

Terv:

Budaörs, Templom tér és környéke,

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca,
Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca -

által határolt terület

Szabályozási Terv felülvizsgálat

Étv. 9. § (6) bekezdés szerinti egyeztetés
tervdokumentációja

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
2040 Budaörs, Szabadság utca 134.



Tervező:

SCHÖMER MŰTEREM

Településrendezési és Építészeti Kft.

1124 Budapest, Ormódi u. 12.

Tel.: (1)225-0055, (1)457-0350

Fax: (1)355-4599

E-mail: schomer@schomer.hu



Budapest, 2011. május

Budaörs, Templom tér és környéke,
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca,
Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca -
által határolt terület

Szabályozási Terv felülvizsgálat

Megrendelő

Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
Főépítész Iroda, a tervezést irányította:

Csík Edina főépítész
Junghausz Tímea munkatárs
Burján Eszter munkatárs
Vári Attila munkatárs

Tervezők

Városrendezés és építéset:

Schömer András okl. építészmérnök
vezető tervező MÉK: TT1 01-0107/01
Korodi Zsolt település mérnök
Payr Anna okl. tájépítész mérnök
Réti Lucia okl. építészmérnök

Zöldfelület-rendezés
és környezetvédelem:

Nádai Brigitta okl. táj- és kertépítész mérnök
környezetrendezési szakmérnök
vezető tervező MÉK: K1 01-5049
Payr Anna okl. tájépítész mérnök

Közlekedés:

Barkács Gyula
okl. építőmérnök K1-1; K2-1 01-3812
City Consult Kft.

Közművesítés:

Halász Adrienn okl. építőmérnök
TV-T, TE-T, VZ-T 01-12277
Közműhely Kft.

Hódos Jenő okl. építőmérnök
TRh-T 01-4650
H-Wave Kft.

A dokumentáció a Schömer Műterem Településrendezési és Építészeti Kft.
műtermében készült.
2011. május

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK **tervdokumentáció**

SzT Rendelet-tervezet
Szabályozási terv

1:1000

Tervezet, 2011. május

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
...../2011. (....) önkormányzati rendelete
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 helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el

1.§

- (1) Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet (továbbiakban R.) az alábbi 17/A §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„TEREPKIALAKÍTÁS

17/A. §

- (1) *Terepalakítás az építési helyen belül az értékes növényállomány figyelembevételével csak a 10 %-nál nagyobb természetes tereplejtésű ingatlan esetén engedélyezhető a rendeltetésszerű építmény- és telekhasználat műszaki követelményeinek biztosítása érdekében legfeljebb 1,0 m-es feltöltés, és 2,0 m bevágás szintkülönbséggel.*
- (2) *Terepalakítás az építési helyen kívül az értékes növényállomány figyelembevételével csak a ... %-nál nagyobb lejtésű ingatlan esetén engedélyezhető a rendeltetésszerű építmény- és telekhasználat műszaki követelményeinek biztosítása érdekében legfeljebb ... m szintkülönbséggel.*
- (2) A R. fogalom meghatározásáról szóló 2. §-a az alábbi r) ponttal egészül ki:
„r) **A telek nem beépíthető része:** a telek azon része, melyen csak a beépítés mértékébe nem számító építmények, építményrészek helyezhetők el.”
- (3) A R. kerítésekről szóló 16. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:
„(5) *A rehabilitációs, településközponti vegyes építési övezetbe sorolt ingatlanok közhasználatú gyalogos felülettel határos határán az épületekkel egységes anyaghasználattal, minőséggel kell a kerítéseket kialakítani úgy, hogy a kerítés síkjára merőleges átláthatósága legalább 75 %-ban korlátozott.*”
- (4) A R. vegyes területek építési övezeteiről szóló 21. §-a az alábbi m), n), o), p), q), r) és s) pontokkal egészül ki:
- „m) LK-3/O oldalhatáron álló beépítésű kisvárosias lakóterület
 - n) Vt-R9 rehabilitációs, átmeneti településközponti vegyes terület
 - o) Vt-3 településközponti vegyes fejlesztési tartalékterület
 - p) Vt-R/Zm Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, közintézményi településközponti vegyes terület
 - q) Vt-R10 rehabilitációs, átmeneti, hézagosan zárt sorú beépítésű településközponti vegyes terület
 - r) Vt-R/Tt Templom tér, rehabilitációs, intenzív, hézagosan zárt sorú beépítésű településközponti vegyes terület
 - s) Vt-KI/Esze Templom tér közintézményeinek településközponti vegyes területe”

- (5) A R. régészeti értékek védelméről szóló 70. §-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:
- „(6) A Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt területen régészeti örökség elemei a régészeti érdekűnek minősülő területről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért a területen a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbafeltárás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. A feltárások elvégzésére a területileg illetékes múzeum jogosult.”
- (6) A R. szennyvízelvezetés, szennyvízkezelésről szóló 76. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:
- „(4) A Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt területen a használaton kívüli szennyvízgyűjtő és szikkasztó műtárgyak előírás szerinti rekultivációjáról tulajdonos köteles gondoskodni.”

2. §

- (1) A R. az alábbi 35/A. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„LK-3/O OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

35/A. §

- (1) A kisvárosias lakóterület oldalhatáron álló beépítésű, meglévő, 5,0 m építménymagasságot meg nem haladó része.
- (2) Az építési övezetben:
- az előkert mérete: 0 m,
 - az oldalkert mérete 6,0 m,
 - a hátsókert mérete 0 m.
- (3) Az LK-3/O jelű építési övezet beépítési paramétereit:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható	legnagyobb				legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelület i mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
LK-3/O	700	12	30	1,0	20	30	4,0	5,0

- (4) Bármely ingatlanon a telekméret minden 250 m²-e után egy lakás létesíthető, melyek legfeljebb 4 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.
- (5) A kialakítható maximális telekméret 1000 m².
- (2) A R. az alábbi 39/A. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„Vt-KI/Esze **TEMPLOM TÉR KÖZINTÉZMÉNYEINEK TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETE**

39/A. §

- (1) A településközponti vegyes terület kialakult hézagosan zárt sorú beépítésű, közintézmények elhelyezésére szolgáló területe.
- (2) Az építési övezetben az alábbi főrendeltetésű épületek helyezhetők el:
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - sportcélú építmény.

- (3) Az építési övezetben:
- az előkert mérete: 0 m,
 - az oldalkert mérete 0 m,
 - a hátsókert mérete 6,0 m.

(4) A Vt-KI/Esze jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható területe	legnagyobb				legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelület i mértéke	Építménymagassága	
		m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Vt-KI/Esze	2500	20	40	1,8	20	30	5,5	8,0

- (3) A R. az alábbi 40/C. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„Vt-R9 REHABILITÁCIÓS, ÁTMENETI TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET
40/C §

- Az építési övezetek a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, átmeneti, hézagosan zárt sorú beépítésű részei.
- 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.
- Az építési övezetben az elő-, oldal-, hátsókert mérete 0 m a Szabályozási Terven jelölt „a telek nem beépíthető része” figyelembevételével.
- Az építési övezetekben a telkek beépítésére vonatkozó szabályok a következők:
 - közterülettel határos telekhatára a telek nem beépíthető része kivételével egyben építési vonal is melynek felén épületnek kell lennie;
 - új 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 közhasználat céljára történő átadását szerződés rögzíti;
 - a Stefánia utca felől oldalhatáron álló a beépítés módja a telek nem beépített részével érintett telekrész mélységéig, ahol
 - az épület pince+földszint+tetőtér szintszámú, utcára merőleges nyeregteretével,
 - a Stefánia utca felől oromfalas kialakítású és homlokzatát svábházaskarakterrel a Stefánia utca 9. szám alatti épület homlokzati nyílászáró osztásához hasonlóan kell kialakítani;
 - a telek nem beépített részével érintett telekrész mélységétől a telek további részén (ahol a telek nem beépíthető részével nem érintett) a hátsókert felé:
 - a beépítés módja hézagosan zárt sorú, ahol
 - a közforgalom előtt megnyitott területtel párhuzamos épület/épületrész legfeljebb két traktus- és 7,2 m épületmélységgel helyezhető el.
 - „a telek nem beépíthető része” területtel határos homlokzatát a városias térfalnak megfelelően homlokzatosítani szükséges és
 - az épület „a telek nem beépíthető része”-vel határos homlokzatának

magassága maximum 6,5 m.

(5) **A Vt-R9 jelű építési övezetek beépítési paraméterei:**

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható területe	legnagyobb				legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Vt-R9	700	14	40	1,0	10	25	4,0	5,5

- (6) Épület szintjeinek száma, nem haladhatja meg a pince+földszint+tetőteret, a közforgalom előtt megnyitott területtel párhuzamos épület/épületrész legfeljebb pince+földszint+ 1 emelet+ tetőtér lehet.
- (7) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszáva alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció önálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.
- (8) Bármely ingatlanon a telekméret minden 250 m²-e után egy lakás létesíthető, melyek legfeljebb 4 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.
- (9) Az építési övezetben a közforgalom előtt megnyitott területtel párhuzamos épülettel/épületrésszel határos földszinti épületraktusban csak nem lakófunkció telepíthető.
- (10) A kialakítható maximális telekméret 1000 m².
- (11) A telken több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb 500 m² földszinti bruttó alapterületű lehet, kivéve közintézmények (igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület) közösségi szórakoztató, alapszintű szolgáltatást, kulturális és postaépület esetén.
- (12) 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.
- (13) Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb a beépítés mértékéig építhető. Kivétel ez alól, ha a pinceszint legalább 60 %-án gépjárműtároló is létesül, abban az esetben a pinceszint beépíthetősége a telek maximális beépíthetősége + 20 %. Pinceszint illetve mélygarázs maximum 1 szintben létesíthető.
- (14) 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.
- (15) Az épület közterület, magánút és közforgalom előtt megnyitott terület felé néző homlokzati síkjából a közterület, magánút és közforgalom előtt megnyitott terület fölé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a záróparkány kivételével) össz hossza nem haladhatja meg az épület homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása 0,5 m lehet.
- (16) Az épület alapterületének legalább felén; utcáfronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani. Magastetőt legalább 35° és legfeljebb 45° hajlással kell kialakítani, héjalása csak természetes pala vagy cserép fedés lehet.
- (17) Klíma és szellőzőberendezés homlokzaton történő elhelyezésére vonatkozó szabályok:
- a) 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 helyezhető el.

(18) 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.

- (4) A R. az alábbi 40/D. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„Vt-3 TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES FEJLESZTÉSI TARTALÉKTERÜLETEK

40/D. §

- (1) Az építési övezet a településközpont vegyes fejlesztési tartalék területe, melyen új beépítés nem megengedett.

- (2) A Vt-3 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható területe	legnagyobb				legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelület i mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Vt-3	700	14	40	0,6	-	40	3,0	4,0

- (5) A R. az alábbi 40/E. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„Vt-R/Zm ZICHY MAJOR, REHABILITÁCIÓS, ALACSONY INTENZITÁSÚ, KÖZINTÉZMÉNYI TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET

40/E. §

- (1) Az építési övezet a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, alacsony intenzitású része, mely közintézmény funkciók elhelyezésére szolgál, és amelyen új beépítés nem megengedett.

- (2) Az építési övezetben főrendeltetésként elhelyezhető:

- igazgatási épület,
- szolgáltató, vendéglátó valamint kereskedelmi célú épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

- (3) Az építési övezetben a szabályozási terven lehatárolt, helyi védett művi értéként jelölt kontúron belüli, meglévő épület szintterülete, építménymagassága nem változtatható meg.

- (4) A telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke 10 %.

- (5) A Gépjármű várakozóhelyek kialakításáról és megváltásáról szóló vagy a helyi önkormányzati parkolási rendelet alapján az övezetben az OTÉK szerint számított parkolószámától -50%-ban lehet eltérni, és további egyedi előírások is alkalmazhatók.

- (6) A R. az alábbi 40/F. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„Vt-R/Tt

**TEMPLOM TÉR REHABILITÁCIÓS, INTENZÍV, HÉZAGOSAN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ
TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET**

40/F. §

- (1) Az építési övezet a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, hézagosan zárt sorú beépítésű részei.
- (2) Az építési övezetben főrendeltetésként elhelyezhető:
 - a) lakóépület,
 - b) igazgatási épület,
 - c) szolgáltató, vendéglátó valamint kereskedelmi célú épület,
 - d) szálláshely szolgáltató épület,
 - e) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Az építési övezetben az elő-, oldal-, hátsókeret mérete 0 m a Szabályozási Terven jelölt „a telek nem beépíthető része” figyelembevételével.
- (4) Az építési övezetekben az épület elhelyezésére vonatkozó előírások:
 - a) közterülettel határos telekhatára és a közforgalom előtt megnyitott terület határa, a telek nem beépíthető része kivételével egyben építési vonal is melyen épületet kell kialakítani;
 - b) új épület homlokzatának legalább 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 lehet;
 - d) 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 közhasználat céljára történő átadása szerződésben rögzített,

- (5) A Vt-R/Tt jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható	legnagyobb				legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Vt-R/Tt	700	14	70	2,1 [2,5]		15 [10]	5,5	8,0

[...] közhasználat céljára történő átadás kedvezményes értéke

- (6) Az építési övezet kedvezményes értékei csak abban az esetben használhatóak, ha az ingatlant érintően közforgalom előtti megnyitás érvényes szerződésben rögzített.
- (7) Az építési övezetben kialakítható maximális telekméret 1000 m².
- (8) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszáva alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció önálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.
- (9) Az építési övezetben a közterülettel határos telekhatárral, valamint a közforgalom előtt megnyitott területtel határos földszinti épületraktusában lakófunkció, és az azt kiszolgáló, kiegészítő funkció nem telepíthető.
- (10) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb 500 m² földszinti bruttó alapterületű lehet, kivéve közintézmények (igazgatási, egyházi,

oktatási, egészségügyi, szociális épület) közösségi szórakoztató, alapszintű szolgáltatást, kulturális és postaépület esetén.

- (11) 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.
 - (12) A közterület, a magánút és a közforgalom előtt megnyitott terület fölé az épületből kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) össz hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzat-szélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása 0,5 m lehet.
 - (13) Az épület alapterületének legalább felén; utcáfronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani. Magastetőt legalább 35° és legfeljebb 45° hajlással kell kialakítani, héjalása csak hagyományos fedés lehet.
 - (14) Klíma és szellőző berendezés homlokzaton történő elhelyezésére vonatkozó szabályok:
 - a) 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 helyezhető el.
 - (15) 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.
 - (16) Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb a földszinti beépítés mértékéig építhető. Kivétel ez alól, ha a pinceszint legalább 60 %-án gépjárműtároló is létesül, abban az esetben a pinceszint beépíthetősége a telek maximális beépíthetősége + 20 %. Pinceszint illetve mélygarázs maximum 1 szintben létesíthető.
 - (17) A Gépjármű várakozóhelyek kialakításáról és megváltásáról szóló vagy a helyi önkormányzati parkolási rendelet alapján az övezetben az OTÉK szerint számított parkoló számtól -50%-ban lehet eltérni, és a további egyedi előírások is alkalmazhatók.
- (7) A R. az alábbi 40/G. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

**„Vt-R/10 REHABILITÁCIÓS, ÁTMENETI, HÉZAGOSAN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ
TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET**

40/G. §

- (1) Az építési övezet a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, átmeneti, hézagosan zárt sorú beépítésű része.
- (2) Az építési övezetben főrendeltetésként elhelyezhető:
 - a) szolgáltató, vendéglátó valamint kereskedelmi célú épület,
 - b) szálláshely szolgáltató épület,
 - c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.
- (3) Az építési övezetben az elő-, oldal-, hátsókert mérete 0 m a Szabályozási Terven jelölt telek nem beépíthető része figyelembevételével.

- (4) Épület szintjeinek száma, nem haladhatja meg a pince+földszint+emelet+tetőteret. Az Arany J. utca és köz, valamint Stefánia utca által határolt területen az épületek pince+földszint+ tetőtér szintszámmal.
- (5) Épület legfeljebb két traktus- és 9,0 m épületmélységgel helyezhető el.
- (6) Épületek magassága:
 - a) Az Ébner György köz felőli homlokzatot a szomszédos műemlék épület ereszvonalaához illeszkedve kell kialakítani, a közös telekhatár menti tűzfal takarásával, de a tetőgerincvonal sehol sem lépheti túl a műemlék gerincvonalát, valamint a műemlék épület tűzfaltakarásán túli épületrészt úgy kell kialakítani, hogy a műemlék benapozása biztosított legyen. A műemlék épület tűzfaltakarásán túli épületrészen a 132 hrsz ingatlannal közös telekhatáron az épület homlokzatának magassága legfeljebb 4,5 m lehet.
 - b) A Köz tér felőli ingatlanon az épület telekhatáron álló homlokzatának magassága, valamint a közforgalom előtt megnyitott területtel határos homlokzatának magassága legfeljebb 6,5 m lehet.
 - c) A tető síkjából kiálló tetőfelépítmény – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – nem létesíthető.
- (7) A telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke 10%.
- (8) Az Ébner György köz felőli homlokzatot a szomszédos műemlék épület homlokzatának vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz illeszkedve kell kialakítani.
- (9) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszava alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció önálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.
- (10) Az építési övezetben a földszinten lakófunkció nem telepíthető.
- (11) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb 500 m² földszinti bruttó alapterületű lehet.
- (12) 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.
- (13) A közterület, a közforgalom előtt megnyitott terület fölé az épületből kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) össz hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzat-szélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása 0,5 m lehet.
- (14) Az épület alapterületének legalább felén; utcáfronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani. Magastetőt legalább 35° és legfeljebb 45° hajlással kell kialakítani, héjalása csak hagyományos fedés lehet.
- (15) Klíma és szellőző berendezés homlokzaton történő elhelyezésére vonatkozó szabályok:
 - a) 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 helyezhető el.
- (16) 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.

- (17) A Gépjármű várakozóhelyek kialakításáról és megváltásáról szóló vagy a helyi önkormányzati parkolási rendelet alapján az övezetben az OTÉK szerint számított parkolószámtól -50%-ban lehet eltérni, és további egyedi előírások is alkalmazhatók.
- (18) A 131 hrsz ingatlanon meglévő feltöltést – bármely meglévő épület bontása esetén – a 130 hrsz ingatlan rendezett terepszintjéhez kell rendezni, az egyéb ingatlanok felé a szükséges mértékben legfeljebb 2,0 m magasságban támfal létesíthető.

3. §

A R. 83.§ (3) bekezdése az alábbiak szerint egészül ki:

„1.6. sz. Szabályozási terv (a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület SZT) M=1:1000”

Záró rendelkezések

4. §

- (1) E rendelet 2011.-én lép hatályba.
- (2) E rendelet mellékletét képezi a Budaörs Templom tér és környéke, a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület szabályozási tervlapja (M=1:1000).
- (3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs, Templom tér és környéke, a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület helyi építési szabályzatáról szóló, többször módosított 41/2001. (XI. 16.) ÖKT sz. rendelete hatályát veszti.

Budaörs, 2011.

Wittinghoff Tamás
polgármester

Dr. Bocsi István
jegyző

.../2011.(....) ÖKT. rendelet 2011.-én
a Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Szabadság út 134. sz.) hirdetőtábláján való kifüggesztéssel
kihirdetésre került.

Erdős Károlyné irodavezető