

**Budaörs Város Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**..../2014. (....)önkormányzati rendelete**

**Budaörs Város Egy részterületére vonatkozó**  
**Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről szóló**  
**39/1999. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budaörs Város Önkormányzata Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, az Étv. 6. §. (1) bekezdésében foglalt 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 45.§ (2) a) pont, 32.§ és 41.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében, **(egy részterületére vonatkozó) Budaörs Helyi Építési Szabályzatáról szóló 39/1999. (XI. 26.) önkormányzati rendeletét** (továbbiakban "R") a következők szerint módosítja:

**1. §.**

- (1) Jelen rendelet 1. számú melléklete az SZT-1 jelű szabályozási terv.
- (2) Jelen rendelet területi hatálya az (1) bekezdésben meghatározott SZT-1 jelű szabályozási terven a szabályozási terv területi hatálya területként meghatározott: Budaörs, M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147 hrsz.-ú utca által határolt területre terjed ki.
- (3) Jelen rendelet alkalmazása során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormány rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeit és jelmagyarázatát kell figyelembe venni.

**2. §.**

**(1) Az „R” 2.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

" (1) A Szabályozási Terv ( a továbbiakban: SZT) kötelező elemei:

- a) a szabályozási terv területi hatálya,
- b) a tervezett szabályozási vonal,
- c) az építési övezetek és övezetek határa, jele és az övezeti paramétereket jelző tábla,
- d) a megtartandó fasor,
- e) a közúti közlekedés céljára fenntartott terület,
- f) az országos utak közlekedési területének övezete,"

**(2) Az „R” 2.§ (3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

"(3) Az SZT más jogszabállyal megállapított szabályozási elemei:

- a) régészeti terület határa és jele,
- b) mikrohullámú sáv,
- c) Országos Erdőállomány Adattárban szereplő védelmi rendeltetésű erdőterület,
- d) nyomvonalas építmények védőtávolsága"

**(3) Az „R” 2.§ az alábbi (4) - (6) bekezdésekkel egészül ki:**

"(4) A 2. § (3) bekezdésben meghatározott szabályozási elemekre a vonatkozó jogszabályi előírásokat kell alkalmazni. A SZT-ben a más jogszabállyal megállapított szabályozási elemként feltüntetett szabályozó, az adott jogszabály változása esetén a vonatkozó jogszabály szerinti módon, jelen rendelet módosítása nélkül alkalmazandó."

(5) Az SZT- en meghatározott sajátos jogintézmény az Étv. előírásainak megfelelően alkalmazható.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



(6) AZ SZT- en jelölt "irányadó szabályozási elemek", illetve "Tájékoztató - térképi - elemek" a szabályozási terv módosítása nélkül változhatnak."

### 3. §.

**(1) Az R. 3. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

"(4) A (2) bekezdésben meghatározott funkciókon kívül más funkciók nem helyezhetők el, kivéve, ha az adott övezet, építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek."

**(2) Az R. 6. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

"(2) Beültetési kötelezettség sajátos jogintézmény alkalmazható a SZT-ben jelölt területen."

**(3) Az R. 8. § (1) bekezdés felvezető mondata helyébe az alábbi mondat lép:**

"(1) A Gksz-Ia övezetben lévő telek beépítésénél betartandó előírások:"

**(4) Az R. 8. § - a kiegészül az alábbi (4) - (6) bekezdésekkel:**

"(4) Az SZT-n meghatározott Gksz-Ib jelű építési övezetre az (1) bekezdés előírásai érvényesek, kivéve a minimális telekméretet, az a Gksz-Ib jelű építési övezetben K jelű, vagyis kialakult.

(5) A Gksz-III építési övezetben lévő építési telek beépítésénél betartandó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
<b>Gksz-III</b>	1500	-	30	-	50*	20	-	12,0

\* a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékéből legfeljebb 20% lehet – építési helyen belül – épület kontúron kívül.

(6) A Gksz-III jelű építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a 8/A. § tartalmazza.§

**(5) Az R. kiegészül az alábbi 8/A.§ - val:**

#### "8/A.§

#### **A Gksz-III jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetre vonatkozó előírások**

(1) A Gksz-III jelű építési övezetekben (a továbbiakban a 8/A. § - ban: építési övezet) épület, építmény szabadonálló beépítési móddal helyezhető el. Épület lapos és magastetős kialakítású egyaránt lehet.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket a (3) bekezdés tartalmazza, ezen övezetre a rendelet. 3.§, 10. § és 12.§ - ban foglalt előírások nem érvényesíthetők.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:

- kereskedelem, szolgáltatás, raktározás,
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú rendeltetés,
- igazgatási, iroda, oktatási, egészségügyi, szociális,
- sport, egyéb közösségi szórakoztató,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- üzemanyagtöltő és az ezen rendeltetéseket kiszolgáló egyéb rendeltetések.

(4) Az építési övezetben épület elhelyezésének feltétele az érintett építési telken a teljes közművesítettség rendelkezésre állása.

(5) Az építési övezetekben egy telken több épület is elhelyezhető, egy épületben a (3) bekezdésben meghatározott rendeltetések vegyesen is elhelyezhetők.

(6) Az építési övezetekben az építési hely kijelölésére vonatkozó szabályok:

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

- a) az építési telken az építési határvonalak meghatározása során:
  - aa) az előkert mértéke: 10,0 méter,
  - ab) a hátsókertr mértéke: 10,0 méter,
  - ac) az oldalkert: a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában az övezetben meghatározott megengedett legnagyobb építménymagasság mértékének a fele.
- b) Ahol az építési telket a **"közúti közlekedés céljára fenntartott terület"** lehatárolása a telekhatár mentén érinti, az építési határvonal meghatározása során az elő-, hátsókertr és az oldalkert "a közúti közlekedés céljára fenntartott terület határától" számítandó 5,0 méter, kivéve ha a kialakult állapot szerint az épület és ezen határvonal közötti távolság nem éri el az 5,0 métert, ebben az esetben az építési határvonal a szóban forgó épület határvonala.

(7) A szabályozási tervben meghatározott:

- a) **"közúti közlekedés céljára fenntartott terület"** nem lehet az építési hely része, a területen építmény a közlekedési és közmű terület rendeltetésszerű használatának biztosításához szükséges mértékben és módon helyezhető el,
- b) **"mikrohullámú sáv"**, az érintett építési övezetben nem jelent magassági korlátozást.

(8) A közműellátást biztosító mérnöki létesítmények, saját használatú illetve magánutak létesítéséhez, az övezet előírásaiban a telek megengedett legkisebb kialakítható telek területtől kisebb telek, építési telek is kialakítható.

(9) Közforgalom számára megnyitott magánutat a közutakra vonatkozó tervezési szabályok szerint kell kialakítani és fenntartani.

(10) Az építési övezet területén:

- a) a vízellátást biztosító közműhálózat meghatározása az igényeknek megfelelően egyedi módon történhet;
- b) a tetőfelületen és a burkolt felületeken összegyűlő csapadék-vizeket csapadék-víztározókba kell felfogni, és telken belül kell elszikkasztani, vagy ha a közterületen csapadékvíz elvezető rendszer rendelkezésre áll, ott a kiépített közterületi vízvezető rendszerbe a burkolt felületekre vezetendő ki szükség esetén méretezett tározóból késleltetve;
- c) középnyomású földgázszállítás területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. Gáznyomás-szabályozók az épületek közvetlenül közterületre néző homlokzatára nem helyezhetőek el."

#### 4. §.

**(1) Az R. 15. § (4) bekezdése kiegészül az alábbi (4) bekezdéssel:**

"(4) Az SZT Köu-1 övezetként tartalmazza az országos utak közlekedési területét."

#### 5. §

#### Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg "R" 1. mellékletét képező Szabályozási Terv jelen rendelet területi hatályára vonatkozóan hatályát veszti, és helyébe az 1. § (1) bekezdésben meghatározott SZT-1 jelű Szabályozási Terv lép.
- (2) **Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti:**
  - a) R. 1. § (2) bekezdésben az "a hatályos ÁRT megtartása mellett-, csak" és a "M=1:1000 méretarányú" szövegrész,
  - b) R. 1. § (3) bekezdése,
  - c) R. 3. § (1) bekezdése,
  - d) R. 3. § (3) bekezdése,
  - e) R. 4. § (2) és (3) bekezdése,
  - f) R. 4. § (5) bekezdése,
  - g) R. 5. § cím és (1) bekezdése,
  - h) 7. § (1) - (3) bekezdések,
  - i) R. 9. § (1) bekezdése,
  - j) R. 10. § (4) bekezdése,
  - k) R. 12. § (2) bekezdés utolsó mondata, a (3) bekezdése.
- (3) **Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg az alább meghatározott szövegrészek helyébe az alábbi szövegrészek lépnek:**

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



- a) a R. 8. § (1) és (2) bekezdésében a c. pontokban meghatározott "15%" és "10 %" helyébe "20%" érték lép,  
b) a R. 8. § (2) bekezdésében és a "KSZG-II" helyébe a "Gksz-II" szövegrész lép, a 10. § (1) bekezdésében az "SZGK" szövegrész helyébe a "Gksz jelű" szövegrész lép.

(4) Jelen rendelet és melléklete a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba, előírásait az azt követően indult eljárásokban kell érvényesíteni.

Budaörs, 2014. ....

.....  
Wittinghoff Tamás  
Polgármester

.....  
Dr. Bocsi István  
Jegyző

Rendelet kihirdetésre került:

.....  
Dr. Bocsi István  
Jegyző

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
www.kasib.hu



## Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete

### A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ

a 42/2005. (IX.22.) és a 44/2005. (IX.22.)  
rendeletek által módosított

#### 39/1999. (XI.26.) ÖKT. sz. rendelete egységes szerkezetbe foglalt szövege

Budaörs Város Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. Törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

#### 1.§.

##### Általános előírások

- /1/ E rendelet - a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) - hatálya Budaörs Baross utca 4146/12-13 hrsz.-ú telek határa - 4126/2 hrsz.-ú telek határa – Komáromi utca – 4121/1 hrsz.-ú telek északi határa – Széles utca – 3853/7 hrsz.-ú telek északi határa – 3802/3 hrsz.-ú utca - Petőfi Sándor utca - 744 hrsz.-ú telek déli határa - AGIP benzinkút (10347 hrsz) – M1, M7 autópálya (0110 és 089 hrsz) – 099/1 hrsz.-ú telek – 098/6 és 098/5 hrsz.-ú telek keleti határai - 097 hrsz.-ú telek (MÁV) - M1 autópálya által határolt területre terjed ki.<sup>1</sup>
- /2/ Az (1) bekezdésben meghatározott területen, területet felhasználni, építési telket kialakítani, építési tevékenységet folytatni, valamint e célra hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések, az OTÉK valamint ~~a hatályos ÁRT megtartása mellett, csak~~ a jelen előírásoknak és a vele együtt jóváhagyott ~~M=1:1000 méretarányú~~ Szabályozási tervlapnak (SZT) megfelelően szabad.
- ~~/3/ E rendelet jóváhagyásával a területfelhasználás a következők szerint módosul: a tervezési terület intézményterületből (INTv) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe (KSZG) sorolandó.~~
- /4/ A helyi építési szabályzat (HÉSZ) csak a Szabályozási Tervvel (SZT) együtt érvényes.

#### 2.§.

##### Szabályozási elemek

- (1) A Szabályozási Terv ( a továbbiakban: SZT) kötelező elemei:
- a) a szabályozási terv területi hatálya,
  - b) a tervezett szabályozási vonal,
  - c) az építési övezetek és övezetek határa, jele és az övezeti paramétereket jelző tábla,
  - d) a megtartandó fasor,
  - e) a közúti közlekedés céljára fenntartott terület,
  - f) az országos utak közlekedési területének övezete /1/ A Szabályozási Terven (SZT) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
    - a: a szabályozási vonalat

<sup>1</sup> E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a BSZT-ben rögzített lehatárolás szerint

- e) A 39/1999. (XI. 26.) ÖKT sz. rendelet Budaörs Kereskedelmi Központ (Auchan, IKEA...) Helyi Építési Szabályzat Baross utca – Sport utca – M1-M7 autópálya által határolt területen kívül eső területeire vonatkozóan hatályát veszti.

~~b. az övezeti besorolást és annak előírásait~~

~~c. építési helyet és paramétereit~~

~~d. a bontandó épületeket~~

/2/ A kötelező erejű elemeket módosítani csak a Szabályozási Terv módosításával lehet.

(3) Az SZT más jogszabállyal megállapított szabályozási elemei:

a) régészeti terület határa és jele,

b) mikrohullámú sáv,

c) Országos Erdőállomány Adattárában szereplő védelmi rendeltetésű,

d) nyomvonalas építmények védőtávolsága"

~~/3/ Az (1) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, azok a további tervezés során irányadóként veendők figyelembe.~~

"(4) A 2. § (3) bekezdésben meghatározott szabályozási elemekre a vonatkozó jogszabályi előírásokat kell alkalmazni. A SZT-ben a más jogszabállyal megállapított szabályozási elemként feltüntetett szabályozó, az adott jogszabály változása esetén a vonatkozó jogszabály szerinti módon, jelen rendelet módosítása nélkül alkalmazandó."

(5) Az SZT- en meghatározott sajátos jogintézmény az Étv. előírásainak megfelelően alkalmazható.

(6) Az SZT- en jelölt "irányadó szabályozási elemek" , illetve "Tájékoztató - térképi - elemek " a szabályozási terv módosítása nélkül változhatnak."

### 3.§. Területfelhasználás

~~/1/ A tervezési területen lévő területek a 4134/9, 098/2 hrsz-ú telkek valamint a szabályozási terven lévő közlekedési és közmű területként (K) jelölt területek kivételével a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területbe (KGSZ) tartoznak.~~

/2/ A telkeken elhelyezhető funkciók: nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, azaz:

a.) kereskedelem, szolgáltatás, iroda, intézmény,

b.) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és személyzet számára szolgáló lakások,

c.) igazgatási és egyéb irodaépület,

d.) parkolóház.

~~/3/ A területen a meglévő üzemanyagtöltő állomáson túl újabb nem létesíthető.~~

(4) A (2) bekezdésben meghatározott funkciókon kívül más funkciók nem helyezhetők el, kivéve, ha az adott övezet, építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.

~~/4/ A (2) és (3) bekezdésben említetten kívüli funkciók kivételesen sem helyezhetők el.~~

"(4) A (2) bekezdésben meghatározott funkciókon kívül más funkciók nem helyezhetők el, kivéve, ha az adott övezet, építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek."

### 4.§. Telekalakítás

/1/ Az 1.§-ban meghatározott területen telekalakítás és építés csak a Szabályozási Tervben jelölteknek megfelelően, az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv), valamint az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) alapján szabad.

~~/2/ A 3802/2 és a 3802/7 hrsz. ú telek összevonandó.~~

~~/3/ A Munkácsy Mihály (796/3 hrsz-ú) utca 3802/2 telekkel határos szakasza megszűnik, a megszűnő úterület a keleti irányban szomszédos telkekkel egyesítendő.~~

/4/<sup>2</sup> A tervezési terület Szabályozási Terven jelölt részein a telkek megoszthatók, saját használatú út, illetve magánút kialakítására az övezetekben előírt telekminimum nem vonatkozik.

~~/5/ A telekalakítás engedélyezése előtt ki kell kérni a városi főépítész állásfoglalását.~~

## ~~5.§.~~ **Szerkezetalakítás**

~~/1/ Az autópályától északra lévő út (Garibaldi út) Széles és Petőfi utca közötti szakasza ill. esomópontjai a Szabályozási Terven jelölt módon az elkészült közlekedési terveknek megfelelően szabályozandók le.~~

## **6.§.** **Sajátos jogintézmények alkalmazása**

/1/ A terület rendezésének végrehajtása során a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:  
a. helyi közút céljára történő lejegyzés 5.§. (1) szerint,  
b. településrendezési kötelezettségek (beültetési kötelezettség).

(2) Beültetési kötelezettség sajátos jogintézmény alkalmazható a SZT-ben jelölt területen.

~~/2/ Beültetési kötelezettség terheli a 4134/11, 4134/21, 4134/18, 4134/4 hrsz. ú telkek Szabályozási terven jelölt részét.~~

## **7.§.** **Épületelhelyezés**

~~/1/ A területen az építési helyeket a Szabályozási Terv jelöli ki.~~

~~/2/ Az egyes telkeken az új épületelhelyezés feltétele az ott elbontandóként jelölt épületek elbontása.~~

~~/3/ A 3802/2 és 3802/7. hrsz. ú egyesítendő telkeken csak az SZT által kijelölt építési helyen (6490 m<sup>2</sup>) helyezhető el épület.~~

/4/ Újonnan létesítendő trafóállomás csak a fő rendeltetésű épületen belül ill. azzal egybeépítetten helyezhető el.-

## **8.§.** **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre vonatkozó általános előírások**

(1) A Gksz-Ia övezetben lévő telek beépítésénél betartandó előírások:

~~/1/ A KSZG-I övezetben lévő telek beépítésénél betartandó előírások:~~

- |    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| a. | a maximális beépítettség   | 25 %                      |
| b. | a legnagyobb szintterületi sűrűség   | 1,2                       |
| c. | min. aktív zöldfelületi arány  | <del>15</del> <u>20</u> % |
| d. | a beépítési mód tekintetében a szabadonálló beépítés az irányadó, a telken legfeljebb két főépület helyezhető el |                           |
| e. | max. építménymagasság  | 12,0 m                    |
| f. | minimális telekméret   | 5.000 m <sup>2</sup> .    |

/2/ A ~~Gksz-II~~ **KSZG-II** övezetben lévő telek beépítésénél betartandó előírások:

- |    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| a. | a maximális beépítettség   | 40 %                      |
| b. | a legnagyobb szintterületi sűrűség                               | 2,0                       |
| c. | min. aktív zöldfelületi arány                                    | <del>10</del> <u>20</u> % |
| d. | a beépítési mód tekintetében a szabadonálló beépítés az irányadó |                           |

<sup>2</sup> A 44/2005. (IX.22.) rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos 2005. szeptember 22-től.



- e. max. építménymagasság 12,0 m  
f. zárt gépjárműtárolót új épület esetén terepszint alatt illetve az épülettel egy tömegben kell elhelyezni

/3/ Az épületek gazdasági bejáratait a tervezési területen kívül eső határos lakóterületek felőli oldaláról takarni kell növényzettel, sövénnel.

(4) Az SZT-n meghatározott Gksz-Ib jelű építési övezetre az (1) bekezdés előírásai érvényesek, kivéve a minimális telekméretet, az a Gksz-Ib jelű építési övezetben K jelű, vagyis kialakult.

(5) A Gksz-III építési övezetben lévő építési telek beépítésénél betartandó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

<u>Az építési övezet jele</u>	<u>a telek megengedett</u>						<u>az épület megengedett</u>	
	<u>legkisebb kialakítható</u>		<u>legnagyobb</u>			<u>legkisebb</u>	<u>legkisebb</u>	<u>legnagyobb</u>
	<u>területe</u>	<u>szélessége</u>	<u>beépítési mértéke</u>	<u>bruttó szintterületi mutatója</u>	<u>terezsint alatti beépítési mértéke</u>	<u>zöldfelületi mértéke</u>	<u>építménymagassága</u>	
	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>m</u>	<u>%</u>	<u>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></u>	<u>%</u>	<u>%</u>		
<u>Gksz-III</u>	<u>1500</u>	<u>-</u>	<u>30</u>	<u>-</u>	<u>50*</u>	<u>20</u>	<u>-</u>	<u>12,0</u>

\* a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékéből legfeljebb 20% lehet – építési helyen belül – épület kontúron kívül.

(6) A Gksz-III jelű építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a 8/A. § tartalmazza.

#### "8/A. §

#### A Gksz-III jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetre vonatkozó előírások

(1) A Gksz-III jelű építési övezetekben (a továbbiakban a 8/A. § - ban: építési övezet) épület, építmény szabadonálló beépítési móddal helyezhető el. Épület lapos és magastetős kialakítású egyaránt lehet.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket a (3) bekezdés tartalmazza, ezen övezetre a rendelet. 3.§, 10. § és 12.§ - ban foglalt előírások nem érvényesíthetők.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:

- kereskedelem, szolgáltatás, raktározás,
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú rendeltetés,
- igazgatási, iroda, oktatási, egészségügyi, szociális,
- sport, egyéb közösségi szórakoztató,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- üzemanyagtöltő és az ezen rendeltetéseket kiszolgáló egyéb rendeltetések.

(4) Az építési övezetben épület elhelyezésének feltétele az érintett építési telken a teljes közművesítettség rendelkezésre állása.

(5) Az építési övezetekben egy telken több épület is elhelyezhető, egy épületben a (3) bekezdésben meghatározott rendeltetések vegyesen is elhelyezhetők.

(6) Az építési övezetekben az építési hely kijelölésére vonatkozó szabályok:

- az építési telken az építési határvonalak meghatározása során:
  - az előkert mértéke: 10,0 méter,
  - a hátsóker mértéke: 10,0 méter,



ac) az oldalkert: a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában az övezetben meghatározott megengedett legnagyobb építménymagasság mértékének a fele.

b) Ahol az építési telket a "közúti közlekedés céljára fenntartott terület" lehatárolása a telekhatár mentén érinti, az építési határvonal meghatározása során az elő-, hátsókert és az oldalkert "a közúti közlekedés céljára fenntartott terület határától" számítandó 5,0 méter, kivéve ha a kialakult állapot szerint az épület és ezen határvonal közötti távolság nem éri el az 5,0 métert, ebben az esetben az építési határvonal a szóban forgó épület határvonala.

(7) A szabályozási tervben meghatározott:

a) "közúti közlekedés céljára fenntartott terület" nem lehet az építési hely része, a területen építmény a közlekedési és közmű terület rendeltetésszerű használatának biztosításához szükséges mértékben és módon helyezhető el,

b) "mikrohullámú sáv", az érintett építési övezetben nem jelent magassági korlátozást.

(8) A közműellátást biztosító mérnöki létesítmények, saját használatú illetve magánutak létesítéséhez, az övezet előírásaiban a telek megengedett legkisebb kialakítható telek területtől kisebb telek, építési telek is kialakítható.

(9) Közforgalom számára megnyitott magánutat a közutakra vonatkozó tervezési szabályok szerint kell kialakítani és fenntartani.

(10) Az építési övezet területén:

a) a vízellátást biztosító közműhálózat meghatározása az igényeknek megfelelően egyedi módon történhet;

b) a tetőfelületen és a burkolt felületeken összegyűlő csapadék-vizeket csapadék-víz tározókba kell felfogni, és telken belül kell elszikkasztani, vagy ha a közterületen csapadékvíz elvezető rendszer rendelkezésre áll, ott a kiépített közterületi vízelvező rendszerbe a burkolt felületekre vezetendő ki szükség esetén méretezett tározóból késleltetve;

c) középnyomású földgázszállítás területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. Gáznyomás-szabályozók az épületek közvetlenül közterületre néző homlokzatára nem helyezhetőek el."

## **9.§.**

### **Épületkialakításra vonatkozó előírások kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen**

~~/1/ Új épületek elhelyezése esetén az utcakép alakulását és az építészeti összhangot bemutató terv esatolandó az engedélyezési dokumentációhoz.~~

/2/ Az épületek főbejáratát akadálymentesen használhatóvá kell tenni.

/3/ Az egyes telkek főbejáratát éjszaka is jól látható módon kell megvilágítani.

## **10.§.**

### **Zöldfelületi előírások**

/1/ A ~~SZKG~~-Gksz övezeten belül a minimálisan biztosítandó zöldfelület aránya a telkek területének 20 %-a. A kötelező zöldfelületi mérték csak többszintes növényzet telepítésével, tetőkertek létesítésével, homlokzati zöldek telepítésével csökkenthető. Az OTÉK-ban meghatározott csökkentési lehetőségek együttes alkalmazása esetén sem csökkenthető az aktív zöldfelület 10% minimális mérték alá.

/2/ A telekhatárokat fásítani kell. A lakóterületek felé eső telekhatárok mentén a fásítást sövényvel betelepített, telken belüli zöldsávban kell biztosítani.

/3/ A közterületeken az utcákat fásítani kell -15dbfa/100fm/fasor tőtávolsággal. A lakóterület mentén a fásításhoz folyamatos –sövényvel betelepített zöldsávot kell létesíteni.

- ~~/4/ Az építési engedélyezési terv részeként jóváhagyandó kertépítészeti terveket kell készíteni.~~
- /5/ A parkok, telkek növényzetének telepítése, ápolása, szakszerű cseréje a tulajdonos - közterületen az Önkormányzat - feladata.
- /6/ Fakivágás esetén a kivágott 15cm-es és efeletti törzsmérőjű fákat pótolni kell. A pótlás során annyi előnevelt fát kell elültetni, hogy azok törzsmérőjének összege a kivágott fák törzsmérőjének összegét 50%-kal meghaladja.
- /7/ A tervezett terepszint alatti parkolókat zöldtetővel borítottan kell kialakítani, min. 1,0 m-es termőtalajréteggel, mely automata öntözőrendszer kiépítése esetén csökkenthető 0,5 m-re.
- /8/ A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló minden megkezdett 4 db parkolóhelye után 1db, nagy lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt fát kell telepíteni.

## 12.§.

### Környezetvédelem

- /1/ A tervezési területre csak zajvédelmi szempontból védelmet nem igénylő funkciójú épület (kereskedelmi, szolgáltató létesítmény) telepítése javasolható. Irodaépület elhelyezésénél megfelelő tájolással, passzív védelem beépítésével kell a zajterhelési határérték betartásáról gondoskodni.
- /2/ Az új épület létesítésénél zajkibocsátási határértéket kell kérni. ~~A parkolástól, rakodástól, gépészeti berendezésektől stb. eredő együttes zaj a lakóépületek környezetében nem lépheti túl a mindenkor érvényes (jelenleg a 4/1984(I.23.) sz. EüM rendelet) zajvédelmi határértékeket.~~
- ~~/3/ A tervezett létesítménytől származó légszennyezési értékek nem haladhatják meg a az alábbi rendeletek, jogszabályok előírásait:  
a 21/1986 ( VI. 2.) — MT számú, többszörösen módosított rendelet  
a 4/1986 ( VI. 2.) — OKTH számú, többszörösen módosított rendelet  
a 5/1990 ( XII.6.) — NM számú rendelet  
az MSZ 21854/1990.~~
- /4/ A technológiai szennyvizeket csak megfelelő tisztítás után lehet bevezetni a közcatornába.
- /5/ A létesítmény működése valamint az építkezés során keletkező hulladékokat a helyszínről a jogszabályi előírásnak megfelelően el kell szállítani.

## 13.§.

### Reklám

- /1/ Új épület esetén reklám csak az épülettel együtt tervezetten, a homlokzathoz illeszkedő módon helyezhető el.
- /2/ Meglévő épületen utólag tervezett és elhelyezendő reklám esetén látványtervben igazolni kell, hogy a reklámtábla az épület architektúráját nem bontja meg
- /3/ A területen óriásposzter elhelyezését egyeztetni kell a városi főépítésszel.
- /4/ Épület tetején, a tető vonalában reklámot csak a városi főépítész engedélyével lehet elhelyezni.

## 14. §.

### Közterületek

- /1/ Közterületen csak olyan úttartozék jellegű építmény létesíthető, mely az út és a járda meglévő és tervezett vízszintes és magassági viszonyaihoz illeszkedik.
- /2/ A járdák magassági vonalvezetése úgy alakítandó ki, hogy az akadálymentes közlekedés biztosítható legyen.
- /3/ Önálló építmények, köztárgyak (óra, reklám, reklámtorony, zászlórúd, szobor stb.) csak engedély alapján helyezhetők el.

## 15.§.

### **Közlekedés**

- /1/ Az érintett térség autópálya fejlesztése a korábban készült RRT alapján valósult meg. Az autópálya által érintett földrészleteket a szabályozási terv tartalmazza.
- /2/ Sport utca és körforgalmú csomópontjai, az ezekhez csatlakozó utak, valamint az "L" és "L1" utak Önkormányzati utak.
- /3/ A parkolást telken belül kell megoldani.

| (4) Az SZT Köu-1 övezetként tartalmazza az országos utak közlekedési területét.

### **16. §.**

#### **Közművek**

- /1/ A Széles utca vonalában a 813/3 hrsz.-ú területsáv mellett 6 m széles szolgalmi sáv biztosítása szükséges a 3853/7 hrsz.-ú ingatlanból a Széles utca - Feltáró út közötti szakaszon szennyvízcsatorna és 20 kV-os elektromos kábel átvezetésére.
- /2/ A 3853/7 hrsz.-ú ingatlan É-i telekhatára mentén az itt meglévő vízelvezető ároknak, és DN100 mm-es vízvezetéknek kell szolgalmat biztosítani. Az É-i telekhatártól 9,30 m-re, avval párhuzamosan vezethető át a Széles utcától Munkácsy utcáig a jelenleg az ingatlant harántoló 6 bar-os nagyközépnomású gázvezeték (DN 200 mm). A vezeték szélétől mindkét irányban 9-9 m a biztonsági övezet, melyre bányaszolgalmat kell bejegyezni.
- /3/ A Munkácsy utca jelenlegi sávjára szükség van a hrsz.:3802/3 ingatlantól a Feltáró útig. Ebbe a szolgalmi sávba kerül a Munkácsy u.-i csapadék- és szennyvízcsatorna, valamint az előző pontban már említett 6 bar-os gázvezeték további kiváltott szakasza.
- /4/ A 3802/7 hrsz.-ú ingatlan délnyugati sarkát átszelő 6 bar-os gázvezeték szolgálommal vagy az ingatlanon marad, vagy a Munkácsy u. – Feltáró u. nyomvonalon kerül kiváltásra. A Munkácsy u.-i nyomvonalra a /3/ pont szerint szolgalmi jog bejegyzéssel helyezhető el.

### **17. §.**

#### **Záró rendelkezések**

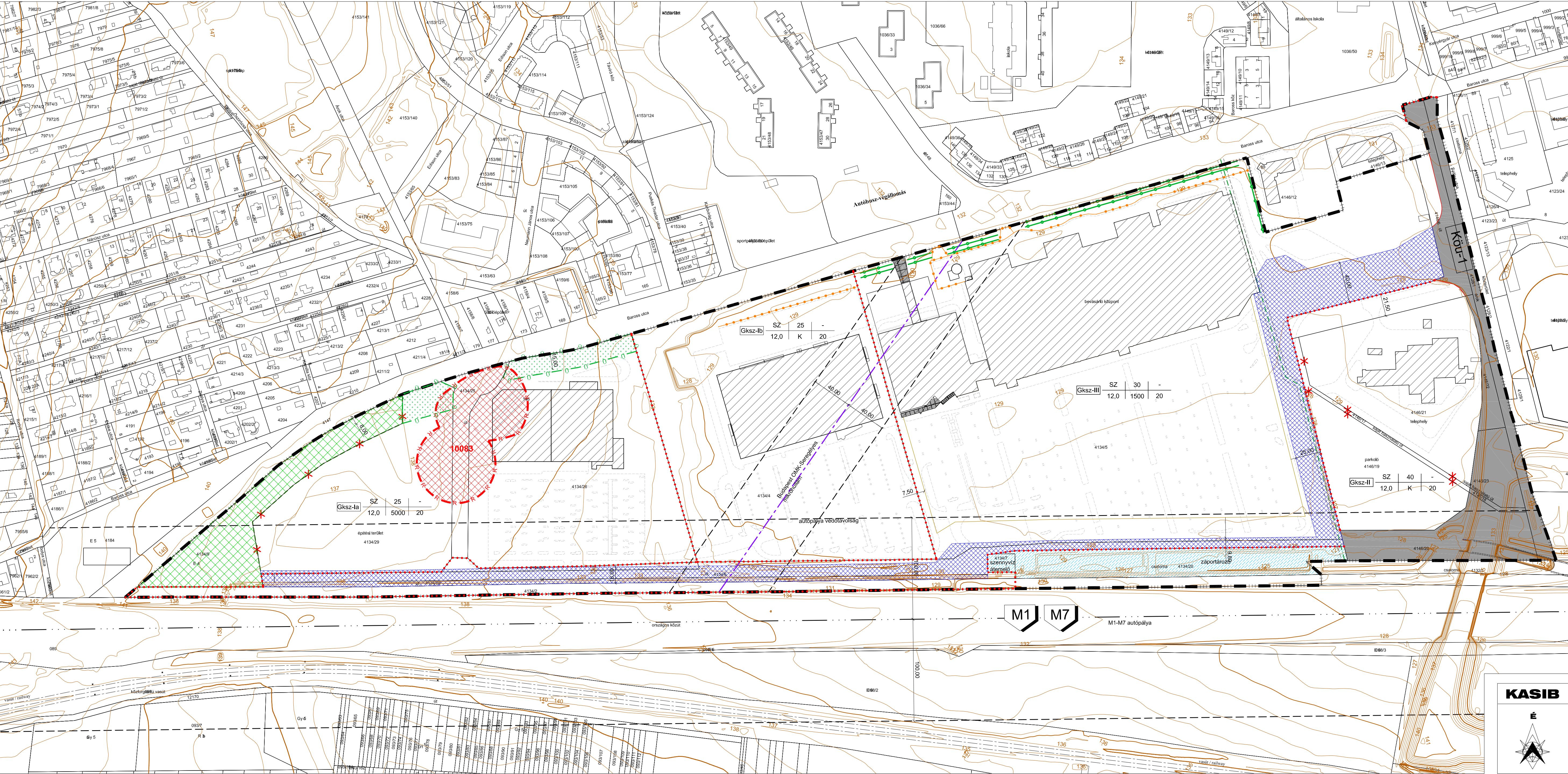
Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Budaörs, 1999. november 23.

Wittinghoff Tamás  
polgármester

Dr Dudás Péter  
jegyző





Jelmagyarázat:

Kötelező szabályozási elemek:

- A szabályozási terv területi hatálya
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezetek és övezetek határa
- Megtartandó fasor
- Közüti közlekedés céljára fenntartott terület
- Országos utak közlekedési területének övezete

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítési %	Szintterületi mutató
	Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Építmény magasság max. (m)	Zöldfelületi minimum (%)

Más jogszabállyal megállapított szabályozási elem

- Régészeti terület határa
- Mikrohullámú sáv
- Országos Erdőállomány Adattárban szereplő védelmi rendeltetésű erdőterület

Irányadó szabályozási elemek:

- Megszüntető jel

Sajátos jogintézmények:

- Beültetési kötelezettség alkalmazására meghatározott terület

Tájékoztató - térképi - elemek:

- Csapadék csatorna (fedett) 3-3 méter fenntartási sávval
- Meglévő épületek
- Szintvonal
- Nyomvonalas építmények védőtávolsága
- Meglévő zajvédő kerítés
- Záportároló

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

**KASIB**



<b>Mérnöki Manager Iroda Kft.</b> Székhely: 1183 Budapest, Üllői út 455., Tel: 297-1730, E-mail: kasib@kasib.hu		Rajzszám: <b>SZT-1</b>
Budaörs, M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - Ipolya utca által határolt terület TSZT és HÉSZ módosítása		Munkaszám: <b>1184</b>
Tervtárgy: 39/1999. (XII.26.) Kt. rendelettel módosított 43/2005. (IX.22.) Kt. rendelettel módosított <b>Szabályozási Terv módosító javaslata</b>		Méretarány: <b>1:2000</b>
Vezető tervező: Zorgelné Sini Emília TT/1 01-4657		Készítette: Dobrai Béla KE-T 01-3537
		Kelt: 2014. 03. 26.