terep bármely pontja 0,5 m-nél nagyobb mértékben megváltozik, építési engedély köteles.

(14) A beépítésre szánt terület építési övezetében az alábbi környezetterhelési határértékek érvényesülnek:

- a) Zaj- és rezgésvédelem

- i) Az üdülőterület valamennyi építési övezetét érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától és közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az üdülőterületekre érvényes terhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.

- ii) Az üdülőterület építési övezeteit immissziós zajhatárértékek vonatkozásában a 4/1984. (I. 23.) EüM sz. rendelet 1-3. sz. mellékletei szerinti 1. sorszámú területi funkciónak ("Üdülőterület, üdülőhely, gyógyhely, kórházi-, szanatóriumi negyed, védett természeti terület") megfelelő határértékeket figyelembe véve kell kezelni.

- iii) Rezgés- immisszió tekintetében a 4/1984. (I. 23.) EüM sz. rendelet 4. sz. Mellékletében a 2. sorszámú épület jellegre ("Lakóépület, üdülőépület"... ) vonatkozó határértékek érvényesek.

- b) Levegőtisztaság-védelem

- i) A tervezési terület (üdülőterület) építési övezeteiben a légszennyező források ki-bocsátási (emissziós) határértékeit a *kiemelten védett* levegőtisztasági kategóriának megfelelően kell megállapítaniuk az illetékes hatóságoknak.

- ii) Immissziós (levegőminőségi) határértékek vonatkozásában az Msz-21854 szabvány (A környezeti levegő tisztasági követelményei) szerint a határértékekkel részletesen szabályozott szennyező anyagok *kiemelten védett* területi besorolásnak megfelelő határértékeit kell figyelembe venni.
- (15) Homlokzatmagasság értelmezése: az építmény terepcsatlakozása feletti vetületének a héjazat és a fal külső síkjának metszéspontjáig terjedő átlagos magassága.
- (16) A beépítésre szánt területek építési használatuk szerint az alábbiak:
  - a) üdülőterületek

## Üdülőterületek

### 3. §

Az üdülőterületek sajátos építési jellege és beépítési sűrűségük szerint az alábbiak:

#### Üdülőházas terület (O.T.É.K. 22. §)

Az üdülőházas területen olyan üdülőépületek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján állandó üdülői kör, hosszabb üdülési célú tartózkodására alkalmas.

A területen az alábbi építési övezetek alakítandóak ki:

#### 1) ÜÜ.-1 jelű építési övezet előírásai

- a) az övezetben egy egységes, az 1100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken kétegységes üdülőépület helyezhető el.
- b) ~~az övezetben a telekre új építési engedély csak teljes közműellátás /víz, csatorna, zárt csapadékvíz, gáz és elektromos hálózat, és a 2.§. 8/a-f. pontjai / rendelkezésre állása esetén adható ki.~~
- c) az övezet két egység elhelyezésére alkalmas építési telkein a beépíthető terület az OTÉK. szerinti módon két tömegben is elhelyezhető, az építési helyen belül, az oldalkertek betartása mellett.
- d) az övezetben garázs csak a főépülettel egy tömegben, vagy támfalgarázként térszint alatt helyezhető el. Egy telekhez csak egy kapubehajtó illetve garázskapu alakítható ki.
- e) Az övezetben a telek beépítetlenül maradó területrészeinek max. 20 %-a lehet burkolt, a fennmaradó részt növényzettel fedetten, kertként, vagy fásítva kell kialakítani, és fenntartani.
- f) Az övezetben új épület, szabadonállóan építhető, amennyiben a telek a minimális telekterületet és szélességet eléri.
- g) Az övezetben ikresen építhető be az a telek, mely a minimális telekméretet eléri, de a telkek szélessége 9-16 m között van.
- h) Az épületek gerincvonala a zárófödémnél maximum **4,0** m-rel lehet magasabb.
- i) A megadott építménymagasság betartása mellett a völgy felőli oldalon az épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg az **5.5** m.
- k) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

l) Az övezetben az építési telek a teljes közművesítettség (közüzemi villamos energia- és vezetékes gáz-, közüzemi ivóvíz szolgáltatások, közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2.§(9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be.

az építési telek					
Beépítési mód	Övezetjel	legkisebb telekterület m <sup>2</sup>	Legkisebb telekszélesség m	Legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építmény magassága (m)
Szabadonálló	sz	1000	16	15% <sup>5</sup>	5.5
ikres			9	15% <sup>6</sup>	5.5

## 2) ÜÜ-2 jelű építési övezet előírásai

- az övezetben többegységes, üdülőépület, és a terület rendeltetésével összhangban levő kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató (funkciók/építmények) is elhelyezhetők. A nagyobb építménymagasság és beépíthetőség **kizárólagosan** csak utóbbi funkciók céljára érdekében vehető igénybe. A kedvezmény igénybevétele esetén ezek a funkciók később nem módosíthatók üdülőfunkcióra. Csak üdülőépület építése esetén az **ÜÜ-1** előírásai mérvadóak
- ~~az övezetben telekre új építési engedély csak teljes közműellátás /víz, csatorna, zárt csapadékvíz, gáz és elektromos hálózat, és a 2.§. 8/a f. pontjai / rendelkezésre állása esetén adható ki.~~
- az övezetben garázs csak a főépülettel egy tömegben vagy támfal-garázsként térszint alatt helyezhető el. Egy telekhez csak egy kapubehajtó illetve garázskapu alakítható ki. Támfalgarázs csak zöldtetővel készülhet és legnagyobb, az utcai telekhatárral párhuzamos hossza maximum 5.5 m.
- Az övezetben a telek beépítetlenül maradó terület részének max. 20 %-a lehet burkolt, a fennmaradó részt növényzettel fedetten, kertként, vagy fásítva kell kialakítani, és fenntartani.
- Az övezetben új épület szabadonállóan vagy ikresként helyezhető el. A beépíthető terület több tömegben valósítandó meg. Ezek száma legalább annyi legyen, ahányszorosa a telekméret a minimális telekméretnek.
- Az épületek gerincvonala a zárófödémnél maximum **4.0** m-rel lehet magasabb.
- A megadott építménymagasság betartása mellett a völgy felőli oldalon az épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg az **6.0** m-t.
- Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

<sup>5</sup> A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szövegrész. A 150 m<sup>2</sup> maximális épület alapterületre vonatkozó korlátozás hatályát veszítette.

<sup>6</sup> A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szövegrész. 150 m<sup>2</sup> maximális épület alapterületre vonatkozó korlátozás hatályát veszítette.

i) Az övezetben az építési telek a teljes közművesítettség (közüzemi villamos energia- és vezetékes gáz-, közüzemi ivóvíz szolgáltatások, közüzemi szennyvíz-elvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2.§(9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be.

Beépítési mód	Legkisebb telekterület <i>m<sup>2</sup></i>	Legkisebb telekszélesség <i>M</i>	legnagyobb beépítettsége <i>%</i>	Építmények legnagyobb építmény magassága (m)
Szabadonálló	1000	16	15	6.0
ikres		14	15	6.0

### Hétvégiházas terület (O.T.É.K. 23. §)

A hétvégiházas területen legfeljebb kétegyeséges, túlnyomóan állandó üdülői kör rövid – hétvégi - üdülési célú tartózkodására szolgáló üdülőépületek, és olyan építmények helyezhetők el, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják. A területen az alábbi építési övezetek alakítandóak ki:

#### 1) HÜ/I -1 jelű építési övezet előírásai

- az övezetben egy, 1100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken kétegyeséges üdülőépület helyezhető el.
- ~~az övezetben a telekre új építési engedély csak a teljes közművesítés /víz, csatorna, folyókás csapadékvíz elvezetés, és elektromos hálózat, és a 2.§. 8/a-f. pontjai / megléte esetén adható ki.~~
- az övezet két egység elhelyezésére alkalmas építési telkein a beépíthető terület az OTÉK. szerinti módon két tömegben is elhelyezhető, az építési helyen belül, az oldalkertek betartása mellett. az övezetben garázs csak a főépülettel egy tömegben vagy támfal-garázként térszint alatt helyezhető el. Egy telekhez csak egy kapubehajtó illetve garázskapu alakítható ki.
- Az övezetben a telek beépítetlenül maradó területrészeének max. 15 %-a lehet burkolt, a fennmaradó részt növényzettel fedetten, kerként, vagy fásítva kell kialakítani, és fenntartani.
- Az övezetben új épület szabadonállóan helyezhető el, amennyiben a telek a minimális telekterületet és szélességet eléri. A beépíthető terület több tömegben is megvalósítható.
- Az övezetben ikresen építhető be az a telek, mely a minimális telekméretet eléri, de a telkek szélessége 9-14 m között van.
- Az épületek gerincvonala a zárófödémnél maximum **4.0** m-rel lehet magasabb.
- A megadott építménymagasság betartása mellett a völgy felőli oldalon az épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg az **4.5** m.
- Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.



k) Az övezetben az építési telek a teljes közművesítettség (közüzemi villamos energia-, közüzemi ivóvíz szolgáltatások, közüzemi szennyvíz-elvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2. § (9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be

*az építési telek*

<i>Beépítési módja</i>	<i>legkisebb telekterület m<sup>2</sup></i>	<i>Legkisebb telekszélesség M</i>	<i>legnagyobb beépítettség %</i>	<i>építményének legnagyobb építmény magassága (m)</i>
<i>Szabadonálló</i>	<i>1000</i>	<i>14</i>	<b>10%</b> <sup>7</sup>	<i>4.5</i>
<i>ikres</i>		<i>9</i>	<b>10%</b> <sup>8</sup>	<i>4.5</i>

## 2) HÜ/I-2 jelű építési övezet előírásai

- az övezetben egy, az 1100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken kétegységes üdülőépület, és a terület rendeltetésével összhangban levő kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató (funkciók/építmények) is elhelyezhetők. A nagyobb építménymagasság **kizárólagosan** csak utóbbi funkciók céljára vehető igénybe. A kedvezmény igénybevétele esetén ezek a funkciók később nem módosíthatók üdülőfunkcióra. Csak üdülőépület építése esetén az **HÜ/I-1** előírásai mérvadóak.
- ~~az övezetben a telekre új építési engedély csak a teljes közműellátás / víz, csatorna, folyókás csapadékvíz elvezetés, és elektromos hálózat, 2.§. 8/a-f. pontjai / rendelkezésre állása esetén adható ki.~~
- az övezetben garázs csak a főépülettel egy tömegben vagy támfal-garázként térszint alatt helyezhető el. Egy telekhez csak egy kapubehajtó ill. garázskapu alakítható ki.
- Az övezetben a telek beépítetlenül maradó területrészeinek max. 20 %-a lehet burkolt, a fennmaradó részt növényzettel fedetten, kertként, vagy fásítva kell kialakítani, és fenntartani.
- Az övezetben új épület szabadonállóan és ikresen helyezhető el. A beépíthető terület több tömegben is megvalósítható. Ezek száma maximum annyi lehet ahányszorosa a telekméret a minimális telekméretnek.
- A beépítésnél a teljes telekterület figyelembe vehető, maximum +30 m<sup>2</sup>-ig.
- Az épületek gerincvonala a zárófödémnél maximum **4.0** m-rel lehet magasabb.
- A megadott építménymagasság betartása mellett a völgy felőli oldalon az épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg az **4.5** m-t.
- Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

<sup>7</sup> A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szövegrész. 120 m<sup>2</sup> maximális épület alapterületre vonatkozó korlátozás hatályát veszítette.

<sup>8</sup> A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szövegrész. 120 m<sup>2</sup> maximális épület alapterületre vonatkozó korlátozás hatályát veszítette.



j) Az övezetben az építési telek a teljes közművesítettség (közüzemi villamos energia-, közüzemi ivóvíz szolgáltatások, közüzemi szennyvíz-elvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2. § (9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be.

*az építési telek*

Beépítési módja	legkisebb telekterület m <sup>2</sup>	Legkisebb telekszélesség M	legnagyobb beépítettsége %	építményének legnagyobb építmény magassága (m)
Szabadonálló	1000	14	10	4.5
ikres	1000	9	10	4.5

**3) HÜ/I -K jelű építési övezet előírásai**

- az övezetben egy egységes üdülőépület helyezhető el.
- Az övezetben a meglévő beépítés egységességének megőrzése céljából a meglévő 550-1000m<sup>2</sup> közötti méretű telkek beépíthetőek.
- ~~az övezetben a telekre új építési engedély csak a teljes közművesítés /víz, csatorna, folyókás csapadékvíz elvezetés, és elektromos hálózat, és a 2.§. 8/a-f. pontjai / megléte esetén adható ki.~~
- az övezetben garázs csak főépülettel egy tömegben vagy támfalgarázként térszint alatt helyezhető el. Egy telekhez csak egy kapubehajtó illetve garázskapu alakítható ki.
- Az övezetben a telkek beépítetlen területe 15 %-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.
- Az övezetben új épület szabadonállóan helyezhető el.
- A megadott építménymagasság betartása mellett a völgy felőli oldalon az épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg az 5.5 m.
- Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.
- j) Az övezetben az építési telek a teljes közművesítettség (közüzemi villamos energia-, közüzemi ivóvíz szolgáltatások, közüzemi szennyvíz-elvezetés és tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2. § (9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be.”

*az építési telek*

Beépítési módja	legkisebb telekterület m <sup>2</sup>	Legkisebb telekszélesség M	legnagyobb beépítettsége %	építményének legnagyobb építmény magassága (m)
-----------------	---------------------------------------	----------------------------	----------------------------	--

Szabadonáll ó	K	14	10% <sup>9</sup>	5.5
------------------	---	----	------------------	-----

#### 4) HÜ/II-1 jelű építési övezet előírásai

- az övezetben egy, 1100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken kétegységes üdülőépület helyezhető el.
- ~~az övezetben a telekre új építési engedély csak a teljes közművesítés /víz, csatorna, folyókás csapadékvíz elvezetés, és elektromos hálózat, és a 2.§. 8/a f. pontjai / megléte esetén adható ki.~~
- az övezet két egység elhelyezésére alkalmas építési telkein a beépíthető terület az OTÉK. szerinti módon két tömegben is elhelyezhető, az építési helyen belül, az oldalkertek betartása mellett.
- az övezetben garázs csak főépülettel egy tömegben vagy támfalgarázként térszint a latt helyezhető el. Egy telekhez csak egy kapubehajtó illetve garázskapu alakítható ki.
- Az övezetben a telkek beépítetlen területe 10 %-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.
- Az övezetben új épület, szabadonállóan építhető, amennyiben a telek a minimális telekterületet és szélességet eléri.
- Az övezetben ikresen építhető be az a telek, mely a minimális telekméretet eléri, de a telkek szélessége 9-14 m között van.
- Az épületek gerincvonala a zárófödémnél maximum **4.0** m-rel lehet magasabb.
- A megadott építménymagasság betartása mellett a völgy felőli oldalon az épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg az **3.5** m.
- A Budai Tájvédelmi Körzettel határos telkek csatlakozó 20 m széles sávjában semmiféle épület, és 1m-nél magasabb építmény nem helyezhető el. Ahol a védelmi sáv az azzal párhuzamos telek beépítését lehetetlenné tenné, ott a rendeltetés szerinti épület elhelyezhető a védősávon belül.
- Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.
- Az övezetben a tetőn felépítményes tetőablak nem helyezhető el
- m) Az övezetben az építési telek a teljes közművesítettség (közüzemi villamos energia-, közüzemi ivóvíz szolgáltatások, közüzemi szennyvíz-elvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2. § (9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be.

Beépítési módja	az építési telek			építményének legnagyobb építmény magassága (m)
	legkisebb telekterület m <sup>2</sup>	Legkisebb telekszélesség m	legnagyobb beépítettsége %	
Szabadonáll ó	1000	14	10 % <sup>10</sup>	3.0

<sup>9</sup> A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szövegrész. 80 m<sup>2</sup> maximális épület alapterületre vonatkozó korlátozás hatályát veszítette.

<sup>10</sup> A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szövegrész. 120 m<sup>2</sup> maximális épület alapterületre vonatkozó korlátozás hatályát veszítette.

### 5) HÜ/II-K jelű építési övezet előírásai

- a) az övezetben egy egységes üdülőépület helyezhető el.
- b) Az övezetben a kialakult beépítés egységességének megőrzése céljából a meglévő 550-1000m<sup>2</sup> közötti méretű telkek beépíthetőek.
- c) ~~az övezetben a telekre új építési engedély csak a teljes közművesítés /víz, csatorna, folyókás csapadékvíz elvezetés, és elektromos hálózat, és a 2.§. 8/a-f. pontjai / megléte esetén adható ki.~~
- d) az övezetben garázs csak a főépülettel egy tömegben vagy támfal-garázsként térszint alatt helyezhető el. Egy telekhez csak egy kapubehajtó ill. garázskapu alakítható ki.
- e) Az övezetben a telkek beépítetlen területe 10 %-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.
- f) Az övezetben új épület szabadonállóan helyezhető el.
- g) Az épületek gerincvonala a zárófödémnél maximum **4.0** m-rel lehet magasabb.
- h) A megadott építménymagasság betartása mellett a völgy felőli oldalon az épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg az **3.5** m.
- i) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.
- j) Az övezetben az építési telek a teljes közművesítettség (közüzemi villamos energia-, közüzemi ivóvíz szolgáltatások, közüzemi szennyvíz-elvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2. § (9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be.

Beépítési módja	legkisebb telekterület m <sup>2</sup>	az építési telek		építményének legnagyobb építmény magassága (m)
		Legkisebb telekszélesség M	legnagyobb beépítettsége %	
Szabadonálló	K	14	<b>10%</b> <sup>12</sup>	3.0

### III. Fejezet

#### A beépítésre nem szánt területek felhasználásának feltételei és szabályai

##### 4. §

1. A beépítésre nem szánt területek határait a szabályozási terv tünteti fel.
2. A beépítésre nem szánt területek használatuk szerint az alábbiak:
  - 2.1. közlekedési és közműterületek

<sup>11</sup> A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szövegrész. 120 m<sup>2</sup> maximális épület alapterületre vonatkozó korlátozás hatályát veszítette.

<sup>12</sup> A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szövegrész. 80 m<sup>2</sup> maximális épület alapterületre vonatkozó korlátozás hatályát veszítette.

- 2.2. Zöldterületek
- 2.3. Erdőterületek

## **A közlekedés és közműterületek**

### **5. §.**

A közlekedési és közműterületek jellegük szerint az alábbiak:

## **Közlekedési területek és létesítmények**

### **6. §.**

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási tervlap tartalmazza. A közlekedési területek szabályozási vonalai irányadó szabályozási vonalak.<sup>13</sup>
- (2) **K/A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET**  
AZ ÖVEZETBE A KIEMELT SZEREPŰ KISZOLGÁLÓ UTAK (SZERKEZETI TERV A TÍPUSÚ UTCÁI) TARTOZNAK. AZ ÖVEZET ÚTJAINAK SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGE MINIMUM 12 MÉTER, KIEMELT SZEGÉLYEK KÖZÖTTI 7,5 MÉTER SZÉLES BURKOLATTAL, KÉTOLDALI 2 MÉTERES JÁRDÁVAL. A 12 MÉTERES SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG TERVMÓDOSÍTÁS NÉLKÜL CSÖKKENTHETŐ, HA:
  - azt az útépitési engedélyező hatóság az építési engedélyezési eljárás során engedélyezi,
  - a területre előírt közművek kialakítását nem akadályozza,
  - 2×3 méteres forgalmi sáv, és kétoldali minimum 0,75 méteres járda biztosítható.
- (3) **K/A-2 KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET**  
Az övezetbe az állandó tartózkodásra alkalmas üdülőtérületek kiszolgáló útjai (szerkezeti terv A2 típusú utcái) tartoznak. Az övezet útjainak minimális szabályozási szélessége 10,5 méter, kiemelt szegélyek közötti 6 méter széles burkolattal, kétoldali 2 méteres járdával.
- (4) **K/B KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET**  
Az övezetbe a terület jelentősebb kiszolgáló útjai (szerkezeti terv B típusú utcái) tartoznak. Az övezet útjainak szabályozási szélessége minimum 9 méter, vegyeshasználatú burkolatkialakítással.
- (5) **K/C KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET**  
Az övezetbe a terület hálózati szerep nélküli kiszolgáló útjai (szerkezeti terv C típusú utcái) tartoznak. Az övezet útjainak szabályozási szélessége minimum 7,5 méter, vegyeshasználatú burkolatkialakítással.
- (6) **K/D KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET**  
Az övezetbe a szabályozási tervlap szerinti minimum 3 méter széles közlekedési területek (szerkezeti terv D típusú "utcái") tartoznak.
- (7) **K/E KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET**  
A szabályozási tervlap szerinti meglévő gyalogutak szabályozási szélessége a jelenlegi marad.
- (8) A PARKOLÁST AZ OTEK ELŐÍRÁSAINAK MEGFELELŐEN TELKEN BELÜL KELL BIZTOSÍTANI.

<sup>13</sup> A 47/2003. (XII.22.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szöveg. A bekezdés utolsó tagmondata hatályát veszítette.

**Közművek területeivel kapcsolatos előírások:**  
**7. §.**

A közműterületek övezetei az alábbiak:

*víztározó*

*vízmosás*

- (1) ~~A tervezési területen közművek tekintetében új épület elhelyezésére építési engedély:~~
  - ~~a) üdülőházas övezetben az "A" típusú útról feltárt telkeknél az útszélesség biztosította közművesítés rendelkezésre állása esetén adható.~~
  - ~~b) hétvégi házas övezetben~~
- (2) A felszíni vízrendezés keretében meg kell oldani a tervezési területet terhelő teljes vízgyűjtő területről a felszíni vizek elvezetését, a tervezési területen levő vízmosások telkének rendezését és a tervezési területről a csapadékvizek elvezetését. A felszíni vízrendezés megvalósításáig a területen telket alakítani nem lehet. ~~Építési engedélyt kiadni ha telekalakítás a telket nem érinti csak akkor lehet, ha a telekről zápor idején többlet csapadékvíz nem kerül ki.~~ A burkoltság növekedése alapján, telken belül egyedi záportározó létesítése szükséges, vagy egyéb közterületi záportározó létesül, amelyből a vizet késleltetve lehet az érintett VIZIG-gel egyeztetve a csapadékvíz rendszerbe vezetni.
- (2) A "KZ" övezetben a vízmosások telkét vízgazdálkodási területként fenntartani. A vízmosásként, mocsárként bejegyzett területeken sem út, sem közmű nem helyezhető el. Az érvényes előírások szerint ezek szélétől 10 m-re létesíthető út, ill. helyezhető el közmű.
- (3) Amennyiben elkerülhetetlenné válik ettől eltérő hasznosítás, úgy mindennemű tevékenység csak a KDV VIZIG hozzájárulásával engedélyezhető. A vízmosásként jelölt területet csökkenteni, egyéb célra hasznosítani csak átminősítési eljárást követően szabad, addig érintetlenül kell hagyni, az fel nem tölthető, abban sem út, sem közmű nem vezethető.
- (4) A vízmosásnak, vízfolyásnak jelölt területre egyéb hasznosítást javasolni csak akkor lehet, ha először a jelenlegi funkcióból átminősítésre kerül a terület. Az átminősítést csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet engedélyezni, amelyben javasolni kell - területgazdálkodási előnyök érdekében- olyan műszaki megoldás alkalmazása, amely a teljes részvízgyűjtőn összegyülekező csapadékvizek kiöntés-, vízkárokozásmentes elvezetését biztosítani tudja. A jogerős vízjogi létesítési engedély birtokában készíttethető el a megosztási vázrajz, geodéziai térrajz, amelyre a terület egy részének átminősítéséhez szakhatósági állásfoglalást kell kérni a Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság Hatósági Osztályától. Ennek birtokában az Önkormányzat a Földhivatalnál kezdeményezheti az átminősítést. Ezt követően lehet a felszabaduló területrésszel rendelkezni. Az átminősítés végrehajtásáig a területet vízmosásnak, vízfolyásnak kell kezelni. A művelési ágból kivonandó vízmosásokat lásd 1. sz. lista
- (5) A "KZ/V" övezetben, a közműhálózatok és létesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat, szabványokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A

védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az érintett üzemeltető hozzájárulásával végezhető.

- (6) A meglevő és a tervezett 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, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben –ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja– a közművek és biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel, kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szabályozási tervlapon szereplő tervezett közművezeték nyomvonalának helyét biztosítani kell, a nyomvonalat és a jelzett védőtávolság területét érintő továbbtervezés során a kijelölt helyet szabadon kell hagyni.
- (7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. 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, nem szabad elépíteni.
- (8) A teljes közműellátáshoz szükséges közművek és biztonsági övezetük helyigénye min. 10,5 m (A típusú utcák).
  - a) A 9 m-es szabályozási szélességű (**B típusú**) utcák esetében a gázellátás nem helyezhető el közterületen. A "**B**" típusú utaknál *egy*es rövid /50 m –nél nem hosszabb/ *szakaszain* előfordulhat a terepadottságok következtében a fenti szélesség kialakításának fizikai ellehetetlenülése. Ezekben a szakaszok a mellékelt alternatív keresztaszelvény változat szerint alakíthatók ki. Az így közművesíthető területen legfeljebb hétévégiházass beépítés engedélyezhető.
  - b) A 7,5 m szabályozási szélességű (**C típusú**) utcák esetén a földgázellátás és a zárt csapadékvízvezetés hálózata nem építhető ki. A vízellátás, villamosenergia ellátás, szennyvíz csatornázás hálózata elhelyezhető a szabályozási szélességen belül. Az így közművesíthető területen legfeljebb hétévégiházass beépítés engedélyezhető. A csapadékvíz elvezetése az úttengelyben kialakított folyókéval, vagy szakaszonként nyílt árokkal oldható meg.
  - c) A 3 m-es (D típusú) szabályozási szélességű út esetében már csak a vízvezeték, a villamosenergia hálózat és a szennyvízcsatorna helyezhető el. Ezért ez esetben a biztonsági övezet rányúlik a telkekre, ezért csak néhány telket kiszolgáló útszakaszok közművesítése engedélyezhető ilyen módon. Az érintett sávra szolgalmi jogi bejegyzés szükséges. Itt a felszíni vízrendezés csak folyókéval oldható meg. Az így közművesíthető területen legfeljebb hétévégiházass beépítés engedélyezhető.
  - d) Ahol a min. 3 m sem biztosítható oda legfeljebb a villamosenergia ellátás építhető ki. A csak villamosenergia ellátással rendelkező területen, csak szerszámtároló létesítésére adható engedély. Emberi tartózkodásra szolgáló építményre építési engedély nem adható, ahová a vezetékes ivóvíz ellátás nem építhető ki.
- (9) A szennyvízvezetéssel a környezetet (a talajt, talajvizet) szennyezni nem szabad ezért:

- a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása tilos, az még átmenetileg –rövid időre- sem engedélyezhető.
- b) A nyílt árkokra, horhosra, vízmosásra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- c)<sup>14</sup> A 7,5 m szabályozási szélességű (C típusú) utcák esetén keresztiszelvénnel igazoltan a teljes közművesítettséghez szükséges közművek kiépíthetők.
- d) Az üdülőtelkes és hétvégi házas területen a használatbavételi engedély feltétele a közcsatorna csatlakozás megléte!
- (10) Az ingatlanokon közcsatornába csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű víz vezethető, a határértéknél nagyobb szennyezettség esetén csak a telken belüli előtisztítás után, az előírásoknak megfelelő vízminőséggel lehet szennyvizet a közcsatornába továbbvezetni.
- (11) A burkolt utakkal rendelkező meglévő üdülőterületen új (közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (12) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (13) Az egyes telkek gázellátása középnyomású hálózatról létesítendő bekötéssel történik, ezért helyi egyedi nyomáscsökkentő elhelyezése szükséges, amelyet a telkeken belül, az út menti zóldsávba, az előkertben növényzettel takartan kell elhelyezni. (Ha a továbbtervezés során a nyomáscsökkentőt az épület falára szeretnék elhelyezni, akkor csak alárendeltebb homlokfalra történő elhelyezés engedélyezhető.)
- (14) A járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, a környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.
- (15) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
- (16) Közzolgálati táv- és hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Az antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.
- (17) Közművek tekintetében az építési telken új épület építésének, illetve meglévő épület bővítésének, átalakításának feltételei az alábbiak:
  - a) üdülőházas övezetben az "A" típusú útról feltárt telkeknél az útszélesség biztosított és a teljes közművesítettség rendelkezésre áll.
  - b) hétvégi házas övezetben az "A", "B" és "C" típusú útról feltárt telkeknél az útszélesség biztosított és a teljes közművesítettség rendelkezésre áll.
- (18) Az új beépítés esetén a tetőfelületen és a burkolt felületeken összegyűlő csapadékvizeket a kiépített közterületi vízvezető rendszerbe a burkolt felületekre méretezett tározóból késleltetve vezetendő ki.

<sup>14</sup> A 17/2005. (II.23.) rendelet 1. §- által módosított szöveg. Hatályba lépett 2005. február 23-án.



## **Zöldterületek kialakításának, felhasználásának, feltételei és szabályai**

### **8. §**

- (1) Zöldterület a szabályozási terven *közkert*ként jelölt terület.
- (2) Közkert területén csak a játék, sport, pihenés célját szolgáló építmények helyezhetők el. Mélygarázs (terepszint alatti parkoló) nem létesíthető.
- (4) Közkert területén az azt igénybe vevők számára szükséges gépkocsiparkoló csak terepszinten fásítva, zöldbeton burkolattal létesíthető, max. a közkert területének 5%-án.
- (5) Közkert területén a beépítettség nem lehet nagyobb 0,5%-nál, a növényzettel fedett terület nem lehet kisebb 70%-nál, az épület(ek) építménymagassága max. 4,50 m lehet.
- (6) Közkertben közhasználat előtt elzárt terület nem alakítható ki.
- (7) Közkertben fakivágás építmény-elhelyezés érdekében nem engedhető meg.
- (8) Közkert területét érintő építési, kertészeti rendezési tevékenység végzéséhez kertészeti szakvélemény vagy kertépítészeti terv is szükséges.

### **Erdőterület**

### **9. §**

- (1) Erdőterület a szabályozási terven *turisztikai erdő*ként jelölt terület.
- (2) A turisztikai erdő területén csak a szabad-időeltöltési, pihenési, testedzési, ismeretterjesztési és a terület fenntartásához szükséges célokat szolgáló, továbbá közműépítmények helyezhetők el. A közhasználat előtt elzárt terület nem haladhatja meg az erdőterület 5%-át.
- (3) A jelen tervben szabályozott turisztikai erdőterületen (Tűzkőhegy) csak egy, a terület fenntartásához szükséges épület építhető, max. 50 m<sup>2</sup> alapterülettel, max. 4,50 m építménymagassággal, tájbaillő módon.
- (4) Parkoló csak terepszinten fásítva létesíthető, kizárólag a területet igénybe vevők számára, murvás, vagy "zöldbeton" burkolattal, max. 200 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- (5) A területen fakivágás csak erdészeti vagy kertészeti terv, illetve szakvélemény alapján történhet.
- (6) A turisztikai erdő területén építéssel járó tevékenységekhez (épület- és építmény-elhelyezés, funkcionális kialakítás, rendezés kertészeti vagy erdészeti szaktervek készítése is szükséges.

## **IV. Fejezet**

### **Környezet alakítással kapcsolatos előírások**

### **10.§**

#### **(1) Környezetvédelem**

##### **b) Zöldfelületek védelme**

- A közterületi zöldfelületek növényállományának lehetőség szerinti maximális védelmét, megóvását biztosítani kell. Ültetés, növénycsere, áttelepítés, visszavágás, fa csonkolása esetleg kivágása csak kertészeti szakvélemény, kertépítészeti terv alapján végzett munkálatok, illetve kertészeti fenntartás, felújítás esetén történhet. Fakivágás, csonkolás engedélyezhető még közvetlen baleset- (vagy élet-) veszély elhárítása érdekében és a fa biológiai pusztulása esetén.
- Közkerteket, közterületi zöldfelületeket, turisztikai erdőket, utcai fasorokat érintő beavatkozások (létesítés, felújítás, rekonstrukció, átépítés stb.) csak

kertépítészeti terv (kisebb jelentőségű esetekben kertészeti szakvélemény) alapján végezhető.

- A tervezési területen a közterületi zöldfelületek, fák károsodásával járó tevékenység esetén a pótlási kötelezettség állapítható meg a károkozó terhére, a 128/1999. VIII. 13. Korm. Rend. alapján.
- A tervezési területen csak fásított parkolók létesíthetők és tarthatók fenn (min. 2 parkolóhelyenként 1 fa).
- A tervezési területen építési engedélyezési terv kötelező részét képezi az érintett telekre készített olyan kertépítészeti és tereprendezési terv is, amely feltünteti a meglévő növényállományt, az esetlegesen kivágásra javasolt fákat és cserjéket (faj-, kor- és értékmeghatározással), továbbá a tervezett állapotot, tereprendezés esetén pedig az összes érintett telekkel és a közterülettel való vízelvezetési kapcsolatot, illetve megoldási javaslatot.
- A tervezési területen lévő vízmosásokban kialakult fás növényállomány lehetőség szerint minél nagyobb arányban megtartandó, a vízmosások rendezését, fenntartási munkálatait ennek megfelelően kell végezni.

**c) Levegőtisztaság-védelem**

- Levegőtisztaság-védelmi szempontból a tervezési területet a kiemelten védett kategóriának megfelelően kell kezelni.
- A tervezési területen ennél alacsonyabb (védett I., védett-II.) levegőtisztaság-védelmi kategóriába tartozó terület nem jelölhető ki.
- A tervezési területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmény üzemeltethető és létesíthető, amelynek légszennyezőanyag-kibocsátása a kiemelten védett kategóriának megfelelő határértéket nem lépi túl.
- A tervezési területen felszíni, szabadtéri gépjárműparkoló csak fásítva alakítható ki.
- A tervezési területen a szennyező hatású tüzelőanyagokkal (szén, tüzelőolaj) üzemelő fűtőkazánok nem működtethetők.
- A tervezési területen hulladék, kerti avar stb. nyílt téri égetése nem engedhető meg.

**d) Zajvédelem**

- A területen betartandó zaj- és rezgésterhelési határértékeket a 4/1984. (I. 23.) EüM sz. rendelet 1-4. sz. mellékleteiben foglaltaknak megfelelően, az üdülőterületre (illetőleg rezgés vonatkozásában az üdülőépületekre) érvényesen kell figyelembe venni. Helyi zaj- és rezgésvédelmi rendelet alapján ettől eltérni csak a szigorítás irányába történően lehet (pl. zajvédelmi szempontból fokozottan védett területrészek, vagy csendes övezetek kijelölése).

**e) Vízvédelem és talajvédelem**

- Nem burkolt felületeken hulladék, illetve útszórási és egyéb talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- Téli útszórás csak környezetkímélő anyaggal (pl. homok, magnéziumklorid) történhet, nátriumklorid nem alkalmazható.
- Terület feltöltése csak szennyeződésmentes anyaggal (kőzet, föld, homok) történhet.
- Szennyvíz, szennyezett csapadék és egyéb szennyező anyag nem szikkasztható árokba, vízmosásba, csapadékcsatornába nem vezethető.

- A beépítésre kerülő területeken a munkavégzés során a felső humuszcéteget külön kell letermelni, deponálni, majd kert, zöldfelület kialakítás céljára kell felhasználni.
- A 40 % lejtésnél meredekebb területeken kizárólag talajvédelmi célú gyeplvagy erdőterület-használat engedélyezhető.

*f) Kilátásvédelem*

- A tervezési terület településképlvagy tájképlvagy (táji megjelenés) szempontjából kiemelten kezelendőnek minősül.
- A terület szabályozási tervlapon jelölt jellemző kilátópontjairól a kilátást (a környező tájra és településrészekre) biztosítani kell, ezek környezetében olyan építmények nem létesíthetők melyek ezt akadályozzák, továbbá a közterületi és telkeken belüli növényzet telepítését is ennek a követelménynek megfelelően kell végezni.

*g) Hulladék elhelyezés*

- A tervezési területen az illegális szemét- és törmeléklerakást meg kell akadályozni, hulladék - elszállításaig - csak zárt térben, illetve gyűjtőedényben tárolható.
- Kezdeményezni kell a területen a szelektív hulladékgyűjtési rendszer bevezetését a kommunális hulladék veszélyesnek minősülő komponensei elkülönítése érdekében.
- A tervezési területen működő üdülőegységek, intézmények, szolgáltató, vendéglátó stb. létesítmények veszélyesnek minősülő hulladékukat a szennyvízhálózatba nem bocsáthatják, kommunális szilárd hulladékkal együtt nem kezelhetik.
- A veszélyes hulladékok kezelése csak a vonatkozó jogszabályok (102/1996. (VII. 12.) Korm. sz. rendelet) szerint történhet.

## **V. Fejezet**

### **A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények előírásai**

#### **Telekalakítás**

##### **11. §.**

- (1) A telekalakítás újraosztással az övezeti előírásoknak megfelelő rendezési terv alátámasztó anyagában javasolt telekosztás vagy azzal azonos értékű, az egész tömbre kiterjedő és az Étv. 23.§-a szerinti lefolytatott és dokumentált telekosztás alapján kell végezni.
- (2) Új telekosztásnál illetve újraosztásnál, telekméretnél, ha másként a telekosztás nem megoldható, negatív irányban 15 % eltérés elfogadható. Ez a lehetőség a tömbben lévő eredeti telekszám növelésére nem használható.

#### **Elővásárlási jog**

##### **12. §**

Az ÜÜ-2 és HÜ/I-2 övezetekben található telkekre az alapellátás számára szükséges területek biztosítása érdekében az Önkormányzatnak elővásárlási joga van. Ezt a jogot az OTÉK rendelkezései szerint kell bejegyeztetni és gyakorolni.

### **Helyi közút céljára történő lejegyzés**

#### **13.§**

~~A szükséges ingatlanrészek lejegyzését az útépitési engedélyterv alapján, az 1997. Évi LXXVIII. tv. 27.§. szerint kell végrehajtani.~~

### **Településrendezési kötelezések**

#### **14. §**

##### **(1) Beültetési kötelezettség**

- a)** A beültetési kötelezettség a meredek lejtésű (30% feletti) területrészeket érinti, ahol egyrészt a már kialakult fás növényállományt (fák, cserjék) meg kell tartani, másrészt a jelölt területeket - azok teljes, 100%-os fedettségére törekedve - fás növényzettel be kell telepíteni oly módon, hogy az eróziós károk megakadályozhatók legyenek. A növénytelepítést dominánsan fákkal, jellemzően lombhullató növényfajokat alkalmazva kell végezni (gyümölcsfajok is alkalmazhatók).

#### **15. §**

Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Budaörs, 2000. november 28.

**Dr. Dudás Péter**  
jegyző

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**1. sz. Lista**

**A művelési ágból kivonandó vízmosások Hrsz. számai:**

1. Hrsz.:	9696	Id.:szabályozási tervlap
2. Hrsz.:	8948/2, 8964/2	Tölgy utca
3. Hrsz.:	9365	Csillagvölgyi úti átkötés
4. Hrsz.:	9366	Csillagvölgyi út
5. Hrsz.:	9575	Cserebogár utca
6. Hrsz.:	9522/1	Naphegyi árok Rigó utca melletti szakasza Id. szab. terven
7. Hrsz.:	9136	a Frankhegyi árok Virágos út melletti szakasza
8. Hrsz.:	9021/1	
9. Hrsz.:	9091/1,2	
10. Hrsz.:	9183	
11. Hrsz.:	9351	
12. Hrsz.:	9522/1	Id.:szabályozási tervlap

**2. számú lista**

**Közhasználatra átengedett, az új telkek feltárásához szükséges magánutak listája:**

1. Hrsz.:	9067/3
2. Hrsz.:	9127/5
3. Hrsz.:	9121/1
4. Hrsz.:	9180/6
5. Hrsz.:	9533/5
6. Hrsz.:	9450/3
7. Hrsz.:	9463/6
8. Hrsz.:	9644/3

**3. számú lista**

**Közhasználatra átengedett, az új telkek feltárásához nem szükséges, fenntartható magánutak listája:**

1. Hrsz.:	9338/3
2. Hrsz.:	9590
3. Hrsz.:	9592/2
4. Hrsz.:	9296/2
5. Hrsz.:	9636

<sup>15</sup> A 17/2005. (II.23.) rendelet szerint a rendelet „mellékletét képező szabályozási tervlap a 9063/5 hrsz-ú ingatlanra, a 9091/2 és 9092 hrsz-ú ingatlanok 9063/5 hrsz-ú telek menti szakaszára vonatkozó része hatályát veszti”, helyébe a **17/2005. (II.23.)** rendelet melléklete lép.

