

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2013. (...) önkormányzati rendelete

A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva megalkotja a

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

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET *JOGSZABÁLY TERÜLETI HATÁLYA, ALKALMAZÁSA*

1. A RENDELET HATÁLYA

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

2. A RENDELET ALKALMAZÁSA

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

II. FEJEZET *ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK*

3. § E rendelet alkalmazásában:

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

2. Kis mélységű telek:
Azon építési telek, melynek hosszabbik oldala párhuzamos azzal a közforgalom előtt megnyitott területtel melyről a telek megközelíthető; a telek kiterjedése ezen irányában legalább kétszerese a rövidebb oldalának, és a rövidebb oldal nem hosszabb, mint a helyi előírások szerint kialakítható telek minimális szélességének 1,5-szerese.
3. Melléképület:
Főépítményt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, melynek beépítési paraméterei beleszámítanak az övezetben meghatározott beépítési paraméterekbe, és más épülettel legfeljebb csak a terepszint alatt van összeköttetésben. Nem önálló rendeltetési egység, hanem annak valamely szükséges, vagy kiegészítő részét tartalmazó épület. Melléképületnek minősül különösen a pihenőház, a járműtároló, a háztartással kapcsolatos tároló épület, a műterem, a kazánház valamint a porta épület.
4. Terepszint alatti építés mértéke:
A pincésint, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.
5. Telek nem beépíthető része:
A területsávon az OTÉK előkentre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni, melyen épület nem helyezhető el, a rendelet hatálybalépésekor meglévő épületen és épületrészen építésügyi hatósági engedély köteles tevékenység nem végezhető.

III. FEJEZET **RENDELET FELÉPÍTÉSE**

3. MELLÉKLETEK ÉS FÜGGELÉKEK

4. § (1) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
- a) 1. melléklet: Budaörs Város Szabályozási Terve
 - b) 2. melléklet: Budaörs Város építési övezetek / övezetek paraméterei
 - ba) 2.1. melléklet: Budaörs Város építési övezetek paraméterei
 - bb) 2.2. melléklet: Budaörs Város övezetek paraméterei
 - c) 3. melléklet: Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke
 - ca) 3.1. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
 - cb) 3.2. melléklet: Kisajátítással érintett ingatlanok
 - cc) 3.3. melléklet: Településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok
 - A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok
 - B) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok
 - d) 4. melléklet: Az egyes építési övezetekben és övezetekben a főrendeltetésű épületekben végezhető gazdasági tevékenységek
 - e) 5. melléklet: Személygépjárművek elhelyezése
 - ea) 5.1. melléklet: Személygépjármű elhelyezési övezetek
 - eb) 5.2. melléklet: Építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű várakozóhelyek számítása – eltérések az OTÉK által meghatározott normától
 - f) 6. melléklet: Állattartó építmények elhelyezése
 - g) 7. melléklet: Budaörs, 10310 hrsz ingatlanon üzemelő helikopter állomás akadálykorlátozási síkja
- (2) Jelen rendelet – tájékoztatás céljából – az alábbi függelégeket tartalmazza:
- a) 1. függelék: Épített értékek
 - aa) 1.1. függelék: Műemlékek és műemléki környezetük
 - ab) 1.2. függelék: Régészeti lelőhelyek
 - ac) 1.3. függelék: Helyi védett értékek
 - A) Helyi védett területek
 - B) Egyedi művi értékek
 - b) 2. függelék: Természeti értékek
 - ba) 2.1. függelék: Nemzetközi jelentőségű területek
 - bb) 2.2. függelék: Országos jelentőségű területek
 - bc) 2.3. függelék: Helyi jelentőségű természeti értékek
 - c) 3. függelék: Fa- és cserjefajok jegyzéke

- ca) 3.1. függelék: Budaörs területén telepítésre javasolt fafajok jegyzéke
- cb) 3.2. függelék: Budaörs területén telepítésre javasolt cserjefajok jegyzéke
- cc) 3.3. függelék: Tájidegen (invázív) fajok jegyzéke
- d) 4. függelék: Útszabályozás tervezési térképei

IV. FEJEZET

SZABÁLYOZÁSI ELEMELK ALKALMAZÁSA

- 5. §** (1) A szabályozási terven jelölt tervezett szabályozási vonal és a tervezett útsáv pontos helye geodéziai felmérés, és/vagy út- és közműterv alapján határozandó meg. A pontosított útszabályozások tervezési térképei a rendelet 4. függelékét képezik.
- (2) A tervezett szabályozási vonal BSZT-n kottázott szélességétől legfeljebb $\pm 5\%$, de legfeljebb $\pm 0,5$ m értékkel lehet eltérni annak módosítása nélkül a hivatalos alaptérképen beazonosítható pontok változatlanul hagyásával. A tervezett szabályozási vonalak helyét az önkormányzat vektoros-digitális adatszolgáltatás keretében adja ki.
- (3) Amennyiben épület/építmény része legfeljebb a vonatkozó jogszabályi előírás szerinti kitűzési pontosság mértékéig (30 cm) közterületre esik, úgy a meglévő szabályozási vonal módosítása nem szükséges.
- (4) Építési határvonalat/helyet a BSZT csak az általános előírások alapján megállapítható elő-, oldal- és hátsókerti méretektől eltérő esetekben jelöl.
- (5) A meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonaltól – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik –
- a) legfeljebb az épületszélesség 25%-án lehet eltérni,
 - b) a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet eltérni, és
 - c) épületrészt legfeljebb 1,5 m-re lehet visszahúzni.

V. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

4. ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK

- 6. §** (1) Csúszásveszélyes, omlásveszélyes (alápincézett) területen új főépítmény, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítése, valamint új rendeltetési egység csak akkor létesíthető ha az övezeti/építési övezeti előírásokban meghatározott szükséges közművesítés biztosított.
- (2) Új főépítmény létesítése esetén kertépítészeti terv alapján kell kialakítani a telek építménnyel igénybe nem vett részét:
- a) ha a telek beültetési kötelezettséggel érintett;
 - b) kertvárosi, kisvárosi terület-felhasználású lakóövezetekben, valamint üdülőövezetben, amennyiben a telek övezeti előírások alapján számított minimális zöldfelületének nagysága meghaladja az 1000 m²-t;
 - c) ha a telek vegyes, gazdasági, és különleges terület-felhasználású építési övezetben fekszik,
 - d) ha a különleges beépítésre nem szánt, valamint a zöldterületek övezetben fekszik.
- (3) A kialakult („K” jelű) építési paramétertől eltérni nem lehet. .
- (4) Ha a rendezett telek területe kert- és kisvárosias lakó- vagy üdülő területen közterület céljára történő szabályozás miatt csökken, és a területet Az önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 60/2004.(X.20.) ÖKT rendelet 15. § (2) bekezdése szerinti szerződés alapján közterület céljára átadták, ott a csökkentés előtti méretet kell figyelembe venni a telek beépítési mértékeinek meghatározásakor. A legkisebb zöldfelület mértéke a szabályozással kialakult telekre vonatkozik.
- (6) Ha a rendezett telek területe kertes mezőgazdasági területen közterület céljára történő szabályozás miatt csökken, és a területet Az önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 60/2004.(X.20.) ÖKT rendelet 15. § (2) bekezdése szerinti szerződés alapján közterület céljára átadták, ott a csökkentés előtti méretet kell figyelembe venni a telek beépítési mértékeinek meghatározásakor. A legkisebb zöldfelület mértéke a szabályozással kialakult telekre vonatkozik.

5. TELEKALAKÍTÁS

- 7. §** (1) A tervezett közterület-szabályozások érdekében a szabályozási tervnek megfelelő kialakítást eredményező telekalakítás minden esetben végrehajtható, akkor is, ha a telek területe, egyéb mérete az övezetben előírt minimális méret alá csökken, illetve eleve kisebb az előírt telekminimumnál, valamint akkor is, ha a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke és/vagy bruttó szintterületi mutatója a határértéket meghaladja.
- (2) A telekalakításnál a meglévő telekstruktúrához is igazodva figyelembe kell venni, hogy az új telkek beépítése illeszkedhessen a meglévő beépítés által kialakuló városképbe, ily módon is tekintetbe véve a rendezett, esztétikus városkép kialakítására irányuló elvárást.
- (3) Az építési övezet, illetve övezet területén közműépítmények (pl. transzformátor, szennyvízáttemelő, vízgépház, gázfogadó stb.) elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő méretű, alakú telek kialakítható.
- (4) A telekalakítás során kialakuló telkek mélysége nem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített legkisebb kialakítható telekszélességnél.
- (5) Az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés nem kötelező, az eltérő rendelkezéseket az övezetek előírásai tartalmazzák.
- (6) Meglévő, beépített telek telekhatár-rendezése – a településrendezési KÓDEX 12. § előírásainak figyelembevételével – abban az esetben is engedélyezhető, ha a kialakuló telkek meglévő beépítettsége, valamint a meglévő építmény távolsága a tervezett telekhatártól a jogszabályoknak jobban megfelel. Az előírás a tervezett, végrehajtható építési engedéllyel rendelkező telkekre nem vonatkoztatható.
- 8. §** (1) Nyúlványos telek csak övezetek/építési övezetek előírásai szerint alakítható ki, ha az övezetek/építési övezetek előírásai nyúlványos telek kialakítását lehetővé teszik, és a telek területe az építésügyi szabályok szerint megosztható.
- (2) Ha a telek nyúlványszerű része 6,0 m-nél szélesebb, a telek nem tekinthető nyúlványos teleknek, de e nyúlvány területe csak olyan beépítési paraméterszámítás során vehető figyelembe, amikor ezen telekrészen ténylegesen főépítményt helyeznek el.

6. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

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

7. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉS

- 10. §** (1) **Beépítési kötelezettség** terheli a városkép egységességének megőrzése érdekében a **3.3. melléklet a) táblázatában** rögzített ingatlanokat, a BSZT-ben jelölt lehatárolással.
- (2) A beépítési kötelezettség a telek utcafronti telekhatárától mért 15 m-en belüli főépítmény elbontásától keletkezik.
- (3) A beépítési kötelezettséget az övezeti előírásoknak megfelelő új főépítmény építésével kell teljesíteni utcafronti beépítéssel. Az építési engedélyt a beépítési kötelezettség keletkezésétől számított 2 éven belül kell megszerezni. A rendeltetésszerű használatot 2,0 éven belül biztosítani kell.
- (4) A beépítési kötelezettség az érintett telkek megosztása esetén csak az utcával határos telkekre vonatkozik.
- 11. §** (1) **Beültetési kötelezettség** terheli a **3.3. melléklet b) táblázatában** rögzített ingatlanokat, a BSZT-ben jelölt lehatárolással.
- (2) A beültetési kötelezettséggel érintett területen a telek megközelítése érdekében a növényzet telepítése legfeljebb 10,0 m hosszúságban szakítható meg.
- (3) A beültetési kötelezettséget az elrendelő határozatban meghatározottaknak megfelelően az érintett tulajdonosoknak teljesítenie kell.

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

VI. FEJEZET

KÖZTERÜLET, KÖZFORGALOM ELŐTT MEGNYITOTT TERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8. KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 12. §** (1) A BSZT-ben közterület céljára kijelölt területként nem ábrázolt, de az ingatlan-nyilvántartásban közterületként nyilvántartott ingatlan a forgalomképtelen vagyonból kivethető, megszüntethető, átminősíthető, ha közterület céljára kijelölt területet a **5. § (3) bekezdése** szerinti épület- építményrészt érint, akkor azt nem kell kivenni a forgalomképtelen vagyonból.
- (2) Közterületeken az alábbiakban felsorolt építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát:
- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak,
 - b) alkalmi vásárok építményei,
 - c) esővédő, utasváró,
 - d) telefonfülke,
 - e) árusító pavilon,
 - f) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,
 - g) mélygarázs,
 - h) reklámhordozó,
 - i) park és játszótér építményei.
- (3) A **(2) bekezdés e) és g)** pontjában felsorolt építmények elhelyezésének közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.
- (4) A közterületi árusítópavilon – eltérő övezeti előírás hiányában – legfeljebb 25 m² bruttó alapterületű, és 3,5 m épületmagasságú lehet.
- (5) A kiépített járdák szegélyét az utcasarkokon megdöntve kell kialakítani az akadálymentes közlekedés érdekében.
- (6) Útburkolatok építése és helyreállítása során a gyalogosút és a járdák burkolata csak elemekből épített és ömlesztett ágyazatba helyezett lehet, amely bontás után saját anyagával helyreállítható; aszfalt és hasonló öntött burkolat nem létesíthető, kivéve a futópályák öntött gumiburkolatát; és aszfalt vagy hasonló burkolat bontása esetén teljes szélességben kell az új – fentieknek megfelelő – burkolatot létesíteni.
- (7) A közvilágítási oszlopok és a járdavédelemre szolgáló akadályozó oszlopsor az egyes utcaszakaszokon, az egyes köztereken, közparkokban azonos kivitelűeknek kell lenniük.
- (8) Előkeres épület elhelyezés esetén a közterület és a telek terepszintje közötti magasságkülönbség áthidalását telken belül kell kialakítani, közterületen nem helyezhető el a telek megközelítésére szolgáló lépcső, 5%-nál meredekebb rámpa.
- (9) Az övezetbe sorolt közterületekre vonatkozó egyéb rendelkezéseket az adott övezet előírásai tartalmazzák.
- (10) Az utak építése, felújítása, átépítése csak az utcafásítást is biztosító kertépítészeti terv alapján valósítható meg.

9. MAGÁNUTAK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 13. §** (1) A lakó, vegyes, üdülő építési- és a mezőgazdasági övezetek területén új magánút kialakítható
- a) legfeljebb 2 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 4,0 m, legfeljebb 50 m hosszon és törés nélkül,

- b) legfeljebb 4 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 6,0 m, legfeljebb 100 m hosszon és törés nélkül,
 - c) legfeljebb 10 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 7,0 m, legfeljebb 100 m hosszon, két töréssel melyek összesen nem haladhatják meg a 90°-ot,
 - d) 10-nél több telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 8,0 m, zsákos kialakítás esetén legfeljebb 300 m hosszon, két töréssel melyek összesen nem haladhatják meg a 90°-ot, és forduló létesítésével, továbbá
 - e) a telek nem beépíthető részén létesített magánút esetében az előző pontok szerinti szélességre, hossza és a töréspontok számára, nagyságára vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni.
- (2) A gazdasági és különleges övezetek területén új magánút minimális szélessége 10,0 m, melyet úgy kell kialakítani, hogy azon és azokról a telek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.
 - (3) A magánút telkére nem vonatkoznak a telek szélességére vonatkozó övezeti/építési övezeti előírások.
 - (4) Magánút csak megfelelő útburkolat és a felszíni vízelvezetés kiépítése esetén alakítható ki.
 - (5) Magánút természetvédelmi területek csökkentésével és azok határán nem alakítható ki.
 - (6) Magánúton csak a közterületen elhelyezhető építmények helyezhetők el.

VII. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

10. RENDELTETÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 14. §** (1) Egy telken több épület is létesíthető, a létesíthető épületek számát az egyes építési övezetben meghatározott rendeltetésszám korlátozhatja, az elhelyezhető épület nagyságát a **2.1. melléklet** táblázat épület megengedett legnagyobb alapterülete korlátozhatja.
- (2) Vegyes rendeltetésű épület minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető.
 - (3) Bármely építési övezetben, vagy övezetben meglévő, vagy tervezett építmény – eltérő övezeti előírás hiányában – több rendeltetést is tartalmazhat.
 - (4) Vegyes övezetű telek különböző övezetű részein legalább egy-egy épület elhelyezhető a vonatkozó övezetek/építési övezetek szerinti építési helyen, az egyes övezetek/építési övezetek paraméterei nem vonhatók össze.
 - (5) Melléképület az építési övezetekben elhelyezhető – eltérő övezeti előírás hiányában – az alábbi korlátozással:
 - a) melléképület csak önálló főépítmény létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető, és
 - b) melléképület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át, és egy melléképület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m², és P+F+T szint kialakítású lehet, és
 - c) melléképület megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb az építési övezetben meghatározott érték 1,0 m-rel csökkentett értéke, de legfeljebb 4,5 m lehet.
 - (6) A melléképítmények közül az állat ól, állatkifutó, trágyatároló, -komposztáló és a takarmánysiló, ömlesztett anyag tároló melléképítmények elhelyezésénél a **6. sz melléklet**ben meghatározott védőtávolságokat meg kell tartani.

11. TELEK BEÉPÍTÉSI MÓDJÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 15. §** (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület és a telekhatár között legalább 0,5 m távolságot kell tartani (csurgó).
- (2) Zártorú beépítési módú építési övezetekben –eltérő övezeti előírás hiányában – az építési helyen belül épületeket, épületrészeket a szabadon álló és az oldalhatáron álló épületre vonatkozó előírások szerint is el lehet helyezni. Ha az épület/épületrész az oldalhatáron álló beépítési mód esetén előírt 0,5 m-es távolságot tartja, akkor arra az oldalhatáron álló beépítési mód OTÉK szerinti előírásai vonatkoztathatók.
 - (3) Zártorú beépítési mód esetén a teleknyúlvány, magánút, út utcafronti telekhatárán a szükséges ürszelvény megtartásával, önálló épületszerkezettel beépíthető.

- (4) Zártorú beépítési módú építési övezetekben a telekegyesítéssel létrejövő telkek esetében az új beépítésnek a közterület felé tagolással tükröznie kell az eredeti telekstruktúrát, amennyiben a telkek közterületi szélessége a legkisebb kialakítható telekszélességet meghaladja, ellenkező esetben csak a legkisebb kialakítható telekszélesség mértékének megfelelően.
- (5) Zártorú beépítési mód esetén az épületek elhelyezése, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:
 - a) az utcai telekhatár, és a telek közhasználat céljára átadott területtel határos része egyben építési vonal is melynek felén épületnek kell lennie;
 - b) új épület utcai homlokzatának minimum az épületszélesség 75%-án illeszkednie kell az építési vonalra;
 - c) az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem szabad;
 - d) építési vonaltól épületrészt max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, ebben az esetben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területet közhasználat céljára megnyitott területként történő kialakítását biztosítani kell.
- (6) Zártorú beépítési mód esetén a 1,5 m-nél mélyebb rétegeket érintő felszín alatti beépítések esetén az építési engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező műleírásban ki kell térni a felszín alatti vizek áramlásának megfelelő kezelésére. Az építkezésből adódó esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket meg kell védeni.
- (7) Zártorú beépítési mód esetén klímaberendezés homlokzaton:
 - a) utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,
 - b) új beépítés esetén, kültéri egység csak egy épületben közös rendszerben kialakítva az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen helyezhető el.
- (8) Zártorú beépítési mód esetén a portálok, kirakatok, cégérek és hirdetőtáblák méretét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz. Utólagos elhelyezésük, cseréjük, átalakításuk csak a teljes homlokzat figyelembevételével megtervezve szabad.
- (9) Ikres beépítési móddal épült épülethez amennyiben nem csatlakozik a szomszédos telkes épület úgy bármely beépítési módban a szomszédos ingatlanon a tűzfal takarásával ikresen csatlakozó épület kialakítható, ha az ingatlan már beépült nem a tűzfalat takaró ikresen csatlakozó épülettel, akkor a fél ikerház tűzfala homlokzatosítható.
- (10) Ha a telek jelenlegi beépítése, vagy az útsabályozást követően kialakuló állapota miatt nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, a meglévő főépítményen tetőtérbeépítés, emeletráépítés, egyszeri bruttó 25 m²-t meg nem haladó toldaléképítés, átalakítás, korszerűsítés, új rendeltetési egység kialakítását nem eredményező, és az épületmagasság – legfeljebb egy alkalommal – 1,0 métert meg nem haladóan megváltoztató építési tevékenységei végezhetők.

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

- 16. § (1)** Az előkert mérete az építési övezetben előírt értéktől eltérhet,
- a) az újonnan elhelyezni kívánt épület megjelenése a településképi célok érvényre juttatása érdekében a kialakult utcaképbe illeszkedik, és ezen tervezett épület a szomszédos beépített telkek kialakult építési vonalát megtartja, vagy
 - b) a BSZT-n jelölt eltérő kötelező/irányadó építési vonal szerint,
 - c) kis mélységű telek esetén az övezetben előírt mértékhez képest a kialakult állapot figyelembevételével.
- (2)** Kis mélységű telek építési helyének hátsókert mérete:
- a) szabadonálló beépítés esetén az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő;
 - b) oldalhatáron álló beépítés esetén
 - ba) 0,0 m, ha a mögötte lévő telek/telkek a hátsó telekhatárral ellentétes oldalon épültek/épülhetnek be,
 - bb) az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő, ha a mögötte lévő telek/telkek a hátsó telekhatárral azonos oldalon épültek/épülhetnek be;

13. AZ ÉPÍTMÉNYEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 17. § (1)** Magastető legfeljebb 45° hajlásszöggel létesíthető.

- (2) Többszintes tetőtér nem építhető, magastető szerkezete csak a legfelső építményszint helyiségét határolhatja.
- (3) Lakó- és településközponti terület építési övezetekben egy épület tömege legfeljebb a megengedett legnagyobb épületmagasság másfélszeres mértékének megfelelő hosszban szakítható meg csak terepszint alatti, vagy 6 m-nél kisebb szélességű épületrésszel.
- (4) Az előkertben létesített támfalgarázs terepszint alatti építményként és a főépítményhez csatlakozóan is kialakítható az alábbi feltételek mellett:
 - a) a támfalgarázs hátsó határfalánál már teljes magasságában az eredeti terepszint alá esik, vagy azzal egy magasságú,
 - b) a közforgalom előtt megnyitott terület felőli önálló bejáratainak száma telkenként legfeljebb kettő, és a bejáratok együttes szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t,
 - c) a támfalgarázs mélysége – az épületszerkezeteket is beleértve – nem haladhatja meg a 8,0 m-t, kivéve, ha pinceszintben folytatódik.

14. KERÍTÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 18. §** (1) A 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek, közforgalom előtt megnyitott területek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4,0-4,0 m-en belül tömör kerítés nem építhető, a kilátás biztosítása érdekében sűrű növényzet nem telepíthető.
- (2) Üveg vagy műanyag kerítésként nem alkalmazható, kivéve a zajvédő falakat.
 - (3) Természetvédelmi területtel határos telekhatáron kapu nem nyitható.
 - (4) Az Lke, Lk, Ü építési- és az Mk övezetben a közterülettel határos telekhatáron telkenként egy gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni a közútkezelővel egyeztetett módon vegyes rendeltetésű épület vagy több különböző közterület által határolt telek esetében lehet, de a felszíni gépkocsibehajtók száma ekkor sem lehet kettőnél több és összes szélességük nem haladhatja meg a 7,0 m-t.

15. TÁMFALAK, RÉZSŰK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 19. §** (1) A közterületről látható, 1,5 m-nél magasabb támfalak és rézsűk az anyaghasználatukra is tekintettel csak a tájba, utcaképbe illeszkedően alakíthatók ki.
- (2) Épület mellett feltöltés a hegy felőli oldalon legfeljebb csak az épület megközelítése érdekében, egyéb esetben az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m magassággal alakítható ki.
 - (3) Az eredeti terepszintet több mint 0,5 m magassággal meghaladó feltöltést az épület megengedett legnagyobb épületmagassága, homlokzatmagassága és a legmagasabb pontja értékeinek számítása során figyelembe kell venni.

16. ZÖLDFELÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 20. §** (1) A telek zöldfelületén kell teljesíteni az övezet zöldfelületi minimuma alapján meghatározott zöldfelület területének minden megkezdett 100 m²-ére számítottnak: legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét és a többi, nem burkolt területen gyepterület vagy talajtakaró telepítését.
- (2) A telepítendő növényfajok kiválasztásakor a honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell telepíteni olyan fajok kiválasztásával, amelyek megfelelnek a termőhelyi feltételeknek, életképesek, összhangban vannak az adott területnek és környezetének funkcióival. [A telepítésre javasolt növényzet listáját a 3. sz. függelék tartalmazza.]
 - (3) A meglévő növényzet védelme érdekében:
 - a) a kötelezően előírt zöldfelületet elsődlegesen a meglévő fás növényzet megtartásával kell biztosítani;
 - b) az épület elhelyezés céljára igénybe nem vett telekhatár menti sávokban a 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fák (kivéve, ha a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása a fakivágást indokolja) megtartandók;
 - c) építési, kivitelezési munkák során a megtartandó növényegységek mechanikai sérülések elleni védelméről, a növényegységek életképességének megtartásához szükséges terepszint, valamint megfelelő nagyságú termőterület biztosításáról gondoskodni kell;

- d) a közműfejlesztéseknél, épületek, utak kivitelezése során olyan megoldások létesíthetők, amelyek nem veszélyeztetik a megtartandó fasorok, faegyedek életképességét, valamint nem járnak a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.

VIII. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

17. TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

- 21. §** (1) Védősávok növényállománya csak a védett területen belül is meglévő fajokból létesíthető.
- (2) A Budai Tájvédelmi Körzettel határos Mk övezetbe sorolt ingatlanok BSZT-n jelölt, a fokozottan védett természetvédelmi terület határától számított 20 m-es sávjában épület csak a táj- és természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával helyezhető el.

IX. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

- 22. §** (1) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló Korm. rendelet alapján Budaörs területe nitrátérzékeny kategóriába tartozik.
- (2) Ipari gazdasági övezetek területén gépkocsi várakozóhelyek, tárolók gyephézagos, gyeprácsos burkolattal a felszín alatti vizek és a talaj védelme miatt nem alakíthatók ki.
- 23. §** A területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a területen nem tárolhatók, nem dolgozhatók fel és nem hasznosíthatók.

X. FEJEZET

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEK

18. KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS ELŐÍRÁSAI

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

19. SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

- 25. §** (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a személygépjármű elhelyezési kötelezettséget – jelen rendelet 5.1. számú mellékletében területileg lehatárolt személygépjármű elhelyezési övezetekben – jelen rendelet 5.2. számú melléklet szerinti mértékben kell biztosítani.
- (2) A létesítendő személygépjármű-várakozóhelyek számát az egyes rendeltetések szerint külön-külön, az OTÉK alapján kell kiszámítani, és ezt követően a 5.2. számú melléklet „A” oszlopában szereplő értékkel csökkenteni, illetőleg növelni és a korrigált értékeket összegezni. Törtszámú érték esetén az eredményt a matematika szabályai szerint kell kerekíteni, de az érték 1-nél kisebb nem lehet.
- (3) Az I. és II. személygépjármű elhelyezési övezet területén kizárólag bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a (2) bekezdés szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma megállapodás alapján telken kívül is biztosítható a 5.2. számú melléklet „B” oszlop szerinti mértékben, legfeljebb 500 m-en belüli közlekedési célú közterületen, vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával.

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

20. KÖZMŰELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

- 26. §** (1) Új közműhálózati elem akkor is létesíthető, meglévő felújítható, átépíthető e fejezet további előírásainak figyelembevételével, ha a közművezetéssel érintett közterület BSZT-ben javasolt szabályozási szélessége a nem biztosított.
- (2) A tervezett közcélú, városi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, közterületen, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúton kell helyet biztosítani.
- (3) Közterületen új vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés közművezetékét, földgázvezetékét, valamint a távfűtés vezetékeit csak terepszint alatt lehet elhelyezni.
- (4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználat érdekében utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- (5) Közművezetéseket, járulékos közműlétesítményeket (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, hőközpont stb.) a városképi megjelenés és esztétikai követelmények fokozott figyelembevételével kell kialakítani.
- (6) Építési munka csak a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények megfelelő védelmével végezhető.
- (7) A közterületen megvalósult, eltakart közművezetékek nyomvonalainak digitális bemérési adatait és a megvalósulási tervet az önkormányzat részére át kell adni.

21. VÍZELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

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

22. SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS

- 28. §** (1) A város területén csak elválasztott rendszerű csatornahálózat építhető.
- (2) A város területén nem létesíthető egyedi zárt szennyvíztároló (mely egy vagy több, zártan és vízzáróan kialakított tartályból, illetve medencéből álló közműpótló műtárgy, amely a szennyvizek ártalommentes gyűjtésére és a szennyvízből keletkező települési folyékony hulladék időszakos tárolására szolgál).
- (3) A város területén egyedi szennyvízkezelő berendezés (az egyedi szennyvízkezelő létesítmény és a tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény gyűjtő fogalma), egyedi szennyvízkezelő létesítmény (olyan vizilétesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves, biológiai tisztítását energiabevitel segítségével végzi), valamint tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény (oldómedencéből és tisztítómezőből álló vizilétesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére és elhelyezésére szolgál, és a szennyezőanyagok anaerob lebontását energiabevitel nélkül végzi) csak a csatornázatlan, beépítésre nem szánt Mk, Kb-Re, Kb-Sp/2, Eg és Ek övezetű ingatlanokon helyezhetők el a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.

23. VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS

- 29. §** (1) Burkolt út, és egyéb burkolt felület csak vízvezetéssel együtt építhető.

- (2) Az útburkolat, vasúti létesítmény kiépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a közterületi vízvezetés megoldásáról is.
- (3) A vízvezető árok építése, felújítása során gondoskodni kell a hordalék biztonságos megfogásáról a felsőárok szakaszainál.
- (4) Omlásveszélyes (alápincézett) területen a csapadékvizek elszikkasztása tilos. Az ingatlanon összegyűlt felszíni vizet bármely hatósági engedély köteles építéssel, vagy burkolt felület növekedéssel járó építési tevékenységgel egyidőben a burkolt- és tetőfelület minden megkezdett 1 m²-e után 0,05 m³/m² fajlagos tározó-térfogatú, zárt tárolóban kell összegyűjteni, elsősorban használati és kertészeti célokra felhasználni, és a fel nem használt felesleget csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.
- (5) A vízmósások és közterületek közvetlen csatlakozásai építményeinek építése, felújítása során a hordalék biztonságos visszatartásáról gondoskodni kell.
- (6) A meglévő átereszek, és árokszakaszok folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.
- (7) Természetvédelmi terület vízmósásaiban csak indokolt esetben, a biztonságos vízvezetés, vagy közlekedési szempontból szükséges műtárgy helyezhető el. Védett terület csapadékfolyási, beszivárgási viszonyait nem lehet megváltoztatni, kivéve a természetes állapot helyreállítását.
- (8) Kiváltott nyomvonalú nyílt árok helyén szivárgót kell építeni a talajvizek elvezetésére. Ha a volt árok nyomvonalán építményt helyeznek el, akkor annak alapozása tervezésénél és a kivitelezésnél a talajvizek elvezetéséről megfelelő módon (pl: drénezés, szivárgó, stb.) gondoskodni kell, hogy az építmény állékonyága hosszú távon se sérülhessen.

24. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- 30. §** Új (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamos-energiaellátási hálózatot építeni, illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját gazdasági terület-felhasználású területeken építeni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

25. TÁVHŐELLÁTÁS

- 31. §** A távhő szolgáltató hálózat felújítása, átépítése vagy új építése csak felszín alatt kell elhelyezni.

26. TÁVKÖZLÉS

- 32. §** (1) Új távközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni gazdasági terület-felhasználású területeken föld alatti (földkábel, alépítmény), egyéb területen légkábeles – kiefeszültségű és közvilágítási, kábel TV – hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.
- (2) Hírközlési antennák telepítésének feltétele, hogy az elhelyezni kívánt hírközlési antenna megjelenése a fő rálátási irányokban nem károsítja sem a településképet, sem a tájképet.

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

XI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

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

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

- a) **Ln-Ltp10** lakótelep 10 emeletes lakóépületek elhelyezésére szolgáló területe,
 - b) **Ln-Ltp4** lakótelep 4 emeletes lakóépületek elhelyezésére szolgáló területe,
 - c) **Ln-LtpK** lakótelep nem lakóépületek elhelyezésére szolgáló területe.
- (2) A nagyvárosias lakótelepi lakóterület építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) lakó,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás,
 - c) vendéglátás,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) sport,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - g) szállás jellegű,
 - h) igazgatási, iroda.
- (3) A nagyvárosias lakótelepi lakóterület területén melléképület nem helyezhető el.
- (4) A területen az új beépítés közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.
- (5) A lakótelepi közterületeken **12.§ (4) bekezdés** szerinti építmények, valamint parkolólemez, mélygarázs helyezhető el.
- (6) A közlekedés és parkolás céljára igénybe nem vett területeket kertépítészeti terv alapján kialakított, egységes zöldfelületként kell kialakítani, melyen a közterületek nem gépjármű forgalom céljára kialakított építményei elhelyezhetők.

28. NAGYVÁROSIS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [LN-LTP...]

34. § (1) A meglévő lapostetős lakóépületeken az alábbi építési tevékenység végezhető

- a) új magastető kialakítása, melyben egy új lakószint alakítható ki.
 - b) beépítési paraméterek változását eredményező építési tevékenységet folytatni a **2.1. melléklet** táblázat eltérés mértéke szerint lehet.
- (2) Az **Ln-Ltp4** jelű építési övezet meglévő lakóépületein utólagos emeletráépítéssel történő lakásépítés a **2.1. melléklet** táblázat eltérés mértéke szerint lehet. Az emeletráépítéssel kialakuló szinten a lakásszám nem haladhatja meg az alatta lévő szinten meglévő lakások számát.
- (3) A meglévő épületekben a lakásszám lakásmegosztással nem növelhető.
- (4) A lakótelepi közterületeken épület vendéglátás, kereskedelem-szolgáltatás rendeltetéssel, legfeljebb 50 m² bruttó alapterülettel a közterületekre vonatkozó általános előírások figyelembe vételével elhelyezhető.
- (5) Előtető, erkély, loggia, és minden egyéb az épület külső megjelenését befolyásoló építészeti elem építése, beépítése csak az épület egészét bemutató, külső megjelenésében egységes építészeti terv alapján valósítható meg, oly módon, hogy az épület hőtechnikai paraméterei ne romoljanak.

29. KISVÁROSIS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LK]

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

- a) **Lk-1/SZ** intenzív, igazgatási központ környéki kisvárosias lakóterület, (*Városháza környéke, Moha u.*)
- b) **Lk-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (*Holdfény – Puskás T. u.*)
- c) **Lk-3/SZ** intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (*Hársfa u.*)
- d) **Lk-4/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (*Hársfa u.*)
- e) **Lk-5/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (*Holdfény u. – Szabadság út*)
- f) **Lk-6/SZ** hegyvidéki lakópark kisvárosias lakóterület, (*Domb u.*)
- g) **Lk-1/O** intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, (*Széles u.*)
- h) **Lk-2/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, (*Domb u.*)
- i) **Lk-1/Z** intenzív, főút menti kisvárosias lakóterület, (*Budapesti út*)

- j) **Lk-2/Z** közepesen intenzív, belvárosi kisvárosias lakóterület, *(belváros környéki)*
 - k) **Lk-3/Z** közepesen intenzív, kistelkes, belvárosi kisvárosias lakóterület, *(belváros környéki)*
 - l) **Lk-1/VED** Kőhegy védett kisvárosias lakóterület,
 - m) **Lk-G** kialakult garázssor kisvárosias lakóterület.
- (2) A telkek megközelítésére teleknyúlvány csak az **Lk-2/Z** és az **Lk-3/Z** jelű övezetekben alakítható.
- (3) A kisvárosias lakóterület építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) lakó,
 - b) kereskedelem-szolgáltatás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) sport,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) szállás jellegű,
 - g) igazgatási, iroda,
- (4) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- (5) A kisvárosias lakóterület építési övezet területén melléképület csak az **Lk-2/Z** és az **Lk-3/Z** jelű építési övezetekben helyezhető el.
- (6) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.
 - d) csapadékvíz elvezetés.

30. KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [LK-...]

- 36. §** (1) Az **Lk-1/SZ** jelű építési övezet területén
- a) Az épületek kialakult magasságát, csak egységesen, a telek minden épületén egyszerre lehet megváltoztatni.
 - b) A tetőtér beépítéssel, emeletráépítéssel kialakuló új szinten a lakásszám nem haladhatja meg az alatta lévő szinten meglévő lakások számát.
 - c) A meglévő lapostetős lakóépületeken új magastető kialakítással, utólagos emeletráépítéssel történő lakásépítés a **2.1. melléklet** táblázat eltérés mértéke szerint alakítható ki, az így kialakuló szinten a lakásszám nem haladhatja meg az alatta lévő szinten meglévő lakások számát.
- (2) Az **Lk-2/SZ** jelű építési övezet területén
- a) Kerítés telekhatáron, telken belül nem létesíthető.
 - b) Az előkert megengedett legnagyobb mérete a Holdfény utca felől a **2.1. sz. melléklet** táblázat eltérés mértéke szerint szabad.
- (3) Az **Lk-3/SZ** jelű építési övezet területén
- b) Az övezetben kialakított közhasználat céljára átadott területet a BSZT-n jelölt tengelyhez képest, mindkét irányban legalább 5,0-5,0 m-re, összesen legalább 10,0 m szélességben kell kialakítani, úgy hogy:
 - ba) a közhasználat céljára átadott terület határa egyben a beépítés határa is, és
 - bb) teljes hosszának legalább 80 %-án térfalat kell kialakítani az épületek homlokzati síkjának határvonalra helyezésével.
- (4) Az **Lk-3/SZ** és **Lk-4/SZ** jelű építési övezet területén
- a) A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, rendeltetés kizárólag lakóépületen belül, összességében a bruttó szintterület max. 25%-áig helyezhető el.
 - b) Az épületek földszintjén, a közhasználat céljára átadott területtel határosan kizárólag kereskedelem-szolgáltatás rendeltetés helyezhető el.
 - c) A telek minden 110 m²-re után 1 lakó rendeltetés létesíthető.
 - d) A Hársfa utca, valamint a Stefánia utca mentén a tervezett szabályozási vonaltól számított 30,0 m telekmélységig a **2.1. sz. melléklet** táblázat eltérés mértéke szerinti csökkentett épületmagasság érvényes.
 - e) Tömör kerítés nem létesíthető, egyéb kerítés legfeljebb 2,0 m magassággal építhető, és csak úgy helyezhető el, hogy a közpark felé történő szabad átjárhatóság biztosított legyen.
- (5) Az **Lk-5/SZ** jelű építési övezet területén a telek minden 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.

- (6) Az **Lk-6/SZ** jelű építési övezet területén új rendeltetési egység nem létesíthető.
- (7) Az **Lk-1/O** jelű építési övezet területén a Széles utca menti ingatlanoknál a hátsókert a **2.1. sz. melléklet** táblázat eltérés mértéke szerint alakítható ki.
- (8) Az **Lk-1/Z** jelű építési övezet területén
 - a) A telek minden 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
 - b) Az épület homlokzatmagassága nem lehet nagyobb, mint az épület **2.1. sz. mellékelt** táblázat szerinti legnagyobb megengedett épületmagassága.
- (9) Az **Lk-G** jelű építési övezet területén csak garázs rendeltetés alakítható ki.

31. KŐHEGY VÉDETT KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [LK-1/VED]

- 37. §** (1) Az építési övezetben
- a) egy telken 300 m² telekterületig legfeljebb 1 rendeltetési egység,
 - b) 300 m² feletti területű telken legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület bruttó szintterülete legfeljebb 250 m², földszinti bruttó alapterülete 100 m² lehet.
 - (3) Az egy telken belül elhelyezett önálló épületek között legalább 3,0 m telepítési távolságot kell tartani.
 - (4) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület legfeljebb pince+földszint+tetőter kialakítású lehet.
 - (5) A területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei:
 - a) az épület elhelyezésével illeszkedni kell az eredeti beépítéshez, az épületeket a lejtő felőli közterületi határhoz közelebb kell elhelyezni úgy, hogy azok megközelítse is csak erről a közterületről legyen biztosított, és a hegyoldal felőli közterülethatártól a lehető legtávolabb legyen épület, épületrész;
 - b) az övezetben új épületek kizárólag magastetős kialakítással épülhetnek, 40 – 45 fok közötti hajlásszöggel, az utcára merőleges gerinccel;
 - c) az épület eredeti terepszinttől mért gerincmagassága legfeljebb 9,0 m lehet a lejtő felőli oromzatos homlokzaton mérve;
 - d) a prérház jellegű kialakítás fal-nyílás arányaival új épület közterület felőli oromzatos – oromfal nélkül – homlokzat magasságának és szélességének arányát 1:1 és 1:3 között kell kialakítani;
 - e) meglévő pince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg;
 - f) a terület hagyományos épületeire jellemző osztott ablakok és körkeretezés megtartandó és az új épületek esetében is alkalmazandó megoldás;
 - g) a területen csak természetes pala vagy cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál vakolt felszín és kőburkolat alkalmazandó;
 - h) az épületek falazati és födém tartószerkezeteinek kialakításánál csak kiselemes építőanyag, tető tartószerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók;
 - i) meglévő épületek átalakítása, bővítése esetén is törekedni kell az a)-f) pontokban foglaltak érvényesítésére.
 - (6) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb homlokzat magasság 5,0 m.

32. KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LKE]

- 38. §** (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:
- a) **Lke-1/SZ** intenzív, szabadonálló, lakópark kertvárosias lakóterület, (*Tétényi fennsík*)
 - b) **Lke-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló, síkvidéki kertvárosias lakóterület, (*Budapesti út két oldala*)
 - c) **Lke-3/SZ** intenzív, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, (*Tétényi fennsík*)
 - d) **Lke-4/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, (*Farkasréti úttól északra, Ibolya – Árok utcák között, Kamaraerdő*)
 - e) **Lke-5/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, (*Törökugrató, Tűzkőhegy, Kamaraerdő*)
 - f) **Lke-1/O** intenzív, oldalhatáron álló, síkvidéki kertvárosias lakóterület, (*Baross u. déli oldala, Szellő – Aradi utcák és a Naphegy – Nefelejcs utcák között*)
 - g) **Lke-2/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, síkvidéki kertvárosias lakóterület, (*Ibolya – Árok utcák között*)
 - h) **Lke-3/O** intenzív, oldalhatáron álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, (*Törökugrató, Kamaraerdő*)
 - i) **Lke-3/O-kt** intenzív, oldalhatáron álló, kistelkes hegyvidéki kertvárosias lakóterület, (*Bazsalikom utca*)

- j) **Lke-4/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Csiki-dűlő, Odvas-hegy)*
 - k) **Lke-4/O-kt** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, kistelkes hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Meredek utca)*
 - l) **Lke-5/O** alacsony intenzitású, oldalhatáron álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Hegyalja, Som utcáktól északra)*
 - m) **Lke-1/IK** ikres, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Moha utca)*
 - n) **Lke-1/Z** intenzív, zárt sorú, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Budafoki – Aradi utcák között)*
 - o) **Lke-INT** intenzív, intézménnyel vegyes kisvárosias lakóterület. *(Szabadság út nyugat, Alsóhatár utca)*
- (2) A telkek megközelítésére teleknyúlvány – az **Lke-1/SZ** és az **Lke-INT** jelű építési övezet kivételével – kialakítható.
- (3) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – elhelyezhető rendeltetések:
- a) lakó,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális,
 - e) sport,
 - f) szállás jellegű.
- (4) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- (5) A kertvárosias lakóterületen fekvő telken az övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterület méret után legfeljebb egy önálló épület helyezhető el, de egy főépítmény és egy melléképület minden esetben elhelyezhető.
- (6) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén melléképület – az **Lke-1/SZ** és az **Lke-INT** jelű építési övezet kivételével – elhelyezhető.
- (7) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új főépítmény nem létesíthető – a **15. § (5) bekezdés** figyelembe vételével – a tényleges épület elhelyezésnél mérve
- a) szabadonálló beépítési mód esetén a 12,0 m-nél keskenyebb telken/telekrészen;
 - b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a 10,0 m-nél keskenyebb telken/telekrészen.
- (8) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület legmagasabb pontja 9,0 m.
- (9) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén az épület homlokzatmagassága
- a) legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg a **2.1. sz. mellékelt** táblázat szerinti megengedett legnagyobb épületmagasság 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. sz. mellékelt** táblázat szerinti megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.
- (10) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület szintszáma legfeljebb
- a) pince+földszint+tetőtér lehet, ha az épület **2.1. sz. mellékelt** táblázat szerinti megengedett legnagyobb épületmagassága kisebb mint 6,0 m,
 - b) pince+földszint+1szint+tetőtér lehet, ha az épület **2.1. sz. mellékelt** táblázat szerinti megengedett legnagyobb épületmagassága nagyobb, vagy egyenlő mint 6,0 m.
- (11) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.

33. KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [LKE-...]

39. § (1) Az **Lke-1/SZ** jelű építési övezet területén

- a) A lakást nem tartalmazó épületből egy telken csak egy helyezhető el, úgy, hogy az épület össz-szintterülete nem haladhatja meg a telken lévő épületek össz-szintterületének 25%-át.
- b) A lakóépületeken belül a hat lakáson kívül elhelyezhető nem lakó rendeltetési egységek össz-szintterülete nem haladhatja meg az épület össz-szintterületének 25%-át.

- (2) Az **Lke-2/SZ** jelű építési övezet területén a Kolozsvári utca és a Hosszúréti-patak közötti területen pince, pinceszint nem létesíthető.
- (3) Az **Lke-1/O** jelű építési övezet területén
- Az előkert 5,0 m, a Baross utca felőli telekhatár mentén 0,0 m.
 - A Kassai utca és a Hosszúréti-patak közötti területen pince, pinceszint nem létesíthető.
- (4) Az **Lke-1/IK** és **Lke-1/Z** jelű építési övezet területén
- Az előkert mértékét a **16. § (1) bekezdés a) pont** szerint kell meghatározni új főépítmény kialakításánál, a meglévő épületeknél a kialakult állapottól eltérni nem lehet.
 - Az épületek párkánymagasságát csatlakozóan kell kialakítani, – a meglévő épületek csatlakozási pontjához viszonyítva – legfeljebb a tényleges párkánymagasság 5 %-val lehet eltérni.
- (5) Az **Lke-1/Z** jelű építési övezet területén a közterületek felőli kialakult előkertes zárt sorú beépítés építési helyének vonala egyben építési vonal is melyen a **15. § (5) bekezdés** szerinti előírásoknak megfelelően kell épületet kialakítani.
- (6) Az **Lke-INT** jelű építési övezetben a lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.

34. VEGYES TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [VT]

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

- Vt-1/SZ** intenzív, szabadonálló településközpont, *(Szabadság út Árok utcától nyugatra)*
 - Vt-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló településközpont, *(Baross utca – Árok utca)*
 - Vt-3/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló településközpont, *(Szabadság út Árok utcától keletre)*
 - Vt-Bv1** intenzív, zárt sorú, belvárosi településközpont, *(Szabadság út, Károly király út)*
 - Vt-Bv2** közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi településközpont, *(Kossuth L. u., Deák F. u., Ady E. u., Petőfi S. u., Stefánia u.)*
 - Vt-Bv3** alacsony intenzitású zárt sorú, belvárosi településközpont, *(Pozsonyi u., Vasvári u.)*
 - Vt-KF** kiemelt fejlesztési településközpont, *(Szabadság-Bretzföld-Lévai-Komáromi tömb)*
 - Vt-L** településközpont meglévő lakórendeltetéssel, *(Liget utca – Holdfény utca)*
 - Vt-F** településközpont fejlesztési, *(Léva utca – Bretzföld utca – Baross utca – Komáromi utca tömb)*
- (2) A településközpont terület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
- lakó,
 - igazgatás, iroda,
 - kereskedelem-szolgáltatás,
 - szállás jellegű,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
 - sport.
- (3) A közösségi célú igazgatási, szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést, vagy ezeket egyben tartalmazó közintézmény épület esetén az övezetben meghatározott telek legnagyobb megengedett kialakítható területére, a földszinti bruttó alapterületére és a párkánymagasságára vonatkozó előírásai figyelmen kívül hagyhatók.
- (4) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- közüzemi energiaszolgáltatás,
 - közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás,
 - közterületi csapadékvíz elvezetés.

35. TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [VT-...]

41. § (1) A **Vt-2/SZ** jelű építési övezet területén a telek minden 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.

- (2) A **Vt-3/SZ** jelű építési övezet területén a telek minden 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető, új kereskedelmi egység nem létesíthető.

- (3) A **Vt-L** jelű építési övezet területén új rendeltetési egység nem létesíthető.
- (4) A **Vt-F** jelű építési övezet területén a meglévő épületet bővíteni, átalakítani, rendeltetését módosítani nem lehet.

36. BELVÁROSI TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [Vt-Bv/...]

42. § (1) Rendeltetés:

- a) lakó rendeltetés a **Vt-Bv/1** jelű övezetben az épületek utcával határos földszinti épületrészében nem helyezhető el,
 - b) a kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- (2) Az épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) össz-hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át.
A homlokzati elemek legnagyobb kiállása:
 - a) 8 m vagy annál nagyobb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 1,0 m,
 - b) 8 m-nél kisebb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 0,5 m lehet.
 - (3) Építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet. Építési vonaltól épületrészt csak akkor lehet visszahúzni max. 1,5 m-re, ha az így kialakuló terület (az építési vonal és az épületkontúr között) a közhasználat céljára megnyitott.
 - (4) Az épület utcai homlokzatán, a telekszélesség legfeljebb 1/3 részén alakítható ki oromfalas kiemelés.
 - (5) Az épület alapterületének legalább felén; utcafronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani.
 - (6) A homlokzatmagasság értéke nem lehet nagyobb, mint az épület **2.1. sz. mellékelt** táblázat szerinti legnagyobb megengedett épületmagasság, kivételt képez a Vt-Bv/1 jelű övezetben a BSZT-n tömbbelső korlátozással érintett terület, ahol a Szabadság úti telekhatártól mért 30 m-en túl a legnagyobb épületmagasság legfeljebb 5,5 m lehet.
 - (7) Az épületek oldalhomlokzatán a párkánymagasság nem lehet nagyobb, mint az épület **2.1. sz. mellékelt** táblázat szerinti legnagyobb megengedett épületmagasság.
 - (8) Pinceszinti alapterület legfeljebb az övezetben megengedett legnagyobb beépítés mértékéig építhető, ha legalább 60%-án gépjárműtároló létesül, a pinceszint beépíthetősége + 20%-kal növelhető.
 - (9) Pinceszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.
 - (10) Parkolás:
 - a) új főépítmény építése, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítése, valamint új rendeltetési egység kialakítása esetén, amennyiben a rendeltetési egységekhez előírt parkolóhelyek száma meghaladja a 15-öt, az előírt parkolóhelyek 75%-át az épület földszintjén vagy terepszint alatt kell elhelyezni;
 - b) a szomszédos telekhatárok mentén felszíni parkoló csak a telekhatártól mért 2,0 m-en túl létesíthető, a telekhatár mentén többszintes növényzet kialakításával.
 - (11) A **Vt-Bv/1** jelű övezet Szabadság út menti ingatlanain, az oldalsó telekhatáron, az épület legfeljebb 6,0 m-es párkánymagassággal alakítható ki.
 - (12) A telkek megközelítésére teleknyúlvány csak a **Vt-Bv3** jelű építési övezetben alakítható ki.
 - (13) Az építési övezetek területén épület szintszáma
 - a) a **Vt-Bv/1** jelű övezetben legfeljebb pince+földszint+1szint+tetőtér,
 - b) a **Vt-Bv/2** és **Vt-Bv/3** jelű övezetekben legfeljebb pince+földszint+tetőtér lehet.

37. KIEMELT FEJLESZTÉSI TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [Vt-KF]

43. § (1) Az elhelyezhető rendeltetések:

- a) igazgatás, iroda,
- b) szolgáltatás,
- c) csak földszinten kereskedelem,

- d) szállás jellegű,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) közösségi szórakoztató, kulturális,
 - g) sport,
 - h) az építési övezet teljes területén legfeljebb 15 db lakás.
- (2) Az „A” jelű építési helyen:
- a) a földszintjét a közterület felől határos épületraktusban kereskedelmi, szolgáltató rendeltetéssel kell kialakítani;
 - b) az építési hely Szabadság út és Bretzföld utca felőli határai egyben építési vonalak is, amelyekre a tervezett épületek homlokzatainak legalább 75%-ban illeszkedniük kell;
 - c) a Bretzföld utca – Szabadság út kereszteződésénél a kötelező építési vonalat a SzT szerint a Szabadság út 117. sz. (hrsz.: 1016/1) telek „C” épülete nyugati és a Szabadság út 119-129. sz. (hrsz.: 1036/28) lakóépület északi homlokzatsíkjának meghosszabbított vonala határozza meg a Bretzföld és a Szabadság utak irányában legalább 20-20 m hosszban;
 - d) a Bretzföld utca – Szabadság út kereszteződésénél a „Városháza-tér” határozott térszerű alkatát elősegítő térfalú épületet, épületegyüttest kell elhelyezni;
 - e) a Szabadság út felől a tervezett épületek csak tagoltan helyezhetők el. A tagoltság érdekében az összefüggő, azonos homlokzatmagasságú épületrészek legfeljebb 25 m szélességben alakíthatók ki;
 - f) új transzformátor-állomás csak épületben helyezhető el.
- (3) A „B” és „C” jelű épületek és az „A”, „D” és „E” jelű építési helyeken építhető új épületek közvetlen szomszédjaikkal legfeljebb 1 db, max. 6,0 m széles átköszelkedő folyosóval bármely szinten összeköthetők. Az összekötő épületrész egy pontja sem haladhatja meg az alacsonyabb épület érintett homlokzatának magasságát.
- (4) Az építési övezet meglévő „B” és „C” épületeihez az épületek udvari homlokzatsíkjaitól mért legfeljebb 3,0 m szélességben építményrész (pl. előtető, lépcső) építhető az adott terepszinttől mért legfeljebb 5,0 m magasságig. Az épületek földszintje ilyen módon helyiséggel nem bővíthető.
- (5) a „D” építési hely csak az „A” építési hely beépítésével egyidejűleg, vagy azt követően építhető be.
- (6) A megengedett legnagyobb épületmagasság a BSZT-n jelölt építési helyeken:
- a) az „A” jelű építési hely legnagyobb épületmagassága 15,0 m (max. P+F+4+T szint), de az elhelyezhető épületek egy pontja sem haladhatja meg a 19,0 m-t; az építési hely Komárom u. felőli utolsó 25 m-es szakaszán (max. P+F+3+T szint) a 16,0 m-t;
 - b) a „D” jelű építési hely legnagyobb épületmagassága 12,0 m (max. P+F+3+T szint), de az elhelyezhető épületek egy pontja sem haladhatja meg a 15,0 m-t; az építési hely Komárom u. felőli utolsó 25 m-es szakaszán (max. P+F+2+T szint) a 12,0 m-t;
 - c) az „E” jelű építési helyen épület csak földszintes kialakítású lehet, megengedett épületmagassága legfeljebb 5,0 m;
 - d) a meglévő, megmaradó épületek („B”, „C” jelű épületek) építmény-magassága nem növelhető;
- (7) A terepszint alatti beépítés lehetséges mértéke, helye, módja az építési övezetben a következőképpen érvényesíthető:
- a) a szint feletti beépíthetőség (35%) lehetséges mértékig az építési övezet telke szint alatt is beépíthető; az építési övezet telkének további 30%-a építhető be terepszint alatti építményként. A szint alatti beépítések mélygarázs- és raktár hasznosításúak lehetnek;
 - b) az övezet keleti és déli határaitól az övezet területe felé mért 15,0 - 15,0 m-es, és az „E” építési hely melletti, a déli telekhatár mentén mért 6,0 - 6,0 m-es sáv területén terepszint alatti építmény nem létesíthető;
 - c) a telek közhasználat céljára átadandó területrésze egésze, vagy annak része terepszint alatt beépíthető, de az építmény a környező csatlakozó terepszint fölé nem emelkedhet;
 - d) a megengedett szint alatti beépítés épület és/vagy vízzáró burkolat alatt legfeljebb 60%-ban, a további lehetséges 5% csak legalább 2,0 m-es földtakarással, növényborítással alakítható ki.
- (8) Parkolás:
- a) az előírások szerinti parkolást telken belül kell biztosítani, a 6.2. melléklet szerinti kedvezmények alkalmazása nélkül;
 - b) a szükséges parkolószám legalább 85%-át szint alatt kell elhelyezni.
- (9) Közhasználat céljára megnyitott területek
- a) az építési övezet telke Szabadság út – Bretzföld utca felőli részén a BSZT-n jelöltek szerint nem bekeríthető, közhasználat céljára megnyitott területet kell kialakítani;
 - b) területén a forgalom biztonságát nem zavaró épített köztárgy építmény helyezhető el, melynek legmagasabb pontja sehol nem haladhatja meg az „A” építési helyen építhető épület legmagasabb pontját.

- (10) A BSZT-n jelölt beültetési kötelezés Lk-3/Z jelű övezettel határos, 6 m szélességű sávjában a felszíni vízelvezetés építményei elhelyezhetők.
- (11) A Szabadság út felől egy, a Bretzföld utca felől legalább egy, legfeljebb két helyen lehet közúti kapcsolatot biztosítani.

38. VEGYES INTÉZMÉNYTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [VI]

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

- | | | |
|----|----------------|--|
| a) | Vi-1/SZ | közepesen intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, <i>(Szivárvány – Patkó utca)</i> |
| b) | Vi-2/SZ | intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, <i>(Városháza)</i> |
| c) | Vi-1/Z | intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, <i>(Terra-park)</i> |
| d) | Vi-2/Z | közepesen intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, <i>(Terra-park)</i> |
| e) | Vi-3/Z | közepesen intenzív intézmény, zárt sorú kisvárosias lakóterületen, <i>(Református templom)</i> |
| f) | Vi-Bv1 | intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény, <i>(Szabadság út – Nefelejcs köz)</i> |
| g) | Vi-Bv2 | közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény, |
| h) | Vi-Á | általános, szabadonálló intézmény. |
- (2) Az intézményterület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
- | | |
|----|--|
| a) | igazgatás, iroda, |
| b) | kereskedelem-szolgáltatás, |
| c) | szállás jellegű, |
| d) | hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, |
| e) | kulturális, közösségi szórakoztató, valamint |
| f) | sport. |
- (3) Az intézmény terület építési övezeteiben új lakórendeltetés – amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m² bruttó szintterülettel helyezhető el.
- (4) A közösségi célú igazgatási, szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést, vagy ezeket vegyesen tartalmazó közintézmény épület esetén az övezetben meghatározott telek legnagyobb megengedett kialakítható területére, a földszinti bruttó alapterületére és a párkánymagasság előírásai figyelmen kívül hagyhatók.
- (5) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- | | |
|----|---|
| a) | közüzem energiatszolgáltatás, |
| b) | közüzem ivóvíz szolgáltatás, |
| c) | közüzem szennyvízelvezetés és -tisztítás, |
| d) | közterületi csapadékvíz elvezetés. |

39. INTÉZMÉNYTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [VI-...]

45. § (1) Az intézmény terület építési övezet zárt sorú beépítésű építési övezeteiben az épületek elhelyezése esetén az e rendelet 15. § (4) és (5) bekezdéseit nem kell alkalmazni.
- (2) A **Vi-Á** jelű építési övezet területén
- | | |
|----|---|
| a) | az oldalkert legkisebb kialakítható mérete az oldalkert felőli tényleges homlokzatmagasság fele; |
| b) | az előkertben, kerítéssel egybeépítve egyszintes, önálló épület legfeljebb 100 m ² bruttó alapterülettel, porta, vendéglátás, illemhely rendeltetéssel elhelyezhető. |
- (3) A **Vi-1/Z** és a **Vi-2/Z** jelű építési övezet területén
- | | |
|----|---|
| a) | Új lakás rendeltetés nem alakítható ki. |
| b) | A zárt sorú beépítési módú építési övezetekben az építési helyen belül épületek, épületrészek szabadon álló és oldalhatáron álló épület elhelyezési előírások szerint nem helyezhetők el. |
- (4) A **Vi-Bv/1** és **Vi-Bv/2** jelű építési övezetek területén az új épületek magassága, a **Vt-Bv/2** jelű építési övezetbe sorolt telkek közös telekhatárától mért 3 méteren belül nem haladhatja meg a csatlakozó eltérő építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét. 3 méteren túl az épület magassága legfeljebb a telekhatártól mért távolság kétszerese, de legfeljebb 10,5 m lehet.

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

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

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

(2) Az elhelyezhető rendeltetések:

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

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

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

41. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [GKSZ-...]

47. § (1) A **Gksz-6** és a **Gksz-7** jelű építési övezetek területén az építési határvonal:

- a) az 1 sz. főút tengelyétől 30 m,
- b) az M1 autópálya tengelyétől 80 m,
- c) a feltároló út felől a **Gksz-6** övezetben 10,0 m, és a **Gksz-7** övezetben 15,0 m az előkert,
- d) az oldalkert 10,0 m,
- e) az oldalkertben és az 1 sz. főút, valamint a 8102. sz. út felé eső hátsókertekben legalább 4,0 m, az autópálya felé eső hátsókertben legalább 10,0 m széles háromszintű zöldfelület alakítandó ki.

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

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

(4) A **Gksz-10** jelű építési övezet területén

- a) a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékének legfeljebb fele lehet – építési helyen belül – épület kontúrjára kívül.
- b) a reklám oszlop magassága legfeljebb 30,0 méter lehet.

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

- (6) A **Gksz-15** jelű építési övezet területén
- épület a Hosszúréti-patak tengelyétől számított 50 m-es ökológiai védősávon belül az építési helyen elhelyezhető;
 - pince, pinceszint nem létesíthető.

42. IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [GIP]

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

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

(2) Az elhelyezhető rendeltetések:

- a **4. mellékletek** szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel,
 - igazgatás, iroda,
 - parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - sport,
 - hitéleti, oktatási,
 - közösségi szórakoztató,
 - vásárok, kiállítások és kongresszusok,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - szállás jellegű, valamint
- ha az övezeti előírások lehetővé teszik:
- energiaszolgáltatási,
 - településgazdálkodási.

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

- közüemi energiaszolgáltatás,
- közüemi ivóvíz szolgáltatás,
- közüemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
- közterületi csapadékvíz elvezetés.

43. IPARI GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [GIP-...]

49. § (1) A **Gip-E** jelű övezet területén csak az energiaszolgáltatási, és a **48. § (2) bekezdésben** felsoroltakból csak az energiaszolgáltatási rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.

(2) A **Gip-Tg** jelű építési övezet területén

- a) A településgazdálkodási, és az **48. § (2) bekezdésben** felsoroltakból a településgazdálkodási rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló rendeltetések is elhelyezhetők.
 - b) Az üzemeltetés feltétele a BSZT-n jelölt zajvédőfal legalább 2,0 m magas kialakítása.
- (3) A **Gip-1** jelű egyéb ipari építési övezet területén az **48. § (2) bekezdésben** felsoroltakon túlmenően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási rendeltetés is elhelyezhető.
- (4) A **Gip-4** és **Gip-6** jelű építési övezetek területén építmény vagy építményrész legmagasabb pontja legfeljebb 15,0 m magas lehet.
- (5) A Nyugati ipari park területén, a 10342/6 hrsz magánúton, e rendelet **13 § (6) bekezdésében** meghatározottaktól eltérően a Bánki Donát utca déli közterületi csatlakozásánál a meglévő portaépületek átépítése a meglévő közúti úrszelvény szabadon hagyásával lehetséges, az épület legnagyobb megengedett épületmagassága 14,0 m lehet

44. ÜDÜLŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [ÜH]

- 50. § (1)** Az övezet **Üh-1/O** oldalhatáron álló, hétvégiházas üdülőterület építési övezetre oszlik.
- (2) Az elhelyezhető rendeltetések:
- a) üdülő,
 - b) sport,
 - c) az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás.
- (3) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- (4) Egy épületben egy rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Egy telken annyi főépítmény helyezhető el, ahányszorosa a telek mérete az övezetben előírt minimális telekméretnek.
- (6) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,

45. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [K]

- 51. § (1)** Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:
- a) **K-1** intenzív, általános intézményi különleges, (*Kaktusz utca Muskátli utca között*)
 - b) **K-2** kereskedelmi-szolgáltató különleges, (*Szervízút, Stefánia utca*)
 - c) **K-3** közepesen intenzív, általános intézményi különleges, (*Kamaraerdő egykori törzsgyümölcsös*)
 - d) **K-Re/1** intenzív, rekreációs/idegenforgalmi különleges, (*Hosszúréti patak déli oldal*)
 - e) **K-Re/2** alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges, (*Csiki-dűlő, Törökugrató, Budakeszi utca, Tűzkőhegy*)
 - f) **K-Sp/1** intenzív, sport különleges, (*Hársfa utca*)
 - g) **K-Sp/2** közepesen intenzív sport különleges, (*Baross utca*)
 - h) **K-Sp/3** alacsony intenzitású, hegyvidéki sport különleges, (*Tétényi-fennsík*)
 - i) **K-Ap** autóbusz pályaudvar különleges,
 - j) **K-Km** közmű különleges.
- (2) A területen új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

46. KÜLÖNLEGES TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [K-...]

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

- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
 - ac) kulturális és szórakoztató,
 - ad) szabadidő és rekreációs,
 - ae) vásár, kiállítás és kongresszus,
 - af) kereskedelmi-szolgáltató, ha egy telken az összes kereskedelmi-szolgáltató egység bruttó szintterülete nem haladja meg 300 m²-t,
 - ag) a főépítményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel.
- b) A lakóterület védelme érdekében a lakóterülethez 50 m-nél közelebb telepített zajt keltő sportcélú létesítmények, labdajátékot szolgáló szabadtéri sportpályák építéskor a lakóterület felé a létesítmény mentén legalább 8,0 m széles, háromszintű növényzetből álló, jól záródó növényssáv telepítendő.

(2) A K-2 jelű építési övezet területén

- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) vásár, kiállítás és kongresszus,
 - ab) iroda,
 - ac) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
 - ad) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ae) kulturális és szórakoztató,
 - af) sport, szabadidő és rekreációs,
 - ag) kereskedelmi-szolgáltató a szintterület legfeljebb 30%-án.
- b) A Szervizúttal határos ingatlanok esetében az autópályától való kötelező telepítési távolság azonos méretben meghatározott, hogy egy vonalon futó épületsáv alakulhasson ki. Az épületek autópálya felőli homlokvonalának az első engedélyezett épület homlokvonalához kell igazodnia.
- c) Ahol a telek területe közlekedésre, ill. közművek elhelyezésére szolgáló közterület céljára történő szabályozás miatt csökken, ott a csökkentés előtti méretet kell figyelembe venni a telek beépíthető területének meghatározásakor. A zöldfelület legkisebb mértéke a szabályozás utáni telekre vonatkozik.

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

- a) vásár, kiállítás és kongresszus,
- b) iroda,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
- d) szállás jellegű és vendéglátó,
- e) kulturális és szórakoztató,
- f) sport, szabadidő és rekreációs,
- g) kereskedelmi-szolgáltató, ha egy telken az összes kereskedelmi-szolgáltató egység bruttó szintterülete nem haladja meg 300 m²-t,
- h) a főépítményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel.

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

- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) sport, szabadidő és rekreációs,
 - ab) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ac) kulturális és szórakoztató,
 - ad) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas,
 - ae) régészeti értékek védelmét szolgáló.
- b) A területen pince, pincszint nem létesíthető.

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

- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális,
 - ac) kulturális és szórakoztató,
 - ad) sport, szabadidő és rekreációs,
 - ae) kereskedelem-szolgáltatás.
- b) Az **ad) és ae) pontban** szereplő funkciók az építhető bruttó szintterület legfeljebb 30%-án helyezhetők el.

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

- a) Kizárólag uszoda, sportcsarnok és strand, valamint kapcsolódó létesítményei, valamint dísz- és csónakázó tó helyezhető el.
 - b) A Zkp-3 övezet határától mért 25 m-en belüli telekrészen a sportlétesítményhez kapcsolódó strand, szabadtéri sport és a vendéglátás építményei helyezhetők el, amúgy a terület a szomszédos Zkp-3 övezettel egységesen, a közpark funkcióhoz, illetve a tóhoz szervesen kapcsolódva alakítandó ki.
- (7) A **K-Sp/2** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) sport, szabadidő és rekreációs,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális,
 - c) szállás jellegű és vendéglátó,
 - d) a sport, szabadidő és rekreációs célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb a bruttó szintterület 1%-át meg nem haladó mértékben,
 - e) a sport, szabadidő és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi-szolgáltató, a szállás jellegű és a vendéglátó rendeltetés összterülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.
- (8) A **K-Sp/3** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) sport, szabadidő és rekreációs,
 - b) a sport, szabadidő és rekreációs célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb a bruttó szintterület 1%-át meg nem haladó mértékben,
 - c) a sport, szabadidő és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés összterülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.
- (9) A **K-Ap** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) autóbusz pályaudvar,
 - b) kereskedelem-szolgáltatás,
 - c) szállás jellegű és vendéglátó,
 - d) a főrendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel.
- (10) A **K-Km** jelű, közmű funkciójú építési övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) közművezeték, közmű-becsatlakozás és közmű,
 - ab) hírközlési,
 - ac) parkolóterület, kerékpártároló, valamint
 - ad) hulladékudvar.
 - b) Építményt elhelyezni a vonatkozó külön jogszabályok szerint szabad.

XII. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

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

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

- a) **KÖu** országos főutak és helyi gyűjtő utak
 - b) **KÖk** kötőtpályás közlekedési.
- (2) A **KÖu** jelű övezet területén:
- a) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet **12. §-ban** szabályozott, valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.
 - b) A területe mentén elhelyezkedő épületek díszkivilágítása, építési területek megvilágítása nem zavarhatja a közlekedés biztonságát.
- (3) A **KÖk** jelű övezet területén:
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) a vasút személy- és teherforgalmához kapcsolódó épületek,
 - ab) kereskedelem-szolgáltatás,
 - ac) gazdasági tevékenység, valamint
 - ad) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ae) közösségi szórakoztató.

- b) A 10313 és 10338 helyrajzi számú telkein (volt iparvágány területén) kizárólag nyomvonal jellegű építmények és azok műtárgyai helyezhetők el, épület nem létesíthető.

48. ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [ZKP-..., ZKK]

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

- a) **Zkp-1** közpark, (Szervizút keleti szakasz)
 - b) **Zkp-2** közpark, (Hosszúréti-patak mentén)
 - c) **Zkp-3** közpark, (Hársfa utcai sportközpont mellett)
 - d) **Zkk** közkert.
- (2) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozott, valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.
- (3) Zöldterületen közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel elkeríthetők, illetve azokon a zöldfelület védelmét szolgáló gyeptvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.
- (4) Zöldterületen a nem zöldterület telkén álló épületekhez kapcsolódóan is üzemeltethető vendéglátó terasz, melynek szilárd burkolattal ellátott felülete nem lehet nagyobb, mint az övezetbe sorolt terület 5%-a.
- (5) A **Zkp-3** jelű övezet területén
- a) Díszító- és csónakázó tó kialakítása:
 - aa) A **Zkp-3**, és a **K-Sp/2** övezetek területének igénybevételével, akár a két övezet határán áthaladóan is megvalósítható.
 - ab) Létesítéséhez szükséges vízjogi létesítési engedélyezési tervnek a tervezett vízellátást is tartalmaznia kell, a vízutánpótláshoz a természetes vizeket fel kell használni a talajvíz és a felszínvíz adottságok figyelembevételével.
 - ac) Vízutánpótlását úgy kell megoldani, hogy a vízminőség ne romoljon olyan szintre, hogy az a környezetét zavarja, illetve egészségügyi szempontból a környezetét veszélyeztesse.
 - ad) Vízszintjét úgy kell beszabályozni és a túlfolyó műtárgyat úgy kell kialakítani, hogy az azon kifolyó víz a befogadó vízfolyás meglévő, a hatóságok által engedélyezett vízzsálító kapacitását ne léphesse túl.
 - ae) A tervezett tó túlfolyó csatornája a befogadó irányába megépítendő. A túlfolyó csatorna szolgalmi jog biztosítása mellett az építési övezetek telkén is elhelyezhető, a csatorna védőtávolságán belül (a csatorna falsíkjától 3-3 m.) építmény nem helyezhető el.
 - af) A csapadékvizek tóba vezetése előtt azokat hordalék és olajfogó műtárgyakban kell megtisztítani.
 - b) A Stefánia utcáról nyíló 18,0 m széles területsávban a közparkhoz szükséges parkolóhelyek biztosítandók.
- (6) A **Zkp-2** jelű övezet területén pince, pinceszint nem létesíthető.

49. VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [EV]

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

55. § A természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőterületen az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) nomád táborhely, menedék és bivakszállás,
- b) pihenés, testedzés,
- c) ismeretterjesztés,
- d) a terület fenntartása.

50. GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [EG]

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

- (2) Az övezet területén e rendelet 29. § (4) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.

51. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [EK-...]

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

- a) **Ek-1** Naphegy,
- b) **Ek-2** Törökugrató.

(2) Az elhelyezhető rendeltetés:

- a) a pihenés, testedzés,
- b) a terület fenntartásához szükséges,
- c) ismeretterjesztés,
- d) vendéglátó.

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

- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte.

(4) Az övezet területén e rendelet 29. § (4) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.

52. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [Mk-...]

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

- a) **Mk-1** Alsószállás nagytelkes mezőgazdasági,
- b) **Mk-2** Alsószállás általános mezőgazdasági,
- c) **Mk-3** Alsószállás kistelkes mezőgazdasági,
- d) **Mk-4** általános mezőgazdasági.

(2) A területen a növénytermesztés és kertművelés, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás rendeltetés helyezhető el.

(3) Az övezet területén:

- a) az 1500 m²-t meghaladó területű telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhetők el gazdasági épületek és terepszint alatti építmények,
- b) 6000 m² telekterület felett a gazdasági épületeken és terepszint alatti építményeken túlmenően lakófunkció is elhelyezhető úgy, hogy a különálló lakóépület a 1,5%-os beépítettséget, és a lakás bruttó szintterülete a 0,07 m²/m² értéket nem haladhatja meg.

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

- a) közüzemi villamosenergia szolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte.

(5) Az övezet területén e rendelet 30. § (4) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.

(6) A 15 m² hasznos alapterületet meg nem haladó méretű épület létesítésének nincs közművesítési feltétele.

(7) Nyúlványos telek csak az **Mk-4** jelű övezet területén alakítható ki.

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

(9) A mezőgazdasági terület övezet területén épület legmagasabb pontja 9,0 m.

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

53. ALSÓSZÁLLÁS, KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [Mk-1, Mk-2, Mk-3]

59. § (1) Új főépítmény az 58. § (3) bekezdés a - b) pontban foglaltak kivételével csak akkor létesíthető, ha a telek szélessége az épület elhelyezésénél mérve eléri az övezetben előírt minimális telekszélességet, egyéb esetben a telken max. 1 szabadonálló épület helyezhető el, melynek hasznos alapterülete nem lehet több mint 15 m², és a telek beépítettsége nem haladhatja meg a telek területének 1,5%-át.

- (2) A 14,0 méter, vagy annál szélesebb közterületeken kétoldali fasor számára zöldfelület biztosítandó.
- (3) Közforgalom előtt megnyitott területeken mélygarázs és szabadtéri reklámhordozó nem helyezhető el; a terület magánútjain építmények – a közlekedés és a közműveket szolgáló építményeken kívül – nem helyezhetők el. Közlekedési és közmű építmények legalább 6,0 m szélességben kialakított magánúton építhetők.
- (4) Új magánút minimális szélessége
 - a) legfeljebb 5 telek megközelítése esetén legalább 8,0 m
 - b) 5-nél több telek megközelítése esetén legalább 10,0 m.
- (5) Az előkertben támfalgarázs nem létesíthető.
- (6) Közterülettel határos telekhatáron telkenként egy gépkocsibehajtó létesíthető, melynek szélessége nem haladhatja meg a 4,0 m-t.
- (7) Az **Mk-2** jelű övezet területén a **2.2. sz. mellékelt** táblázat szerinti eltérő értékű lehet az épület megengedett legnagyobb épületmagassága legalább 1.200 m² telekterület esetén.
- (8) Az **Mk-3** jelű övezet területén a **2.2. sz. mellékelt** táblázat szerinti eltérő értékű lehet az épület megengedett legnagyobb épületmagassága legalább 1.000 m² telekterület esetén.
- (9) Az **Mk-3** jelű övezet területén a **2.2. sz. mellékelt** táblázat szerinti eltérő értékű lehet a hátsókert megengedett legnagyobb mérete kismélységű telkeknél.

54. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [V]

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

- 60. §** (1) A vízgazdálkodási övezetben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávot szabadon, kerítés és egyéb építményektől mentesen kell hagyni. A területen lévő vízmeder parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.
- (2) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
 - a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve azt szolgálja,
 - b) segítse elő a csapadékvíz tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
 - c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.
 - (3) Az övezet telkei a szomszédos ingatlanokhoz hozzá nem keríthetők.
 - (4) A vízfolyás medrének rendezése során előtérbe kell helyezni a mérnökbiológiai módszerek alkalmazását.
 - (5) A mederrendezési munkálatok során a meglévő honos növényállomány megóvásáról, valamint azok pótlásáról gondoskodni kell.
 - (6) A Budaörsi mellékág 10355 hrsz ingatlanán futó szakaszának átépítését nyílt mederben kell kialakítani, attól 6,0 – 6,0 méter széles sávot a vízfolyás rendezésére, fenntartására kell biztosítani, a meder és az építési telkek közötti határokon kerítés létesítendő.

55. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [Tk-...]

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

- 61. §** (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:
- a) **Tk-Ko** budaörsi kopárok,
 - b) **Tk-Gy/1** védett sziklagyepek, gyepek és karsztbokor-erdők BTK területén,
 - c) **Tk-Gy/2** védett sziklagyepek, gyepek Törökugrató területén,
 - d) **Tk-Gy/3** védett sziklagyepek, gyepek Tétényi-fennsík területén.
- (2) A **Tk-Ko** jelű övezet területén
- a) A Kopárok minden beavatkozásra érzékeny felszínének védelme és a terület száraz sziklagyep jellegének megőrzése érdekében a felszín alapkőzetének és domborzatának karakterét megváltoztatni nem szabad. Növénytelepítés esetén csak a már előforduló sziklagyepi növényfajok telepíthetők.
 - b) Az övezetben csak a terület bemutatását lehetővé tevő sétautak, tanösvények alakíthatók ki, valamint a hozzá tartozó utcabútorok és művészeti alkotások helyezhetők el.

- c) A Kőhegyi Kápolna és az eredeti remeteház újjáépítése, továbbá ideiglenes jelleggel, legfeljebb 30 napra a terület hagyományaihoz kapcsolódó szabadtéri színpad ülőhelyei és faépítménye elhelyezhetők a Kőhegyen, a 1632 1633/1, 1633/2 és 1634/1 hrsz-ú ingatlanokon.
- (3) A **Tk-Gy/1, Tk-Gy/2 és Tk-Gy/3** jelű övezet területén
- a) A mindenkor használat során gondoskodni kell a meglévő botanikai értékek védelméről. A területen a felszín alapkőzetének és domborzatának karakterét megváltoztatni nem szabad.
- b) A területen a kezelési tervvel összhangban elhelyezhető építmények:
- ba) a terület bemutatását lehetővé tevő sétatutak, tanösvények, hozzá tartozó utcabútorok,
 - bb) a pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
 - bc) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
 - bd) a terület fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények,
 - be) művészeti alkotások,
 - bf) kilátótorony.
- c) A területen nem létesíthető nomád táborhely, hegyi menedékház, bivakszállás.
- d) Az övezetbe tartozó ingatlan/ingatlanrész nem osztható tovább.

56. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [Kb-...]

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

- a) **Kb-T** temető területe,
 - b) **Kb-Sp/1** városi szabadtéri sport területe, (*Árok utca*)
 - c) **Kb-Sp/2** lőterek sport területe,
 - d) **Kb-Re** rekreáció területe, (*Farkas-hegy*)
 - e) **K-Szi** szabadidő eltöltés területe (*Törökugrató-bánya*)
 - f) **Kb-Kt/F** fásított köztér területe,
 - g) **Kb-Kt/B** burkolt köztér területe,
 - h) **Kb-Vm** növényzettel fedett vízmosások, horhosok területe (**2.2. melléklet** övezeti paraméterek nélkül).
- (2) A **Kb-T** jelű övezet területén
- a) a temetéssel, a temető fenntartásával, őrzésével kapcsolatos épületek, valamint sírhelyek, urnafalak építményei és kripták épületei,
- b) legfeljebb 8,0 m magas köztárgy helyezhető el.
- (3) A **Kb-Sp/1** jelű övezet területén az elhelyezhető rendeltetések:
- a) sport és rekreáció,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális,
 - c) a sport- és rekreáció célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb 200 m² bruttó alapterülettel,
 - d) a sport- és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, melynek összterülete nem haladhatja meg az épített bruttó szintterület 50%-át.
- (4) A **Kb-Sp/2** jelű övezet területén
- a) kizárólag lőtér rendeltetés kialakítása megengedett a kialakult beépítés intenzitás növelése nélkül,
 - b) e rendelet **34. § (4) bekezdés** szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.
- (5) A **Kb-Re** jelű övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - ba) szálláshely szolgáltatás,
 - bb) vendéglátás,
 - bc) rekreációs szolgáltatás,
 - bd) kulturális szolgáltatás,
 - be) egészségügyi, szociális szolgáltatás,
 - df) sport.
 - b) A BSZT-n jelölt építmény elhelyezésére igénybe vehető terület a Budai Tájvédelmi Körzet területén a beépítésre nem szánt terület-felhasználású Kb-Re övezetnek azon része, melyen az övezet szerinti rendeltetések építményei, épületei elhelyezhetők.
 - c) A beépítés kialakult, intenzitása nem növelhető.
 - d) E rendelet **34. § (4) bekezdés** szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.

- (6) A **K-Szi** jelű övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) szórakoztató és kulturális szolgáltatás (szabadtéri koncert, előadás, kiállítás, rendezvény),
 - ab) sport (szabadtéri, időszakos sportpályák),
 - ac) tanösvény,
 - ad) szabadtéri nevelés-oktatás.
 - b) Az időszakos rendeltetések időjárás elleni védelmét szolgáló és/vagy hangszigetelését biztosító sátor csak ideiglenes jelleggel létesíthető.
 - c) Az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés szükséges.
- (7) A **Kb-Kt/F** jelű övezet területén a városközpont pihenő, játszó, gyülekező funkciókat szolgáló rendeltetések, és az azokat kiszolgáló épületek/építmények helyezhetők el a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet **12. §-ban** szabályozott, valamint reklámhordozó a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint.
- (8) A **Kb-Kt/B** jelű övezet területén a gyülekezés és a szabadtéri szórakozás funkciókat szolgáló rendeltetések, és az azokat kiszolgáló épületek/építmények helyezhetők el a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet **12. §-ban** szabályozott, valamint reklámhordozó a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint.
- (9) A **Kb-Vm** jelű övezet területén
- a) A vízfolyás fenntartásához szükséges építményeken, valamint a felszíni vízelvezetés létesítményein kívül más építmény nem helyezhető el.
 - b) Épület nem létesíthető.
 - c) A vízmosságok telekhatárainak és medrének rendezését a környező telekhatárok felmérését és kitűzését is tartalmazó geodéziai munkarész alapján, a felszíni vízelvezetési szakági követelményeire méretezett keresztmetszet alapján, természetes mederburkolat alkalmazásával, vagy mederburkolat nélkül kell megoldani.
 - d) A meglévő, természetközeli állapotú növényzet a felszíni vízelvezetés kialakítása során is megtartandó.

XIII. FEJEZET

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 63. §** (1) A Budaörsi-ág 10355 hrsz ingatlanát érintő vízfolyás kiváltás és megszüntetés, valamint az ehhez kapcsolódó közcélú közmű átépítést az építető köteles saját költségén megvalósítani.
- (2) A beépítés feltételeként az építési telekkel érintkező, illetve azzal határos, BSZT szerinti utakat és közműveket az Lk-3/SZ, Lk-4/SZ, K-2 építési övezetben a terület építetőinek kell kiépíteni.
- (3) Az Lk-4/SZ lakóterületek esetében beépítés feltételeként a terület tulajdonosainak, fejlesztőinek ki kell építeni a lakosság szám növekedéséből adódóan szükséges alapintézményeket, nevelési oktatási létesítményeket (bölcsőde, óvoda, általános iskola).
- (4) A Tétényi-fennsík, véderdő – közigazgatási határ – Sirály utca által határolt terület
- a) beépítésének feltétele az építető által a Beregszászi utca, Sirály utca, Fácán utca kiépítése "c" hálózati funkcióval,
 - b) ivóvízellátásának alapfeltétele építető által egy új nyomáscső létesítése, valamint 300 m³-es ivóvíztároló medence és gépház megépítése a K-Km jelű övezet területén.
- (5) A MÁV Budapest-Hegyeshalom vasútvonal – Sport utcai felüljáró lehajtó ága – M1-M7 autópálya közös bevezető szakasza – Budaörsi-ág – Kinizsi utca – 4071/6 és /8 hrsz közterületek által határolt terület hasznosítása következtében szükségessé váló fejlesztéseket a területen beruházni szándékozónak kell megépítenie. Az építési engedély akkor is kiadható, ha az összes út, közmű kivitelezéséhez szükséges engedélyekkel a beruházó rendelkezik, azok megvalósítása az épület megvalósításáig megtörténik. Használatbavételi engedély csak a teljes út- és közműépítés megléte esetén adható.

HARMADIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

57. HATÁLYBA LÉPÉS

64. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európai Parlament 2006/123/EK irányelvének figyelembevételével felülvizsgálatra került, és azzal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

(3) E rendelet **6.§ (6) bekezdése** 2015. június 30-án hatályát veszti.

65. § E rendelet OTÉK előírásoknál megengedőbb elemei:

1. az építési helyen kívüli meglévő épületek megengedett építési tevékenységekkel kapcsolatos előírásokat szabályozó **15. § (9) bekezdés;**
2. a **Vi-Á** építési övezetben kialakítható oldalkert legkisebb a **34. § (4) bekezdés;**
3. az **Mk-3** övezet beépíthető telekterület legkisebb méretét szabályozó **66. § (8) bekezdés;**
4. az **Ln-Ltp10** építési övezet
 - 4.1. a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke a **2.1 sz. melléklet F oszlop, 1. sor,**
 - 4.2. a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató mértéke a **2.1 sz. melléklet G oszlop, 1. sor,**
 - 4.3. a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke a **2.1 sz. melléklet I oszlop, 1. sor;**
5. az **Ln-Ltp4** építési övezet
 - 5.1. a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke a **2.1 sz. melléklet F oszlop, 2. sor,**
 - 5.2. a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató mértéke a **2.1 sz. melléklet G oszlop, 2. sor,**
 - 5.3. a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke a **2.1 sz. melléklet I oszlop, 2. sor;**
6. az **Ln-Ltp10** építési övezet
 - 6.1. a telek beépítési módja a **2.1 sz. melléklet B oszlop, 3. sor,**
 - 6.2. a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke a **2.1 sz. melléklet F oszlop, 3. sor,**
 - 6.3. a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató mértéke a **2.1 sz. melléklet G oszlop, 3. sor,**
 - 6.4. a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke a **2.1 sz. melléklet I oszlop, 3. sor;**
7. az **Lk-1/SZ** építési övezet
 - 7.1. a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke a **2.1 sz. melléklet F oszlop, 4. sor,**
 - 7.2. a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató mértéke a **2.1 sz. melléklet G oszlop, 4. sor,**
 - 7.3. a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke a **2.1 sz. melléklet I oszlop, 4. sor;**
8. az **Lke-1/SZ** építési övezet a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató mértéke a **2.1 sz. melléklet G oszlop, 17. sor;**
9. az **Lke-2/SZ** építési övezet a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató mértéke a **2.1 sz. melléklet G oszlop, 18. sor;**
10. az **Lke-3/SZ** építési övezet a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató mértéke a **2.1 sz. melléklet G oszlop, 19. sor;**
11. az **Lke-4/SZ** építési övezet a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató mértéke a **2.1 sz. melléklet G oszlop, 20. sor;**
12. az **Lke-1/O** építési övezet a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató mértéke a **2.1 sz. melléklet G oszlop, 22. sor;**
13. az **Lke-2/O** építési övezet a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató mértéke a **2.1 sz. melléklet G oszlop, 23. sor;**
14. az **Lke-1/IK** építési övezet a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató mértéke a **2.1 sz. melléklet G oszlop, 29. sor;**
15. az **Lke-1/Z** építési övezet a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató mértéke a **2.1 sz. melléklet G oszlop, 30. sor;**
16. az **Lke-INT** építési övezet a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató mértéke a **2.1 sz. melléklet G oszlop, 31. sor;**
17. a **Vt-Bv1** építési övezet
 - 17.1. a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató mértéke a **2.1 sz. melléklet G oszlop, 44. sor,**
 - 17.2. a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke a **2.1 sz. melléklet I oszlop, 44. sor;**
18. a **Vt-Bv2** építési övezet a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke a **2.1 sz. melléklet I oszlop, 45. sor;**
19. a **K-2** építési övezet a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke a **2.1 sz. melléklet I oszlop, 90. sor;**
20. a **K-Sp/1** építési övezet
 - 20.1. a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke a **2.1 sz. melléklet G oszlop, 94. sor,**

- 20.2. a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke a 2.1 sz. melléklet I oszlop, 94. sor;
 21. a **K-Sp/3** építési övezet a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke a 2.1 sz. melléklet I oszlop, 96. sor;
 22. a **K-Ap** építési övezet a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke a 2.1 sz. melléklet I oszlop, 97. sor rendelkezései.

58. HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉS

66. § (1) Hatályát veszti:

1. a Budaörs Város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) rendelet a 9. § (4) bekezdés kivételével,
2. a Budaörs Város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT sz. módosításáról szóló 28/2006. (V.02.) rendelet,
3. az egyes helyi építési szabályzatok módosításáról szóló 48/2006. (XI.16.) rendelet,
4. az egyes helyi építési szabályzatok módosításáról szóló 8/2007. (III.20.) rendelet,
5. az egyes helyi építési szabályzatok módosításáról szóló 29/2007. (IX.24.) rendelet,
6. a Budaörs Város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT sz. módosításáról szóló 30/2007. (IX.24.) rendelet,
7. a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 8/2008. (II.20.) sz. rendelet,
8. a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 38/2008. (IX.16.) rendelet,
9. az egyes helyi rendeletek módosításáról 46/2008. (XII.01.) rendelet,
10. a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 4/2009. (II.17.) rendelet,
11. a Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről (BHÉSZ) szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 22/2010. (VI.01.) önkormányzati rendelete
12. a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) önkormányzati rendelet módosításáról valamint a Hidépítő telkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területek Szabályozási Tervéről szóló 38/2011. (IX.27.) önkormányzati rendelete
13. a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezete Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/1999. (I.22.) rendelet,
14. a Budaörs, Nádasdűlő – Terrapark és környezete Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/1999. (I.22.) ÖKT. sz. rendelet módosításáról szóló 45/2005. (IX.22.) rendelet,
15. az egyes helyi építési szabályzatok módosításáról 37/2006. (VII.14.) rendelet,
16. a Budaörs Nádasdűlő-Terrapark szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának jóváhagyásáról szóló 1/1999. (I.22.) ÖKT. sz. rendelet módosításáról szóló 26/2007. (VI.20.) rendelet,
17. a Budaörs-Budapark Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/1999. (XI.05.) rendelet,
18. az egyes helyi építési szabályzatok módosításáról szóló 41/2006. (IX.19.) rendelet,
19. a Budaörs Nyugati Ipari terület Szabályozási Tervéről szóló 35/1999. (XI. 05.) rendelet,
20. a Budaörs Nyugati Ipari Terület szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának jóváhagyásáról szóló 35/1999. (XI.05.) ÖKT. sz. rendelet módosításáról szóló 57/2004. (X.20.) ÖKT sz. rendelet,
21. a Budaörs Nyugati Ipari Terület szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának jóváhagyásáról szóló 35/1999. (XI.05.) ÖKT. sz. rendelet módosításáról szóló 16/2005. (II.23.) rendelet,
22. a Budaörsi Ipari és Technológiai Park helyi építési szabályzatáról szóló 38/2006. (VIII.11.) rendelet,
23. a Budaörs – M1-M7 autópálya, Károly Király hídtól keletre eső környezetének, Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről, Részletes Rendezési Terv módosításáról szóló 38/1999. (XI. 26.) rendelet,
24. a BUDAÖRS –M1-M7 autópálya, Károly Király hídtól keletre eső környezetének, helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről Részletes Rendezési Terv módosításáról szóló 38/1999. (XI.26.) ÖKT sz. rendelet,
25. a Budaörs M1-M7 autópálya – Károly király úttól keletre eső terület szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának jóváhagyásáról szóló 38/1999. (XI.26.) ÖKT. sz. rendelet módosításáról szóló 21/2004. (IV.20.) rendelet,
26. a 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 terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 39/1999. (XI.26.) rendelet,
27. a 39/1999. (XI. 26.) ÖKT. sz. rendelet Budaörs Kereskedelmi Központ Helyi Építési Szabályzat módosításáról szóló 44/2005. (IX.22.) rendelet,

28. a Budaörs Vasút u. - Seregély u. – Hosszúréti-patak - Szőlőskert u. által határolt területre vonatkozó Szabályozási Tervről és Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2000.(IV.07.) rendelet,
29. a Budaörs, Vasút u. – Seregély u. – Hosszúréti patak – Szőlőskert u. által határolt terület szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának jóváhagyásáról szóló 12/2000.(IV.07.) ÖKT. sz. rendelet módosításáról szóló 76/2004.(XII.21.) rendelet,
30. a Szabadság út – Szivárvány utca – Napsugár sétány – Puskás Tivadar utca – 4153/73 hrsz-ú ingatlan – Holdfény utca – Árok utca által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 26/2003.(IX.08.) rendelet,
31. a Budaörs, Tétényi-fennsík Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 45/2003.(XII.22.) rendelet,
32. a Budaörs, Tétényi-fennsík Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 45/2003.(XII.22.) rendelet módosításáról szóló 28/2009.(XI.30.) rendelet,
33. a Budaörs Városháza és környékére vonatkozó Szabályozási Tervről és Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2004.(I.28.) rendelet,
34. a Budaörs M1-M7 autópálya – Kinizsi u. – MÁV terület – Sport u-i felüljáró D-ága által határolt terület Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004.(IV.20.) rendelet,
35. a Budaörs, M1- M7 autópálya - Kinizsi u. - MÁV terület - Sport u-i felüljáró D – ága által határolt terület helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 20/2004.(IV.20.) ÖKT sz. rendelet módosításáról szóló 62/2005.(XI.30.) rendelet,
36. a Budaörs, M1- M7 autópálya - Kinizsi u. - MÁV terület - Sport u-i felüljáró D– ága által határolt terület helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 20/2004.(IV.20.) ÖKT sz. rendelet módosításáról szóló 15/2006.(II.20.) rendelet,
37. a Budaörs, M1- M7 autópálya - Kinizsi u. - MÁV terület - Sport u-i felüljáró D– ága által határolt terület helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 20/2004.(IV.20.) ÖKT sz. rendelet módosításáról szóló 5/2009.(II.17.) rendelet,
38. a Budaörs, M1 – M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2005.(V.25.) rendelet,
39. a Budaörs, M1-M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia utca által határolt területre vonatkozó Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat jóváhagyásáról szóló 31/2005.(V.25.) ÖKT. sz. rendelet módosításáról szóló 46/2005.(IX.22.) rendelet,
40. az egyes helyi építési szabályzatok módosításáról szóló 34/2006.(VI.21.) rendelet,
41. a Budaörs, M1 – M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2005.(V.25.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 25/2007.(VI.20.) rendelet,
42. a Budaörs Törökugrató, Kökőrcsin – Bazsarózsa – Rezeda utcák által határolt terület Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 32/2005.(V. 25.) rendelet, valamint
43. a Hosszúréti-patak - Kamaraerdei út - Kolozsvári utca - Kassai utca - Beregszászi utca - Kolozsvári utca - Törökbálint közigazgatási határa által határolt terület Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2005.(V. 25.) rendelet,
44. a Budaörsi Ipari és Technológiai Park helyi építési szabályzatáról szóló 38/2006.(VIII.11.) rendelet,
45. a Budaörs Belváros, Szabadság út - Nefelejcs utca - Kossuth Lajos utca - Kisfaludy utca által határolt terület szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 24/2002.(VI.28.) ÖKT sz. rendelet módosításáról szóló 34/2003.(X.10.) ÖKT sz. rendelet,
46. a Budaörs egyes területeire változtatási tilalom elrendeléséről szóló 43/2005.(IX.22.) rendelet,
47. a Budaörs egyes területeire változtatási tilalom elrendeléséről szóló 43/2005.(IX.22.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 8/2006.(I.31.) ÖKT rendelet,
48. a Budaörs egyes területeire változtatási tilalom elrendeléséről szóló 43/2005.(IX.22.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 9/2007.(III.20.) rendelet,
49. a Budaörs egyes területeire változtatási tilalom elrendeléséről szóló 43/2005.(IX.22.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 9/2007.(III.20.) rendelet és a Budaörs egyes területeire változtatási tilalom elrendeléséről szóló 43/2005.(IX.22.) rendelet módosításáról szóló 18/2007. (V.22.) rendelet,
50. a Budaörs, Szabadság út – Stefánia u. – Vasvári Pál u. – Pozsonyi u. – Petőfi Sándor u. által határolt területre változtatási tilalom elrendeléséről szóló 7/2006.(I.31.) rendelet,
51. a Budaörs, Szabadság út – Stefánia u. – Vasvári Pál u. – Pozsonyi u. – Petőfi Sándor u. által határolt területre változtatási tilalom elrendeléséről szóló 7/2006.(I.31.) rendelet módosításáról szóló 1/2007.(I.18.) rendelet,
52. a Budaörs, Szabadság út - Lejtő utca - Koszorú utca által határolt területre változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2009.(VIII.11.) rendelete,
53. a Budaörs, Szabadság út – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt területre vonatkozó telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 22/2012.(VI.22.) rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 29/2012.(IX.07.) önkormányzati rendelete,
54. a Változtatási tilalom elrendelése a Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs u. – Kossuth Lajos u. – Kisfaludy u. által határolt területre (Belváros Észak) szóló 23/2010.(VI.01.) önkormányzati rendelete,

55. a Budaörs, Köhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 30/2012.(IX.07.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 38/2012. (XI.12.) önkormányzati rendelete,
56. a Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 43/2012.(XI.12.) önkormányzati rendelete.
- (2) E rendelet hatálybalépését követően Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló 50/2011.(XI.30.) rendelete 1. és 3. §-a, és az azokat megelőző cím, valamint 1. és 2. sz. melléklete hatályát veszti.
- (3) E rendelet hatálybalépését követően Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az állattartásról szóló 59/2004.(X.20.) rendelete 3/A. § (2) bekezdése, valamint a 2. sz. melléklete hatályát veszti.

59. MÓDOSÍTÁS

- 67. §** E rendelet hatálybalépését követően az önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 60/2004.(X.20.) ÖKT rendeletnek A forgalomképes vagyon feletti jogok gyakorlásáról szóló 15. §-ának (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
- „(2) Ha egy ingatlant/ingatlanrészt tulajdonosa az Önkormányzat részére közterület céljára, térítésmentesen átad, az arról rendelkező külön szerződést értékhatártól függetlenül a TFVB hagyja jóvá.”

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

.....
dr. Bocsi István
jegyző