

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**.../2011. (VI.01.) önkormányzati rendelete**

Törölt: 22/2010

**Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról  
és Szabályozási Tervéről (BHÉSZ) szóló  
42/2005.(IX.22.) ÖKT rendelet módosításáról**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendeletet (továbbiakban R.) az alábbiak szerint módosítja.

**1. §**

(1) A R. 2.§-a az alábbi (q) ponttal egészül ki:

„(q) Lakó célú főrendeltetésű épület: Azaz épület, amely szintterületének legalább 50%-a lakás célú rendeltetési egységként kerül kialakításra.

(2) A R. 12. §-a az alábbi (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) Új közterület kialakítása, meglévő közterületet érintő átalakítása esetén a közterület-használat intenzitásának megfelelő számú hulladék- v. szemetgyűjtő elhelyezése szükséges.”

(3) A R. 21.§-a az alábbi l) ponttal egészül ki:

„l) Vt-R6, R7, R8 Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes területek”

(4) A R. 38. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) A területen melléképület csak a Vt-R8 jelű építési övezetben helyezhető el.”

(5) A R. 40/A. §-a az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

„(28) A Vt-R3 jelű építési övezetben a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett maximális 7,5 m építménymagasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+1 emelet+ tetőteret. Az övezet szabályozási terven korlátozással érintett területén a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett maximális 5,5 m építménymagasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+tetőteret.

(29) A Vt-R4 jelű építési övezetekben a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett legnagyobb építmény magasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+1 emelet+ tetőteret.

(30) A Vt-R5 jelű építési övezetben a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett legnagyobb építménymagasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+tetőteret.”

**2. §**

A R. az alábbi 40/B.§-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

**„Vt-R6, Vt-R7, Vt-R8**

**REHABILITÁCIÓS ÁTMENETI TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK**

**40/B. §**

(1) Az építési övezetek a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, átmeneti, hézagosan zárt sorú beépítésű részei.

- (2) Az építési övezetekben főrendeltetésként elhelyezhető:
- lakóépület,
  - igazgatási épület,
  - szolgáltató, vendéglátó valamint kereskedelmi célú épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Az építési övezetekben
- az előkert mérete 0 m
  - a hátsókert mérete 0 m.
- (4) A Szabályozási terven jelölt meglévő átjárási szolgálat területén (2018, 2065/1 hrsz) épület, épületrész nem helyezhető el mindaddig, míg a szolgálat fennáll. Ezeken az átjárási szolgálatokkal jelölt területeken a 13. § (1) bekezdésében előírtaktól eltérően legalább 3,0 m széles magánút is létesíthető.
- (5) Az építési övezetekben a telkek beépítésére vonatkozó szabályok a következők:
- közterülettel határos telkek esetében az utcai telekhatár egyben építési vonal is és az utcai telekhatár felén épületnek kell lennie;
  - új utcafronti épület homlokzatának minimum az épületszélesség 75 %-án illeszkednie kell az építési vonalra;
  - az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet;
  - az építési vonaltól épületrészt a telek belseje felé max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, amennyiben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területsáv közterületi használata településrendezési szerződésben rögzítésre kerül.
- (6) A Vt-R6, Vt-R7 és Vt-R8 jelű építési övezetek beépítési paramétere:

Az építési övezetjelle	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	terület	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
<b>Vt-R6</b>	<b>500</b>	<b>14</b>	<b>40</b>	<b>1,6</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>5,5</b>	<b>7,5</b>
<b>Vt-R7</b>	<b>3000</b>	<b>35</b>	<b>60</b>	<b>1,6</b>	<b>20</b>	<b>10</b>	<b>6,0</b>	<b>10,5</b>
<b>Vt-R8</b>	<b>500</b>	<b>14</b>	<b>40</b>	<b>1,0</b>	<b>10</b>	<b>30</b>	<b>4,0</b>	<b>6,0</b>

Törölt: 60

Törölt: 80

Törölt: 50

Törölt: 25

- (7) Az épületek közterülettel, magánúttal határos homlokzatmagassága nem lépheti túl az övezetben megengedett építménymagasság maximumát.
- (8) A Vt-R6 és Vt-R8 jelű építési övezetekben a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett legnagyobb építmény magasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+1 emelet+ tetőteret.
- (9) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszáva alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció különálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.
- (10) A Vt-R6 jelű építési övezetben 500 m<sup>2</sup> telekméretig 4 db lakáscélú önálló rendeltetési egység, e felett 150 m<sup>2</sup>-enként +1 létesíthető, melyek legfeljebb 8 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.
- (11) A Vt-R8 jelű építési övezetben 500 m<sup>2</sup> telekméretig 4 db lakáscélú önálló rendeltetési egység, e felett 150 m<sup>2</sup>-enként +1 létesíthető, melyek legfeljebb 6 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.
- (12) Az építési övezetekben lévő telkeken több lakó célú főrendeltetésű épület is elhelyezhető, de egy lakó célú főrendeltetésű épület legfeljebb 500 m<sup>2</sup> földszinti bruttó alapterületű lehet.
- (13) Az építési övezetekben kialakítható maximális telekméret

Törölt: 500

a) a Vt-R7 övezetben 5000 m<sup>2</sup>.

b) a Vt-R6 és Vt-R8 övezetben 3650 m<sup>2</sup>

Formázott: Behúzás: Függő:  
0,02 cm

- (14) Az építési övezetekben lévő telkeken több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb 500 m<sup>2</sup> földszinti bruttó alapterületű lehet, kivéve közintézmények (igazgatási, közösségi szórakoztató, alapszintű szolgáltatást, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület) és postaépület esetén.
- (15) A Szabadság úttal utcával határos épületek földszintjén az utca felé csak a (2) bekezdés b)-f) pontjaiban felsorolt funkciójú helyiségek nyílnak.
- (16) Amennyiben a telek szélessége nagyobb, mint 20 m, akkor az utcai homlokzatot építészeti eszközökkel úgy kell kialakítani (pl.: homlokzat színezés, homlokzat függőleges irányú tagozásával, anyagváltással), hogy az tükrözze a kialakult, hagyományos utcakép ritmusát.
- (17) Új építés, bővítés 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.
- (18) Pincészt a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb a földszinti beépítés mértékéig építhető. Kivétel ez alól, ha a pincészt legalább 60 %-án gépjárműtároló is létesül, abban az esetben a pincészt beépíthetősége a telek legnagyobb beépítési mértéke + 20%. Pincészt illetve mélygarázs maximum 1 szintben létesíthető.

Törölt: maximális beépíthetősége

Törölt: 40

(...) Új beépítés esetén pincészt és terepszint alatti építmény egyidejűleg nem helyezhető el.

- (19) Az 1,5 m-nél mélyebb rétegeket érintő felszín alatti beépítések esetén biztosítani kell a felszín alatti vizek zavartalan áramlását. Az építkezésből adódó esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket meg kell védeni.
- (20) Az épület közterület ill. magánút felé néző homlokzati síkjából a közterület ill. magánút felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) összhossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása 0,5 m lehet.
- (21) A Vt-R6 és Vt-R8 jelű építési övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértéke 5%-kal csökkenthető, amennyiben:
- az építési vonal és az épületkontúr között, minimum 1,5 m szélességű területsáv létesül, amelynek közterületi használatát településrendezési szerződés rögzíti,
  - a telken minimum 4,0 m szélességű közterületeket összekötő gyalogos átkötés, illetve passzázs létesül, amelynek közterületi használatát településrendezési szerződés rögzíti.
- (22) Az épület utcai homlokzatán, annak legfeljebb 1/3 szélességében alakítható ki oromfalas kiemelés.
- (23) Az épület alapterületének legalább felén; utcafronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani.
- (24) Klímaberendezés homlokzaton történő elhelyezésére vonatkozó szabályok:
- a) klímaberendezés utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,
  - b) új beépítés esetén, többlakásos lakóépületben közös klímarendszer kültéri egység kialakítása előre megtervezett, az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen – az építési engedélyezési tervdokumentáció részét képezve - helyezhető el.
- (25) 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 lehetséges.
- (26) A régészeti érdekű területen bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. A beruházások a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell venni a kapcsolatot a Múzeummal."

### 3. §

A R. 83.§ (3) bekezdése az alábbi **melléklettel** egészül ki:

„1.5. sz. Szabályozási terv (Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által határolt terület SZT) M=1:1000 ”

**4. §.**

## Záró rendelkezések

E rendelet a kihirdetést ..... napon lép hatályba, hatályba lépésével egyidejűleg a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs, Belváros a Szabadság út, Nefelejcs utca, Kossuth Lajos utca és a Kisfaludy utca által határolt terület helyi építési szabályzatáról szóló 22/2010. (VI. 01.) ÖKT. sz. rendelete hatályát veszti.

**Törölt:** köveb 60.

**Törölt: 24**

**Törölt:** 2002

**Törölt: 28**

**Törölt:** 2010. május 28.

Budaörs, .....

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**Dr. Bocsi István**  
**jegyző**

**Törölt:** .....Oldaltörés.....  
22/2010. (VI.01.) ÖKT. rendelet  
2010. június 1-én a  
Polgármesteri Hivatal (Budaörs,  
Szabadság út 134. sz.)  
hirdetőtábláján való  
kifüggesztéssel kihirdetésre  
került. ¶  
¶  
Erdős Károlyné¶  
irodavezető¶