

Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármesterének

## ELŐTERJESZTÉSE

a Képviselő-testület, valamint  
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság december ...-i ülésére

Ügyiratszám: XI-215-2/2012

**Tárgy:** 1. sz. Általános Iskola udvar mögötti ingatlanokon kézilabdapálya kialakításához szükséges TSZT és HÉSZ módosítása

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Bizottság!**

### ELŐZMÉNYEK

A területen megépült az 1. sz. Általános iskola. A város a környező, kisebb területő ingatlanokat megvásárolta. A tulajdonába került ingatlanok fejlesztéséről hosszas döntés előkészítés után úgy határozott a város, hogy azokat az oktatási létesítmény bővítésére kívánja hasznosítani, azt kiszolgáló új sport létesítmény kialakítására.

A Városepítési Iroda a KT döntéseknek megfelelően megkezdte a beruházás előkészítését. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2013. április 10-i ülésén a 106/2013.(IV.10.) ÖKT sz. határozat 1. sz. pontjában úgy döntött, hogy az „Iskolák szabad-téri sportpályáinak befedése” tárgyban 80.000eFt összeget céltartalékból felszabadít, mely alapján a Mőszaki Ügyosztály/Városepítési Iroda/Magasépítési Csoport elindította a tervezésére vonatkozó versenyeztetéseket.

A versenyeztetés eredményeként a nyertes ajánlattevővel, a Sugárterv Kft-vel a Tervezési Szerződést 2013. augusztus 28-án írtuk alá. A tervezéssel érintett telkek jelenleg az Lke-1 (kertvárosias lakóterület) építési övezetbe soroltak. Az övezet előírásai szerint a telkekre jelenleg nem lehet önálló sportlétesítményt elhelyezni.

A folyamatban lévő TSZT/BHÉSZ felülvizsgálat a területet a Vi-Á jelő, általános, vegyes intézményterület építési övezetbe javasolja átsorolni, ez lehetőséget teremtene a tervezett épület kialakítására.

Az elkészített vázlatterveket a TFVB, a KMISB, a PEB és a KT ez év októberi ülésein tárgyalta a 395/2013.(X.30.) ÖKT sz. határozat 2. pontjában – a tervtanács véleményével egyetértve – kiválasztotta a továbbtervezésre javasolt változatot.

A szakma és a KT által is támogatott változat (lásd: 1. melléklet szerinti telepítési javaslatot) a hatályos településrendezési környezetben nem valósítható meg, arra csak a folyamatban lévő TSZT/BHÉSZ felülvizsgálatban javasolt településszerkezeti változtatást és s építési előírás módosítását követően nyílna lehetőség. Tekintettel a megvalósítás fontosságára a hivatal az építési engedélyeztetés és tervezés településrendezési alapjait szeretné biztosítani, ezért javasolja az iskola és környezete tekintetében egy önálló HÉSZ elkészítését, és véleményeztetését, mely várhatóan a folyamatban lévő TSZT/BHÉSZ felülvizsgálat hatálybalépését megelőzően tudna építési jogot adni, ennek előkészítésére, az azt megalapozó döntés meghozatalára készült jelen előterjesztés.

### TERVEZÉSI TERÜLET

Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz által határolt terület (lásd: 2. sz. melléklet).

HATÁLYOS TERVEK:

(lásd: 3. sz. mellékelt kivonatokat)

1. Budaörs város településszerkezeti terve, 68/2005.(IV.15) ÖKT sz. határozattal elfogadva. A terv az iskola ingatlan területét K jelű, különleges, beépítésre szánt terület-felhasználásba sorolja 2,0 szintterület-sűrűséggel, a Budafoki utca menti ingatlanok Lke jelű, kertvárosias lakóterületek.
2. Részben Budaörs, M1-M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia utca által határolt terület Helyi Építési Szabályzatról szóló 31/2005 (V.25.) ÖKT sz. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv van hatályban. A terv az iskola ingatlan területére a különleges terület-felhasználáson belül Kv-1 jelű vegyes beépítésre szánt különleges terület, a Budafoki út menti, 4080/4-9 hrsz közötti ingatlanok területét Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja.
3. A Budafoki út menti, 4083-4090 hrsz közötti ingatlanok területére a BHÉSZ-ről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT sz. rendelet van hatályban, mely az ingatlanokat Lke-1/O jelű, oldalhatáron álló beépítésű, kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja.

TERVEZETT VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK ÉS INDOKOLÁSUK

Az előző pontok alapján látható, hogy a olyan terv készítése szükséges, mely a tervezett beruházás megvalósításának építésjogi feltételeit biztosítja, ehhez:

1. a hatályos TSZT-ben javasolt módosítások:  
a Budafoki út menti, 4080/4-9 hrsz közötti ingatlanok területét Lke jelű, kertvárosias lakóterület, és az iskola ingatlan területét K jelű, különleges, beépítésre szánt terület-felhasználásból Vi jelű, vegyes intézmény terület-felhasználásba kell sorolni (a folyamatban lévő TSZT javaslatainak megfelelően);
2. a terület önálló, új HÉSZ-ében az új terület-felhasználásokhoz igazodóan kell megalkotni az általános intézmény építési övezeti előírásokat, ezzel párhuzamosan intézkedni szükséges arról, hogy a folyamatban lévő BHÉSZ felülvizsgálat területi hatálya ne terjedjen ki a terezés alá vont területre.

TERVKÉSZÍTÉS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETE

A tervezetetés a településrendezési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41. §-ban szabályozott egyszerűsített eljárással véleményeztetethető, hagyható jóvá, ezzel a teljes eljárás előzetes tájékoztatási szakasza elhagyható, a véleményeztetésre rendelkezésre álló 30 nap helyett 15 nap, és a hatálybaléptetésnél is a rendelkezésre álló 30 nap helyett 15 nap alkalmazható, ezzel a véleményeztetés lerövidíthető.

A véleményeztetés során a civilekkel és a lakossággal a terv véleményeztetését/egyeztetését a Budaörs településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának és településrendezési eszközeinek partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 59/2013.(III.07.) ÖKT sz. határozat melléklet 3. pont szerinti egyszerűsített eljárás keretében fog történni.

**Tisztelt Bizottság!**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem az előterjesztésben és mellékleteiben szereplő elveknek, tényeknek megfelelően a Budaörs, M1-M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia utca által határolt területre önálló Helyi Építési Szabályzat készítésére (egyszerűsített véleményeztetési eljárás lefolytatásával) a Főépítész Irodának a felhatalmazást megadni szíveskedjenek.

Mellékletek:

1. fejlesztési javaslat
2. tervezési terület
3. Hatályos HÉSZ kivonat

**HATÁROZATI JAVASLAT:****a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek azon településrendezési döntés meghozatalát, mely szerint a Főépítési Iroda készítse el Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz– Budafoki utca – 4080/22 hrsz által határolt terület Helyi Építési Szabályzatát, egyszerűsített eljárásban történő jóváhagyási eljárás lefolytatásával.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az 1. pont szerinti döntéssel párhuzamosan kérje fel Polgármester Urat intézkedjen arról, hogy Budaörs Helyi Építési Szabályzata folyamatban lévő felülvizsgálatában a Hársfa utca – 4090 hrsz– Budafoki utca – 4080/22 hrsz által határolt területet a terv hatálya alól vetesse ki.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, és a 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

**HATÁROZATI JAVASLAT:****a Képviselő-testület részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza azon településrendezési döntését, mely szerint a Főépítési Iroda készítse el Budaörs Hársfa utca – 4090 hrsz– Budafoki utca – 4080/22 hrsz által határolt terület Helyi Építési Szabályzatát, egyszerűsített eljárásban történő jóváhagyási eljárás lefolytatásával.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 1. pont szerinti döntéssel párhuzamosan felkéri Polgármester Urat intézkedjen arról, hogy Budaörs Helyi Építési Szabályzata folyamatban lévő felülvizsgálatában a Hársfa utca – 4090 hrsz– Budafoki utca – 4080/22 hrsz által határolt területet a terv hatálya alól vetesse ki.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Felelős:	polgármester
Határidő:	flyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítési Iroda

Budaörs, 2013. november 19.

Az előterjesztést készítette:

Korodi Zsolt településrendezési ügyintéző, Főépítési Iroda

Mártonffy István főépítész

Lőrincz Mihály ügyosztályvezető

Látta:

Domahidi Emma, irodavezető

Vágó Csaba, kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

Dr. Bocsi István, jegyző:

Wittinghoff Tamás  
polgármester

.....

.....

.....

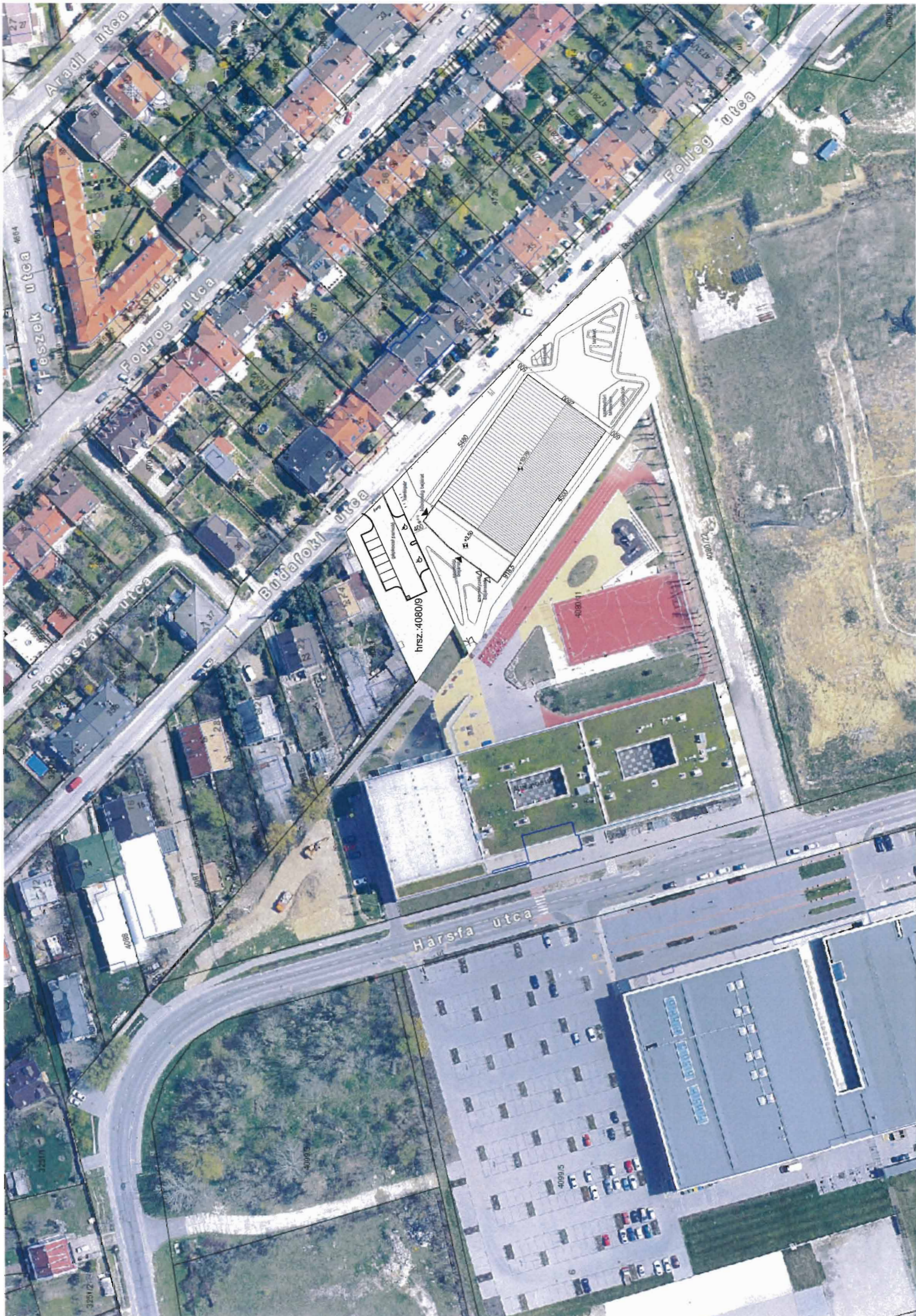
.....

.....

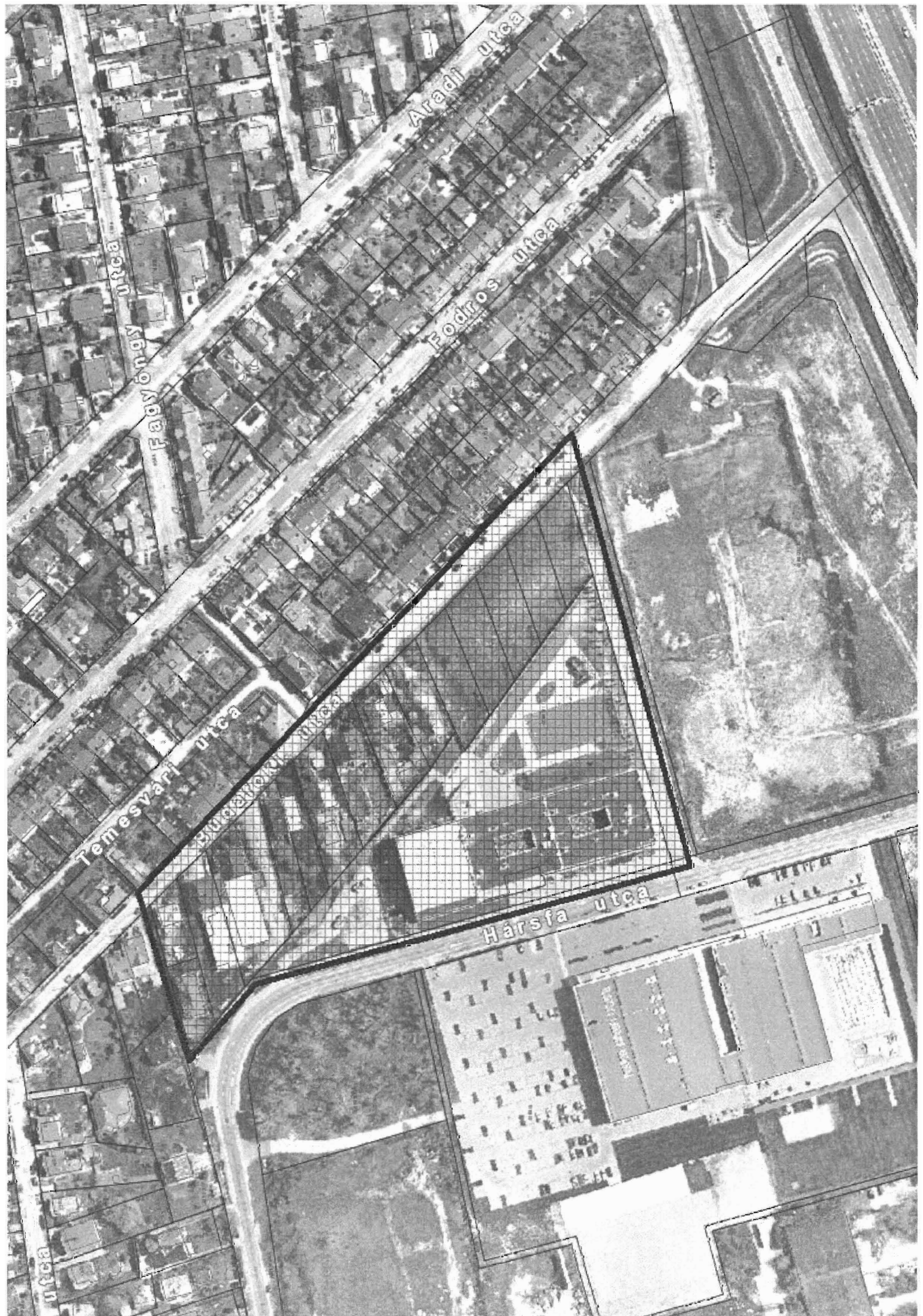
.....

.....









## BUDAÖRS, M1 – M7 AUTÓPÁLYA – BUDAFOKI UTCA – HÁRSFA UTCA – STEFÁNIA ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ

a 46/2005. (IX.22.), 34/2006. (VI.21.),  
41/2006. (IX.19.) és a 25/2007. (VI.20.)  
rendeletek által módosított

### 31/2005 (V.25.) rendelete

egységes szerkezetbe foglalt szövege

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg, és jóváhagyja a szabályozási tervet /továbbiakban: SZTI/.

#### I. FEJEZET

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

##### 1.§

#### A szabályozási előírások hatálya<sup>1 2</sup>

- (1) A jelen szabályozási előírások a Budaörs, M1-M7 autópálya – Budafoki utca – 4080/9 hrsz-ú telek északi telekhatára – 4080/10 és 4080/11 hrsz-ú telkek északkeleti telekhatára – Hársfa utca – Stefánia utca által határolt területre terjednek ki (továbbiakban: tervezési terület).
- (2) Területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalkítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű rendelkezések és hatósági előírások mellett kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó melléklet együttes alkalmazásával lehet.

<sup>1</sup> Az M1-M7 autópálya – Budafoki u. – Hársfa u. – Stefánia út által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 31/2005. (V. 25.) ÖKT. rendelet mellékletét képező szabályozási terven szereplő övezeti jelhez tartozó paraméter sor „legkisebb építménymagasság” jelű értéke a 41/2006. (IX.19.) 1. § (1) bekezdésben meghatározottak szerint módosul.

<sup>2</sup> Az M1-M7 autópálya – Budafoki u. – Hársfa u. – Stefánia út által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 31/2005. (V. 25.) ÖKT. rendelet „mellékletét képező szabályozási terven szereplő övezeti jelhez tartozó paraméter sor „zöldfelület” jelű értéke a 25/2007. (VI.20.) ÖKT. rendelet (2) bekezdésben meghatározottak szerint módosul. Hatályos 2007. június 20-tól.

- (3) A helyi építési szabályzatot, az annak mellékletét képező szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

##### 2.§

#### A szabályozási előírások alkalmazása

- (1) A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölések közül kötelezőnek kell tekinteni:

- a) A szabályozási terv határát,
- b) a tervezett szabályozási vonalat, és szabályozási szélességet,
- c) az építési övezeti és övezeti besorolást, azok lehatárolását és jellemzőit,
- d) autópálya védőtávolságának határát,
- e) a közhasználat céljára átadott terület területi tengelyét, a Z-1 jelű terület határával alkotott metszés pontjának („A”) helyét, és a terület minimális szélességét,
- f) a be nem építhető, kötelezően zöldfelületként kialakítandó terület határát,
- g) a megtartandó fásort,
- h) a beületesi kötelezettségű terület határát,
- i) nyílt csapadékvíz elvezető árok helyét,
- j) kiváltandó felszíni vízelvezető árkot,
- k) a kötelező elemektől való eltérés csak a rendelet, ill. a szabályozási terv módosítása után engedélyezhető,
- l) a megtartandó felszíni vízelvezető árkot.

- (2) A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölések közül irányadónak kell tekinteni:

- a) az építési vonalat,
- b) az irányadóként megadott telekhatárt,
- c) közhasználat céljára átadott terület geometriai kialakítását,
- d) a megszüntető jelet,
- e) amely irányadó elemektől való eltérés jelen rendelet előírásainak betartása mellett engedélyezhető.

##### 3.§.

#### Egyes szabályozási elemek alkalmazásának értelmezése

- (1) Szabályozási vonal: a közterületet és a nem közterületet elválasztó, meglévő vagy tervezett telekhatár, amely egyben övezet- és kötelező telekhatár is.
- (2) Övezethatár: egyben kötelező telekhatár.
- (3) Irányadó építési vonal:
  - a) Közhasználat céljára átadott terület határán jelölt irányadó építési vonal, a terület geometriai kialakításának konkrét ismeretében válik kötelezővé, mint terület határán elhelyezendő épülethomlokzat.
  - b) <sup>4</sup>
- (4) Közhasználat céljára átadott terület: a közhasználat céljára - az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között - átadott magántulajdonú földterület, amely nem építhető be, és közlekedés céljára, köz célra vehető igénybe.

<sup>3</sup> A 46/2005. (IX.22.) rendelet 1. §-a által kiegészítve. Hatályos 2005. szeptember 22-től.

<sup>4</sup> A 46/2005. (IX.22.) rendelet 2. §-a által hatályon kívül helyezve.

- (5) Szintterületi mutató: A telken elhelyezhető épület összes bruttó szintterületének és a telek területének hányadosa.

## II. FEJEZET

### ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS HELYI SZABÁLYAI

#### 4.§

##### Engedélyhez kötött építési munkák

- (1) A képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési munkák körét bővíti és a kertépítést, mint építési munkát is az engedélyköteles építési munkákhoz sorolja, az Lke-1 övezet kivételével.
- (2) Közterületi építéshez a városképbe való illeszkedés igazolását tisztázó elvi építési engedélyt kell kérni
- utcbútorok
  - közüti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek)
  - közisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak)
  - szobor, díszkút
  - távbeszélőfülke

elhelyezése esetén, amelyhez tervtanácsí vélemény csatolandó.

#### 5.§

##### Az építési engedély kiadásának és az építésnek a feltétele

Az építési engedély, a fennmaradási engedély, valamint a fő rendeltetés megváltoztatásának feltétele a szabályozási terv szerinti kötelező szabályozási és övezethatár szerinti telekrendezés megléte.

#### 6.§

##### Béépítés feltételei

- (1) A béépítés feltételeként az építési telekkel érintkező, illetve azzal határos, szabályozási terv szerinti utakat és közműveket az Lk-1, Lk-2, Kv-1 építési övezetben a terület tulajdonosainak és fejlesztőinek kell kiépíteni.
- (2) Az autópálya melletti telek béépítésének feltétele az autópálya melletti gyűjtőút egy ütemben történő kiépítése.
- (3) A lakóterületek esetében béépítés feltételeként a terület tulajdonosainak, fejlesztőinek ki kell építeni a lakosság szám növekedéséből adódóan szükséges alapintézményeket, nevelési oktatási létesítményeket (bölcsőde, óvoda, általános iskola), kivéve az Lke-1 építési övezetben.
- (4) Az egyes telek béépítésének feltétele, az adott telken található meglévő épület bontása.
- (5) Jelen § (1), (2) és (3) bekezdésében foglaltak megvalósítása során hatósági szerződést lehet kötni a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 76. §-ában foglaltak alapján.

- (6)<sup>5</sup> 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 béépíthető területének meghatározásakor. <sup>6</sup> A zöldfelület legkisebb mértéke a szabályozás utáni telekre vonatkozik.

## III. FEJEZET

### TERÜLETFELHASZNÁLÁS, BEÉPÍTÉS

#### 7.§.

##### Területfelhasználás

A terület e rendelet mellékletét képező SZT szerint az alábbi területfelhasználási egységek területébe tartozik:

- a. Béépítésre szánt területek:
- |                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Kisvárosias lakóterület.....  | Lk  |
| Kertvárosias lakóterület..... | Lke |
| Különleges-sport.....         | Ksp |
| Különleges-vegyes.....        | Kv  |
- b. Béépítésre nem szánt területek:
- |                          |    |
|--------------------------|----|
| Közlekedési terület..... | Kö |
| Közpark terület.....     | Z  |

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### 8.§

##### Általános előírások

- (1) Az Lk-1, Lk-2 építési övezetekben kerítés kizárólag úgy helyezhető el, hogy a közpark felé történő szabad átjárhatóság biztosított legyen.
- (2) A kerítés magassága a 2,0 méter nem haladhatja meg, tömör kerítés nem létesíthető.
- (3) A területen gépjárműtároló különálló épületként nem alakítható ki.
- (4) Az építési övezetekben a kötelező zöldfelületi minimum kialakítása - az Lke-1 építési övezet kivételével – kertépítészeti terv alapján engedélyezhető.
- (5) Magasított kialakítása esetén a tető hajlásszöge legfeljebb 45°.
- (6) Tetőtér beépítése esetén a tetőtérben legfeljebb egy szint alakítható ki.
- (7) Bármely beruházás esetén részletes talajmechanikai és hidrogeológiai szakvélemény készítése szükséges, amely tisztázza az alkalmazandó alapozási módot, a felülfűtés összetételét.

<sup>5</sup> A 34/2006. (VI.21.) rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos 2006. június 21-től.

<sup>6</sup> A 25/2007. (VI.20.) rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos 2007. június 20-tól.

(8) Meglévő épületen kizárólag az állagmegóvásra irányuló építési munkák végezhetők.

(9) <sup>7</sup> A beépítés feltételének szükséges közművesítési mértéke:

- a közüzemi villamos energia
- a közüzemi vezetékes gáz
- a közüzemi vezetékes víz
- a közüzemi szennyvízelvezetés
- nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvízvezetés.

(10) Az 1.§ (1) bekezdésben meghatározott területen, az Lke-1 építési övezet kivételével, az elhelyezendő új épület esetében követelmény a magas építészeti minőség, ennek igazolásaként az épület méretétől függetlenül az építési engedély kiadásához a helyi tervtanács állásfoglalása szükséges.

### 9.§

#### Kisvárosias lakóterületek általános előírásai

- (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önállórendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgát.
- (2) Az Lk-1 és Lk-2 jelű övezetek telkein a telek területének minden 110 m<sup>2</sup> –e után egy lakóegység létesíthető.
- (3) Az Lk-1 és Lk-2 jelű övezetekben az alábbiak helyezhetők el:
- a) lakóépület,
  - b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - c) sportépítmény,
  - d) szálláshely szolgáltató épület,
  - e) igazgatási épület.
- (4) A helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kézműipari funkció kizárólag lakóépületen belül, a bruttó szintterület max. 25%-áig helyezhető el.

### 10.§

#### Lk-1 jelű építési övezet előírásai

- (1) Az épületek földszintjén, a közhasználat céljára átadott területtel határos oldalon (a sétánnyal határos oldalon), kizárólag kereskedelem és szolgáltatás helyezhető el.
- (2) Az övezetben kialakított közhasználat céljára átadott területet a szabályozási tervben megadott tengelyhez képest, mindkét irányban legalább 5,0-5,0 m-re, összesen legalább 10,0 m szélességben kell kialakítani, úgy hogy:
- a) A közhasználat céljára átadott terület határa egyben a beépítés határa is legyen.
  - b) A közhasználat céljára átadott terület határán, teljes hosszának 80%-án térfalat kell kialakítani az épületek homlokzati síkjának határvonalra helyezésével.
- (3) Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületek egyéb előírásai:

<sup>7</sup> A 46/2005. (IX. 22.) rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos 2005. szeptember 22-től.

Kisvárosias lakóterület	Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe	A beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató	A zöldfelület legkisebb mértéke	A legkisebb oldalkert	A legkisebb előkert	A legkisebb hátsókert	A legkisebb építmény magasság	A legmagasabb építmény, illetve építményrész magasság
Lk-1	SZ	3000 m <sup>2</sup>	35%	1,5	35%*	4,0 m	5,0 m	6,0 m	6,0 m	10,5 m (7,5 m)**

\* melynek 75%-át háromszintes növényállományként kell kialakítani.

\*\* A Stefánia u. mentén 30, 0 m telekmélységig 7,5 m.

A Hársta u. mentén a tervezett szabályozási vonaltól számított 30,0 m telekmélységig 7,5 m.

### 11.§

#### Lk-2 jelű építési övezet előírásai

Az Lk-2 jelű Kisvárosias lakóterületek egyéb előírásai:

Kisvárosias lakóterület	Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe	A beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató	A zöldfelület legkisebb mértéke	A legkisebb oldalkert	A legkisebb előkert	A legkisebb hátsókert	A legkisebb építmény magasság	A legmagasabb építmény, illetve építményrész magasság
Lk-2	SZ	2000 m <sup>2</sup>	30 %	1,2	45%*	4,0 m	5,0 m	6,0 m	6,0 m	10,5 m (7,5 m)**

\* melynek 75%-át háromszintes növényállományként kell kialakítani.

\*\* A Hársta u. északi szakasza mentén a tervezett szabályozási vonaltól számított 30,0 m telekmélységig 7,5 m.

### 12.§

#### Kertvárosias lakóterület, Lke-1 jelű építési övezet előírásai

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgát
- (2) Az Lke-1 övezetben az alábbiak helyezhetők el:
- a) legfeljebb kétfalvasos lakóépület
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - c) egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület,
  - d) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület
- (3) Az övezetben az épületek száma telkenként legfeljebb egy épület.
- (4) A tető fedésénél a kövekező anyagok zárandók ki: nagyeleemes fém és műanyag alapanyagú, natúr színű betoncserep hejálás, fémlemez a tetőfelület maximum 20%-án lehet.
- (4) Kertvárosias lakóterületek egyéb előírásai:



Kert- városias lakóterület	Beépítési mód	Az építési telek leg- kisebb területe	A beépítés legna- gyobb mértéke	Szinter- ületi mutató	A zöldfelü- let legkisebb mértéke	A legkisebb oldalkert	A legkisebb előkert	A legkisebb hátsókert	A legki- sebb építmény magas- ság	A legna- gyobb építmény magas- ság
LKe-1	SZ	700 m <sup>2</sup>	25 %	1,0	60 %	4,0 m	5,0 m	6,0 m	4,5 m	7,5 m

**13.§**  
**Különleges terület, Ksp-1 jelű építési övezet előírásai**

- (1) Ksp-1 jelű különleges-sport területen kizárólag uszoda, sportcsarnok és strand, valamint kapcsolódó létesítményeik helyezhetők el.
- (2) Ksp-1 jelű különleges-sport terület egyéb előírásai:

Különleges terület	Beépítési mód	Az építési telek leg- kisebb területe	A beépítés legna- gyobb mértéke	Szinter- ületi mutató	A zöldfelü- let legkisebb mértéke	A legkisebb oldalkert	A legkisebb előkert	A legkisebb hátsókert	A legki- sebb építmény magas- ság	A legna- gyobb építmény magas- ság
Ksp-1	SZ	5000 m <sup>2</sup>	45 %	2,0	30% *	8,0 m	5,0 m	10,0 m	9,0 m	16,0 m

\* melynek 75%-át háromszintes növényállományként kell kialakítani.

- (3) Az övezet be nem építhető kötelező zöldfelületként kialakítandó területrészen a sportlétesítményhez kapcsolódó strand, vendéglátás építményei elhelyezhetők, amúgy a terület a szomszédos Z-1 övezettel egységesen, a közparkkal illetve a tóval szervesen kapcsolódva alakítandó ki.
- (4) A tó vízfelülete a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe beszámítható.

**14.§**  
**Különleges terület, Kv-1 jelű építési övezet előírásai**

- (1) Kv-1 jelű különleges-vegyes területen az alábbiak helyezhetők el:
- Vásárok, kiállítások, kongresszusok épületei
  - Iroda épületek
  - Oktatási és egészségügyi épületek,
  - Szállásjellegű, vendéglátási épületek
  - Kulturális, szórakoztató, szabadidő épületek
  - Sportolási célú épületek
  - Kereskedelmi-szolgáltató funkció a szinterterület legfeljebb 30%-án helyezhető el.

(2)<sup>8</sup> **Kv-1 jelű különleges-sport terület egyéb előírásai:**

Különleges terület	Beépítési mód	Az építési telek leg- kisebb területe	A beépítés legna- gyobb mértéke	Szinter- ületi mutató	A zöldfelü- let legkisebb mértéke	A legkisebb oldalkert	A legkisebb előkert	A legkisebb hátsókert	A legki- sebb építmény magas- ság	A legna- gyobb építmény magas- ság
-----------------------	------------------	--	---	--------------------------	---	-----------------------------	---------------------------	-----------------------------	---	--

<sup>8</sup> A 25/2007. (VI.20.) rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos 2007. június 20.-tól.

Kv-1	SZ	3000 m <sup>2</sup>	40 %	2,0	30% *	7,5 m	5,0 m	10,0 m	9,0 m	15,0 m
------	----	---------------------	------	-----	-------	-------	-------	--------	-------	--------

\*melynek 75 %-át háromszintes növényállományként kell kialakítani

- (3) A 4080/1 és 4080/3 hrsz-ú ingatlanok esetében az autópályától való kötelező telepítési távolság azonos mértékben legyen megátárolva, hogy egy vonalon futó épületsáv alakulhasson ki. Az épületek autópálya felőli homlokvonalaának az első engedélyezett épület homlokvonalaához kell igazodnia.

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

**15.§**

**Közeledési területek**

- (1) A közeledési területek a Kö jelű területek, valamint az övezetbe nem sorolt közterületek.
- (2) A tervezési terület utcai az alábbi tervezési kategóriák szerinti besorolást kapják:  
Kö jelű övezet: helyi gyűjtőút, B.V. c-B.
- (3) A közeledési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét, és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (4) A közeledési területen, és a közeledési védőtávolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közeledési szakhatóság és a közeledési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- (5) Magánút kizárólag a Ksp-1 építési övezetben alakítható ki.
- (6) A gépjármű forgalomtól elkülönített kerékpárút létesítendő a szervízúton, a Stefánia utcában és a Hársfa utcában.
- (7) Az M1-M7 autópályával párhuzamosan kialakítandó gyűjtőút megvalósításához nem használható fel az autópálya kezelő kezelésében lévő ingatlanok.

**16.§**  
**Zöldterületek**

- (1) A Z-1 jelű zöldterület-közpark, közterület, rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló terület
- (2) A Z-1 jelű közpark övezetében elhelyezhetők:
- dísz-, csónakázó tó,
  - a dísz-, csónakázó tó és pihenőkert funkciójához tartozó kerti építmények (pl. utcabútorok, köztéri szobrok, díszutak, árnyékolók),
  - a játszótéri építmények,
  - a terület fenntartásához szükséges egyéb építmények,
  - a terület használati számára kialakított parkolók
  - kiszolgáló létesítmények fő funkcióval egy épületben, pl: szerszámtároló, szociális helyiségek, valamint
  - a vendéglátáshoz szükséges épület.

. A zöldterületek egyéb előírásai:

Zöldterület	Beépítési mód	A telek legkisebb területe	A beépítés legnagyobbmértéke	Szinterületi mutató	A zöldfelület legkisebb mértéke	A legkisebb oldalkert	A legkisebb előkert	A legkisebb hátsókert	A legnagyobb építmény magasság
Z-1	SZ	10000 m <sup>2</sup>	2 %	0,03	75%	6,0	6,0	6,0 m	6,0 m

- (3) A to vízfelülete a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe beszámítható.
- (4) A Stefánia utcáról nyíló 18,0 m széles területésávbán a közparkhoz szükséges parkolóhelyek biztosítandók.

#### IV. FEJEZET EGYEBEK

#### 17.§ Diszító-, csónakázó tó kialakítása

- (1) A tó a Z-1, és a Ksp-1 övezetek területének igénybevételével, akár a két övezet határán áthaladón valóstíandó meg.
- (2) A tó létesítésére vízfjogi létesítési engedélyezési terv készítése szükséges, amely a tó tervezett vízellátását is pontosan, megalapozott tanulmányterv alapján tartalmazza.
- (3) A tó vízútánptlását úgy kell megoldani, hogy abban a vízminőség ne romoljon olyan szintre, hogy az a környezetét zavarja, illetve egészségügyi szempontból a környezetét veszélyeztesse.
- (4) A tó vízszintjét úgy kell szabályozni 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. A tó létesítésére vízfjogi létesítési engedélyezési tervet kell készíteni és azt a szakhatóságokkal engedélyeztetni kell, csak engedélyes tervek alapján lehet a tavat megvalósítani.
- (5) A tervezett tó túlfolyó csatornája a befogadó irányába megépítendő. A túlfolyó csatorna szolgalmi jog biztosítása mellett az építési övezetek telken is elhelyezhető, a csatorna védőtávolságán belül (a csatorna falsíkától 3-3 m.) építmény nem helyezhető el.
- (6) A csapadékvízek töba vezetése előtt azokat hordalék és olajfogó műtárgyakban kell megtisztítani.

#### 18.§ Közterületek

- (1) A minimum 10,0 m szélességű közhasználat céljára átadott területen, minimum 6,0 m szélességű megerősített elemes tórburkolatú vegyes használatú utat kell kialakítani.
- (2) A közhasználat céljára átadott területet nem lehet elkeríteni.
- (3) A közlekedési területek építési szélességén belül az alábbi építmények helyezhetők el:
  - a) közművek létesítményei és berendezései
  - b) utcabútorok
  - c) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek)
  - d) közlekedéssel kapcsolatos kapcsolatos építmények (tárgyak)
  - e) szobor, diszkrét elhelyezése
  - f) távbeszélőfülke elhelyezése
- (4) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások:

- a) A megállók várakozóhelyein csak áttört, illetve átlátszó anyagból kialakított bedőlők alakíthatók ki, meglévők felújíthatók, jókarban tartandók.
- b) Az utcabútorok és közterületi berendezések egységes stílusban legyenek megtervezve és kivitelezve.
- (5) A közterületi gyalogos burkolt felületeket természetes kőburkolatok alkalmazásával javasolt kialakítani.

#### 19.§ Reklámhordozók

- (1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégeinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.
- (2) A0-ás (841x1189mm), illetve ezt meghaladó ívméretű óriásplakát, hirdetőtábla csak az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken, kizárólag ideiglenes, a folyó beruházáshoz kapcsolódó hirdetést lehet elhelyezni.

#### 20.§ Zöldfelület

- (1) A telkek beépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a telken belüli kötelező zöldfelületek – különösen az értékes előhelyek, a területen élő, természeti értéket képviselő növények és állatok megővását, áttelepíthetőségét szolgáló, a szabályozási tervben e célra meghatározott zöldfelületek -kialakításáról, a meglévő és megmaradó fás növényállomány védelméről.
- (2) A telkek területének - az övezet előírásokban - meghatározott részét kötelező zöldfelületként kell kialakítani. A kötelező zöldfelületi fedettség biztosításánál a terepszint alatti építmény felett kialakított zöldfelületet csak tetőkerként lehet számításba venni.
- (3) A tetőkertek az alábbiak szerint kell a kötelező zöldfelületbe beszámítani:

Az épített szerkezet feletti termőföld réteg vastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete	A tetőkertek összterületéből zöldfelületként számítható rész
20 cm termőréteg	Egyszintes, gyepszinten borított	25%
20-100 cm termőréteg	Kétszintes, gyepszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány	50%
100 cm-nél vastagabb termőréteg*	Háromszintes, gyept-, cserje-, és lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés	75%

\*A 100 cm-es termőréteg-vastagság a lombos fák telepítéséhez szükséges, ez történhet konténeres (süllyesztett vagy kiemelt) formában is, de a fásítás minimális értéke a tetőkert minden 100 m<sup>2</sup>-ére 1 db kis/vagy közepes koronát nevelő fa.

- (4) A kivágott fák pótlásáról gondoskodni kell, a zöldfelületek és zöldterületek megővéséről szóló mindenkor helyi rendelet szerint.

- (5) Az új utak, utcák építésekor, illetve a meglévő átépítésekor az út menti zólsav kialakítására alkalmas, legalább 14 m széles utcákban, a közművezetékek védőtávolságainak betartása mellett az utca mindkét oldalán fásított zólsávot kell kialakítani, illetve fenntartani.
- (6) A 14 m-nél keskenyebb, de min. 12 m széles lakóutcákban a köztűt építésével, rendezésével (pl. közművesítés, burkolatcsere, útszelésítés) egyidejű beruházként legalább egyoldali, ültető-gödörös utcatámasztást, vagy fásított zólsávot kell megvalósítani. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.
- (7) A területen élő, természeti értéket képviselő növények és állatok értékes élőhelyeinek területét érintő kitértlenítést, szervizút és kapcsolódó közműveinek építési engedélyezésével egy időben – az építőtérnek- gondoskodni kell arról, hogy az útépítéssel érintett, illetve gyakorlatilag megsemmisülő élőhelyek pótlására, a növény és állategyekek áttelepítésére, a szervizút szabályozási szélességén és/vagy a területi kötelezettséggel érintett területen belül az áttelepíthetőséget szolgáló kötelező zóldsávterületeket az útépítést megelőzően e célra kialakítsák.
- (8) Gyepprócsos terület nem alakítható ki.
- (9) Gyephezágos területek 50%-a számítható bele a legkisebb zóldsávterület mértékébe.

## 21.§ Közműellátás, közműlétesítmények

- (1) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell.
- (2) A területen lévő felhagyott közművezetéseket az illetékes szolgáltatók bevonásával meg kell szüntetni.
- (3) Új légvezeték nem létesíthető. Meglévő légvezetéseket felújítás, korszerűsítés alkalmával földbe kell fektetni.
- (4) Onálló távközlési torony, antennatorony a területen nem helyezhető el.
- (5) Az ingatlanok csapadékvízének elvezetéséről, a telek teljes területének víztelenítéséről a telek tulajdonosai kötelesek gondoskodni.
- (6) Csapadékvíz elvezető nyílt árok közterületen vezetendő. Amennyiben ez az adott telep gravitációs viszonyi miatt nem lehetséges, akkor a magánterületen vezetett árok vagy zárt csapadékszatoma számára szolgalmi jogot kell biztosítani.
- (7) A kiváltott nyomvonalú nyílt árok helyén szivárgót kell építeni a talajvízek elvezetésére. Ha a volt árok nyomvonalán építményt helyeznek el, akkor annak alapozása tervezésénél és a kivitelezésénél a talajvízek elvezetéséről megfelelő módon gondoskodni (pl: drénezés, szivárgó, stb.) kell, hogy az építmény állóképessége hosszú távon se sérülhessen.
- (8) E rendelet 1.§ (1) bekezdésében meghatározott területen a csapadékvíz elvezetését az autópálya vízelvezető rendszerétől függetlenül kell kialakítani.

## 22.§ Tűzvédelem

- (1) A területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.
- (2) A tűzcsapokat a mindenkor hatályos Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerint kell elhelyezni.
- (3) Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy a mindenkor hatályos Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerint biztosítsa a tűzoltóság vonulását.

## V. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELME

## 23. § A felszíni- és a felszín alatti vizek védelme, talajvédelem

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján „B” érzékeny besorolású. A potenciális szennyező források engedélyezésénél e szennyeződéserősségi besorolásnak megfelelően kell eljárni.
- (2) A csapadékvíz szennyeződését el kell kerülni, élővízbe, csapadékszatomba kizárólag szennyvízanyagtól mentes, a felszíni vizek minőségének védelméről szóló rendelet vonatkozó jogszabály előírásainak megfelelő minőségű csapadékvíz vezethető. A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.
- (3) Az építési munkák során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termő-rétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építelő köteles gondoskodni.
- (4) Felfűtött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt kámentesítést követően szabad.
- (5) Építési munkát csak úgy lehet végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környezetkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárást von maga után.
- (6) A földmozgatással járó munkavégzések során:
- A felső humuszos réteget külön kell letermelni és deponálni.
  - A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, fűveléssel, nedvesítéssel).
  - Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggé elteríteni.
  - A feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talaj-védelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (7) A telek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erőzónvédelme, a részük állóképessége és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

## 24. § Levegőtisztaság védelme

- (1) A légszennyezettség agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet meghatározása szerint a város területe a Budapest és agglomerációja légszennyezettségi zónába tartozik. A területen lévő légszennyezőanyag-kibocsátók pontforrásaira vonatkozó egyes kibocsátási határértékeket a környezetvédelmi hatóság a légszennyezettségi zóna határértékeinek megfelelően írja elő.
- (2) A területen felszíni és felszín alatti gépjármű tároló kizárólag szellőztetőrendszer és CO-érzékelő (szénmonoxid) mérőrendszer kiépítése, valamint folyamatos működése esetén létesíthető, illetve üzemeltethető. Szennyvízcsatorna-kibocsátás kizárólag pontforráson keresztül, a huzamosabb emberi tartózkodásra használható környező épületek tetőszintje felett, a hatályos jogszabályokban meghatározott általános kibocsátási határértékek betartásával történhet.
- (3) Bármely építési munka során, illetve az építőanyag, talaj és építési törmelék szállításánál az építelő köteles gondoskodni a kiporzás elleni védelemről (pl. megfelelő építési technológia alkalmazása, a felvonulási utak és területek pormentesítése, permelezése, átmeneti burkolása, fedett szállítás).

## 25. § Zaj- és rezgés elleni védelem



- (1) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó funkció, területhasználat csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott üzemi eredetű környezeti zaj, illetve rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.
- (2) A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő lakóterületek és különleges területek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint átlmenő forgalom nélküli kiszolgáló út mellett 55/45 dB nappal/éjjel értékek. Az országos közutak belterületi szakasza mellett 60/50 dB nappal/éjjel értékek, ahol kialakult beépítés, az igazodás elve szerint előkert esetén a környezetvédelmi hatóság az 5 dB-el magasabb határértékek (65/55 dB nappal/éjjel) alkalmazását engedélyezheti. A védendő lakóhelyiségekben a beltéri határértékeknek teljesülnie kell.
- (3) Zajérzékeny építmények a zajos fűtőtől csak olyan távolságban, illetve csak olyan műszaki zajvédelem mellett, a zaj- és rezgésterhelésre nem érzékeny, egyéb funkciójú épületek zájarmyékában helyezhetők el, hogy a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló vonatkozó jogszabályban meghatározott 65/55 dB nappal/éjjel értékek a védendő épületek homlokzatánál az előírások szerint teljesüljenek.
- (4) Az üzemi eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő lakóterületek és különleges területek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint 50/40 dB nappal/éjjel értékek. A légkondicionáló-, szellőztető- és hűtő berendezések csak úgy helyezhetők el, illetve üzemeltethetők, hogy az üzemi eredetű zajnak minősülő zajkibocsátásuk lakóépületek és intézmények rendeltetésszerű használatát ne zavarja.
- (5) Bármely építési munka, illetve építéshez kapcsolódó szállítás csak úgy végezhető, hogy a keletkező zaj és rezgés a lakosságot, a szomszédos területek használatát a lehető legkevésbé zavarja, a környezetvédelmi hatóság engedélyében meghatározott egyedi zajterhelési határértékek alatt maradjon. Az építési zajkibocsátás mértékét és időtartamát az illetékes hatóság szükséges esetben korlátozhatja (pl. késő esti, illetve éjszakai munkálatok betiltásával, zajkibocsátási határérték megállapításával, alkalmazott építési technológia meghatározásával).

## 26. §

### Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

- (1) A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. Azokon a területeken, amelyek a szervezett személszállításba nincsenek bekapcsolva, ott a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni, engedélyezett szilárd hulladéklakókba.
- (2) Ahol a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, illetve tároló edényzetbe helyezéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni. A szelektíven gyűjtött lakossági hulladékot a település területén kialakított hulladékgyűjtő szigetekben lévő szelektív hulladékgyűjtő tárolókban lehet elhelyezni.
- (3) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési (inert) törmelék csak a környezetvédelmi engedéllyel rendelkező, inert hulladék befogadására is engedélyezett hulladéklakón helyezhető el.
- (4) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodnia.
- (5) A háztartásokban keletkező különleges kezelést igénylő hulladékok gyűjtése a településben, az e célra létesülő lakossági hulladékudvar területén történhet.
- (6) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell

kezelné. Zöldhulladékot elégetni csak abban az esetben lehet, ha olyan kátevők támadták meg, melyeket csak így lehet megsemmisíteni. A zöldhulladék, illetve avar égetéséről helyi rendelet rendelkezik.

- (7) A területen érintett minden telektulajdonosnak gondoskodni kell arról, hogy a tulajdonán rendezetlen, engedély nélküli, illegális hulladéklakás ne történjen. A magánterületen lévő engedély nélküli (illegálisan) lerakott hulladékok környezeti ártalom nélküli felszámolásáról (elszállítás) és az igénybe vett terület rendeltetés szerinti állapotnak megfelelő rendezéséről a tulajdonosnak kell gondoskodni. (A közterületen lévő illegális hulladéklakás felszámolásáról és az igénybe vett terület rendezéséről az önkormányzat gondoskodik.)

## VI. FEJEZET ÉRTÉKVÉDELME

### 27. §

#### A természeti értékek védelme

- (1) Élő természeti értéket képviselő növény- és állategyekek védelme érdekében az élőhelyek áttelepíthetőségéről többoldalú önkormányzati megállapodás alapján az építetőnek gondoskodnia kell, melyhez az önkormányzat segítséget nyújt.
- (2) A természeti értéket képviselő élőhelyek pótlására, a növény és állategyek áttelepülésére, a szervízút szabályozási szélességén és/vagy a beültetési kötelezettséggel érintett területen belül kell helyet biztosítani.
- (3) A vizes élőhelyek védelme érdekében a területek vízrendezését az ökológiai szempontok figyelembe vételével kell megvalósítani.
- (4) A Budafoki utca és a 4080/13 hrsz-ú út közötti meglévő jegyenye fasor a településképi értéke miatt megtartandó. A fasor mentén az új út a fasor helyének biztosításával alakítható ki. A fasor kiöregedése miatti kivágása esetén a fasor pótlása szükséges.

### 28. §

#### Kulturális örökségvédelem

A régészeti lelőhelynek nem minősülő területen, földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék előkerülése esetén, a kulturális örökségvédelmi törvényben foglaltak szerint kell eljárni.

## VII. FEJEZET TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI KÖTELEZÉSEK SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

VIII. FEJEZET

32.§

Záró rendelkezések

- (1) E rendelet 6. § (5) bekezdése 2005. november 1-én lép hatályba.  
(2) E rendelet – a 6. § (5) bekezdése kivételével – a kihirdetés napján lép hatályba.

Budaörs, 2005. május 20.

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**Tevanné dr. Südi Annamária**  
jegyző

29.§

Telekalakítás

- (1) A telekalakítás során nyeles telek nem alakítható ki.  
(2) Magánút legalább 3,0 m szélességgel alakítható ki.  
(3) Nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik mézőke lésésítményei számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, közterületről megközelíthető, műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.

30.§

Elővásárlási jog

- (1) Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jogot rendel el, a szabályozási terven ekként jelölt 4080/11 hrsz-ú telekre közintézmény építése céljából, igazgatási, egészségügyi, oktatási közfeladatainak ellátására.  
(2) Budaörs Város Önkormányzata elővásárlási jogot rendel el 4099/1 hrsz-ú telek a szabályozási terven ekként jelölt részére, városi közpark megvalósítása céljából.

31.§

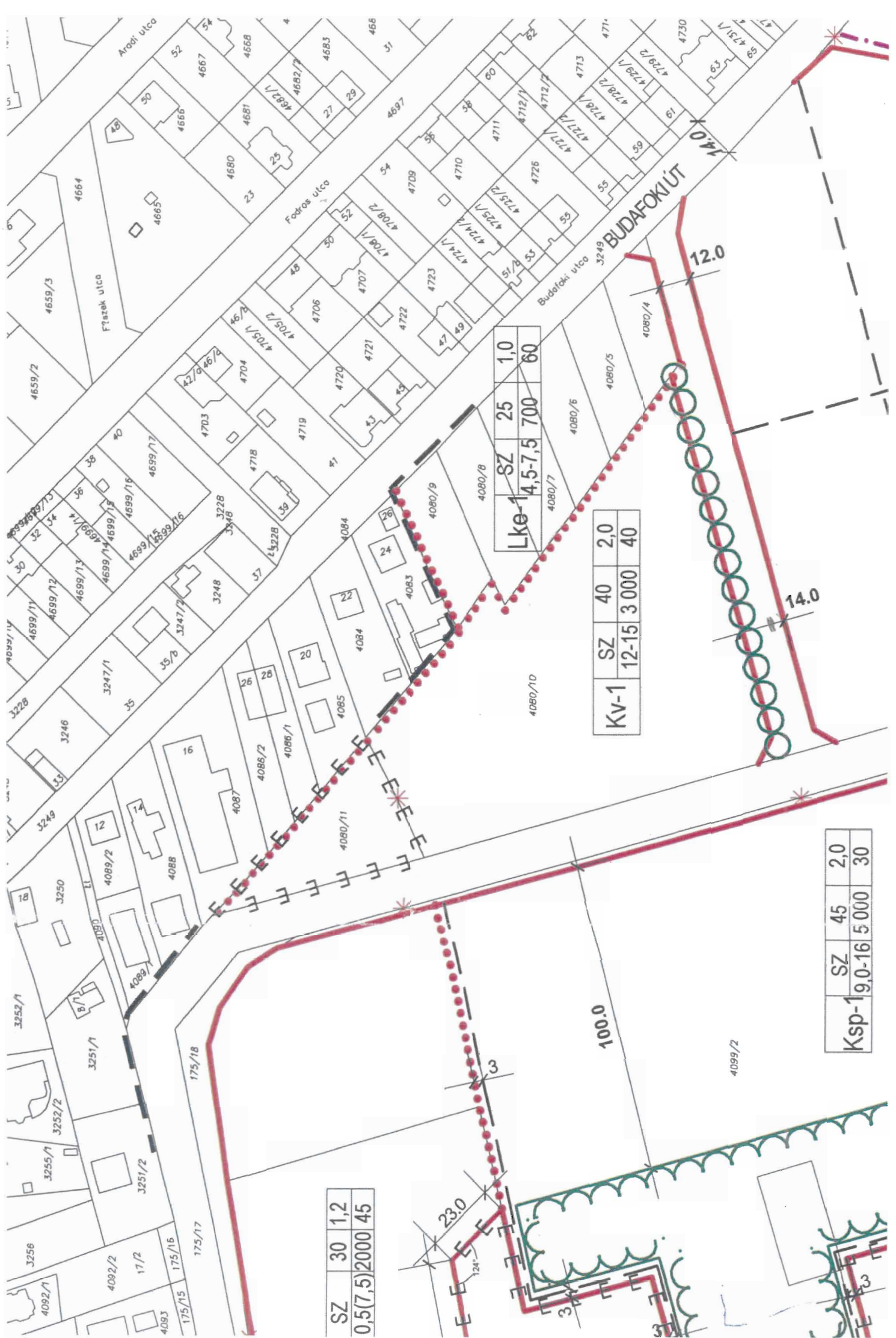
Beültetési kötelezettség

- (1) Jelen rendelet alapján, a hatálybalépést követően a 4080/1 és 4080/3 hrsz-ú telkeket beültetési kötelezettség terheli a szabályozási terven jelölt 10 méteres területében. A beültetési kötelezettséget az elsőfokú építészeti hatóság rendeli el.  
(2) A beültetési kötelezettségű területen háromszintű növényállomány – gyepszint, cserjeszint és fás növényzet – telepítéséről kell gondoskodni.  
(3) A háromszintű növényállomány kialakítása a területen honos fajok felhasználásával történhet. Ajánlott fajok: Robina sp. (akác), Salix sp. (fűz), Juglans regia (dió), Betula pendula (nyír), Quercus palustris (mocsári tölgy), Quercus robur (kocsányos tölgy) Tilia sp. (hárs), Platanus sp. (plátán), Corylus colurna (törökmandula), Ginkgo biloba (pálfrányfa) Cserjék: Sambucus nigra (bodza), Rosa canina (vadrózsa)  
(4) A beültetési kötelezettséget az elrendelő határozat jogerőre emelkedésétől számított 5 éven belül az érintett tulajdonosoknak teljesítenie kell.

A 31/2005.(V.25.) ÖKT. rendelet 2005. május 25-én a Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Komáromi u. 16. sz.) hirdetőtábláján való kiüggesztéssel kihirdetésre került.

Erdős Károlyné  
irodavezető





**LKE-1/O, LKE-2/O, LKE-3/O ÉS LKE-4/O  
OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ, KERTVÁROSAS LAKÓTERÜLETEK**

**27. §** (1) A kertvárosias lakóterület oldalhatáron álló beépítésű, 6,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó része.

(2) Az építési övezetekben a 10,0 m-nél keskenyebb telken/telekrészen új főrendeltetésű épület nem építhető.

(3) Az építési övezetben

- a) az előkert méret: 5,0 m,
- b) az oldalkert mérete a megengedett legnagyobb építménymagassággal egyenlő,
- c) a hátsókert mérete 6,0 m, kivéve a kis mélységű telkeket.

(4) Az Lke-1/O, Lke-2/O, Lke-3/O, Lke-4/O jelű építési övezetek beépítési paramétereit:

Az építési övezet jele	legkisebb kiaknázható terület m <sup>2</sup>	a telkek megengedett					az épület megengedett	
		szélesség m	legnagyobb		legkisebb	zöldfelületi mértéke %	legkisebb	legnagyobb
			beépítési mértéke %	terepszint alatti beépítési mértéke %				
Lke-1/O	700	14	25	0,8	20	50	4,0	6,0
Lke-2/O	700	14	20	0,7	20	50	4,0	6,0
Lke-3/O	700	14	15	0,7	20	60	4,0	5,0
Lke-4/O	1000	14	15	0,5	20	70	4,0	5,0

(5) Az Lke-2/O jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 7,5 m; az Lke-3/O jelű és az Lke-4/O jelű építési övezetekben 6,5 m.

(6<sup>47</sup>)

- A Szabadság út – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt területen
- Bármely épület legfeljebb 200 m<sup>2</sup> földszinti bruttó alapterületű lehet.
- Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszáva alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció kiő önálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.

<sup>47</sup> A 28/2012. (IX. 07.) önkormányzati rendelet 1. §-a által kiegészítve. Hatályos 2012. október 7-től, a rendelkezést a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

**KERTVÁROSAS LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

**25. §** (1) A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületi építési övezetek területén – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – főrendeltetésű épületeként elhelyezhető:

- a) legfeljebb 2 lakásos lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(3) A kertvárosias lakóterületen főrendeltetésű épületek kivételesen elhelyezhető:

- a) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény a 3. sz. mellékletben részletezettek szerint,
- b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- c) sportcélú építmény.

(4) Kertvárosias lakóterületen fekvő telken annyi főrendeltetésű épület helyezhető el, ahányszorosa a telkek mérete az övezetben előírt minimális telekméretnek.

(5) A Kertvárosias lakóterületen melléképület az Lke-4/INT jelű építési övezetben nem helyezhető el.

(6) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben az új beépítés közművesítési feltétele:

- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.



