

Terv:

Budaörs, Templom tér és környéke,

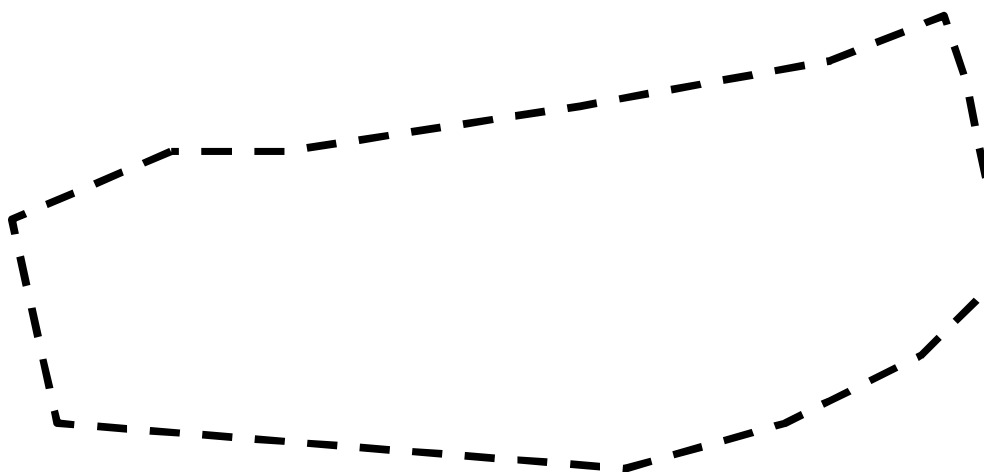
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca,
Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca -

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.) 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.”
- (2) 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.*”
- (3) A R. vegyes területek építési övezeteiről szóló 21. §-a az alábbi m-t) pontokkal egészül ki:
- „m) LK-3/O oldalhatáron álló beépítésű kisvárosias lakóterület
n) Vt-R9 rehabilitációs, átmeneti településközponti vegyes terület
o) Vt-R10 rehabilitációs, átmeneti, hézagosan zárt sorú beépítésű településközponti vegyes terület
p) Vt-3 településközponti vegyes fejlesztési tartalékterület
q) Vt-R/Zm Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, közintézményi településközponti vegyes terület
r) Vt-R/Zk Zichy korzó, rehabilitációs, intenzív, hézagosan zárt sorú beépítésű településközponti vegyes terület
s) Vt-R/Tt Templom tér, rehabilitációs, intenzív, hézagosan zárt sorú beépítésű településközponti vegyes terület
t) Vt-Kl/Esze Templom tér közintézményeinek településközponti vegyes területe”
- (4) 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.*”
- (5) 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 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. 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.*

- (3) 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:
a) az előkert mérete: 0 m,
b) az oldalkert mérete 0 m,
c) 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	zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Vt-KI/Esze	2500	20	40	1,8	20	30	5,5	8,0

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

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

- (1) Az építési övezetek a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, átmeneti, hézagosan zártosorú beépítésű részei.
- (2) Az építési övezetekben 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 övezetekben
a) az előkert mérete 0 m
b) a hátsókert mérete 0 m.
- (4) Az építési övezetekben a telkek beépítésére vonatkozó szabályok a következők:
a) közterülettel határos telkek esetében az utcai telekhatár egyben építési vonal is és az utcai telekhatár felén épületnek kell lennie;
b) új utcafronti épület 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 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 átadását szerződés rögzíti.
- (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.
- (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) *Bármely telken több lakó célú főrendeltetésű épület is elhelyezhető, de egy lakó célú főrendeltetésű épület legfeljebb 200 m² földszinti bruttó alapterületű lehet.*
- (10) *Bármely ingatlanon a telekméret minden 250 m²-e után egy lakás létesíthető, melyek legfeljebb 4 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.*
- (11) *A kialakítható maximális telekméret 1000 m².*
- (12) *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.*
- (13) *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.*
- (14) *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.*
- (15) *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.*
- (16) *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) össz hossza nem haladhatja meg és közforgalom előtt megnyitott terület az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása 0,5 m lehet.*
- (17) *Az épület alapterületének legalább felén; utcafronton 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.*
- (18) *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.*
- (19) *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.*

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

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

40/D. §

- (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 tetőgerincvonala 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 címszáva 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; utcafronton 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:*
- utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,*
 - 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 hangulataihoz.*
- (17) *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/E. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„Vt-3 TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES FEJLESZTÉSI TARTALÉKTERÜLETEK

40/E. §

- (1) *Az építési övezet a településközpont vegyes fejlesztési tartalék területe, melyen új beépítés nem megengedett.*
- (2) *A Vt-3jelű építési övezet beépítési paramétere:*

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható terület	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

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

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

40/F. §

- (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 parkolószámtól -50%-ban lehet eltérni, és további egyedi előírások is alkalmazhatók.
- (8) A R. az alábbi 40/G. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„Vt-R/Tt és Vt-R/Zk

TEMLOM TÉR és ZICHY KORZÓ, REHABILITÁCIÓS, INTENZÍV, HÉZAGOSAN
ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET

40/G. §

- (1) Az építési övezetek a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, hézagosan zárt sorú beépítésű részei.
- (2) Az építési övezetekben 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-, hátsókerter 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.
 - e) a Vt-RZk jelű építési övezetben a Stefánia utca felől oldalhatáron álló a beépítés módja a telek nem beépített részével érintett telekrész mélységéig, ahol
 - e1) az épület pince+földszint+tetőtér szintszámú, utcára merőleges nyeregteretűvel,
 - e2) a Stefánia utca felől oromfalas kialakítású és homlokzatát svábházás karakterrel a Stefánia utca 9. szám alatti épület homlokzati nyílászáró osztásához hasonlóan kell kialakítani;
 - f) a Vt-RZk jelű építési övezetben a telek nem beépített részével érintett telekrész mélységétől a telek további részén (ahol a telek nem beépíthető részével nem érintett) a hátsókerter felé:
 - f1) a beépítés módja hézagosan zárt sorú, ahol
 - f2) a közforgalom előtt megnyitott területtel párhuzamos épület/épületrész legfeljebb két traktus- és 7,2 m épületmélységgel helyezhető el.
 - f3) „a telek nem beépíthető része” területtel határos homlokzatát a városias térfalnak megfelelően homlokzatosítani szükséges és
 - f4) az épület „a telek nem beépíthető része”-vel határos homlokzatának

magassága maximum 6,5 m.

(5) A Vt-R/Tt, Vt-R/Zk 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-R/Tt	700	14	70	2,1 [2,5]		15 [10]	5,5	8,0
Vt-R/Zk	700	14	40 [60]	1,0 [1,8]		25 [15]	4,0	5,5

[...] közhasználat céljára történő átadás kedvezményes értéke

- (6) A Vt-RZk jelű építési övezetben 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 építési övezetekben 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 övezetekben lévő telkeken 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.
- (10) Az építési övezetben a közforgalom előtt megnyitott területtel párhuzamos épülettel/épületrésszel határos földszinti épületraktusban csak nem lakófunkció telepíthető.
- (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) 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.
- (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:
- utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,
 - 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.*
- (18) *A telek nem beépíthető részén álló meglévő épületen/épületrészen építési engedély köteles tevékenység nem végezhető, kivéve ha az épület közforgalom előtt megnyitott területtel határos és annak térfalát képezi.*

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”

4. §

A R. az e rendelet 1. sz. melléklete szerinti új, 1.6 sz. melléklettel egészül ki.

Záró rendelkezések

4. §

- (1) E rendelet 2011.-én lép hatályba, és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.
- (2) 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, valamint ezen rendeletet módosító 8/2003. (III.07.) ÖKT. sz. rendelete, 46/2003. (XII.22.) ÖKT sz. rendelet 1. §-a, 22/2004.(IV.20.) ÖKT sz. rendelete, 16/2006. (II.20.) ÖKT sz. rendelete valamint 37/2006. (VII.14.) ÖKT sz. rendelet 3. §-a hatályát veszti.

Budaörs, 2011.

Wittinghoff Tamás
polgármester

Dr. Bocsi István
jegyző