

ELŐTERJESZTÉSE

a Képviselő-testület, valamint
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint
az Ügyrendi Bizottság 2014. szeptemberi ülésére

Ügyiratszám: XI-16-151/2014

Tárgy: Budaörs város TSZT és egyes területeire vonatkozó HÉSZ felülvizsgálat – jóváhagyás

Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mötv.) 46. § (1) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 58. §-a és a 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

A Főépítési Iroda a Budaörs város TSZT és egyes területeire vonatkozó HÉSZ felülvizsgálat tárgyában hozott ÖKT határozatokban foglaltaknak megfelelően közbeszerzésen a tervezőt kiválasztotta, a tervezést, és a Képviselő-testülettel többször ismertetett tervek partnerségi és államigazgatási véleményeztetését megindította.

A terv a településrendezési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36-40. §-aiban szabályozott teljes eljárással véleményeztetendő, hagyható jóvá, ennek megfelelően a véleményeztetés egyes szakaszait a Hivatal a mellékelt kronológia szerint végezte el.

Az ismertetett véleményeztetési eljárás, valamint a mellékelt, az Állami Főépítész záró szakmai véleményében foglaltak szerint a terv fent hivatkozott jogszabályban szabályozott eljárásrend szerinti véleményeztetését a hivatal lefolytatta, ezért a terv elfogadása lehetővé vált.

Budaörs város TSZT és egyes területeire vonatkozó HÉSZ felülvizsgálat tárgyában az ÖKT az alábbi határozatokat hozta, melyekben foglalt elhatározások a mellékelt dokumentumok elfogadásával végrehajtottak tekinthetők:

48/2009. (III.25.) ÖKT sz. határozat

Budaörs Településszerkezeti Tervének és a szükséges szabályozási tervek módosításának indításáról

332/2010. (IX. 23.) ÖKT. sz. határozat

Budaörs településszerkezeti terv-módosításának koncepciójának megtárgyalása, elfogadása

405/2011. (X.26.) ÖKT. sz. határozat

BHÉSZ korrekció

498/2011. (XII.15.) ÖKT. sz. határozat

TSZT koncepciójának módosítás

499/2012. (XI.28.) ÖKT. sz. határozat

Budaörs hatályos Településszerkezeti Terve, Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve felülvizsgálata véleményeztetési anyagának értékelése

446/2013. (XII.18.) ÖKT. sz. határozat

Budaörs város településszerkezeti tervének módosítása / BHÉSZ felülvizsgálat – véleményeztetést megelőző tájékoztatás

68/2014. (III.26.) ÖKT. sz. határozat

Budaörs város Településszerkezeti terve (TSZT) módosítása és egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzata (BHÉSZ) felülvizsgálat tervezet véleményeztetés első partnerségi egyeztetés zárása

249/2014. (VIII.19.) sz. ÖKT határozat

véleményeztetési és második partnerségi szakasz lezárás

EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2014.09.05. P.Berecz Anita

A határozati javaslatokat – tekintettel a TSZT határozati és a HÉSZ rendeleti formában történő elfogadására, és a tervek törvényi hierarchijára – megbontottuk a két tervformának megfelelően.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

Kérem az előterjesztésben és mellékleteiben csatolt dokumentumoknak megfelelően a Budaörs város TSZT és egyes területeire vonatkozó HÉSZ felülvizsgálat jóváhagyásának érdekében az elkészített határozati javaslatokat és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Mellékletek:

Előterjesztéshez

1. Állami Főépítész végső, szakmai véleménye
2. Véleményeztetés kronológiája

Jóváhagyáshoz:

Határozathoz:

3. TSZT leírás és rajzi mellékletei

Rendeletalkotáshoz:

4. Rendelet és rajzi mellékletei
5. Hatásvizsgálat

HATÁROZATI JAVASLAT:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYÁSÁVAL KAPCSOLATBAN

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint az Ügyrendi Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a Budaörs Településszerkezeti Tervének elfogadását az alábbiak szerint:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, a 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyja Budaörs Város Településszerkezeti Tervét.
2. A határozat
 - 1/A. számú melléklete Budaörs Város Településszerkezeti Terve M=1:10 000 tervlap,
 - 1/B. számú melléklete Budaörs Város Településszerkezeti Terve – Védelmi és korlátozási elemek M=1:10 000 tervlap,
 - 1/C. számú melléklete Budaörs Város Településszerkezeti Terve – Kerékpárút hálózat M=1:25.000 tervlap,
 2. számú melléklete Budaörs Város Településszerkezeti Tervi leírása,
 - 3/A. számú melléklete Változások bemutatása M=1:10 000 tervlap,
 - 3/B. számú melléklete Változások szöveges leírása,
 4. számú melléklete A település területi mérlege,
 5. számú melléklete A területrendezési tervvel való összhang igazolása,
 6. számú melléklete A biológiai aktivitásérték számítás.
3. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a határozat jóváhagyásával egyidejűleg a 68/2005. (IV. 15.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet hatályon kívül helyezi.

Budaörs város TSZT és egyes területeire vonatkozó HÉSZ felülvizsgálat – jóváhagyás
 EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2014. 09.05. P.Berecz Anita

4. A határozat 2014. november 1-én lép hatályba.

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:

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT RENDELETALKOTÁSÁVAL KAPCSOLATBAN

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint az Ügyrendi Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a Budaörs város egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról szóló melléklet szerint rendelet megalkotását.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

HATÁROZATI JAVASLAT:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYÁSÁVAL KAPCSOLATBAN

a Képviselő-testület részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, a 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyja Budaörs Város Településszerkezeti Tervét.
2. A határozat
 - 1/A. számú melléklete Budaörs Város Településszerkezeti Terve M=1:10 000 tervlap,
 - 1/B. számú melléklete Budaörs Város Településszerkezeti Terve – Védelmi és korlátozási elemek M=1:10 000 tervlap,
 - 1/C. számú melléklete Budaörs Város Településszerkezeti Terve – Kerékpárút hálózat M=1:25.000 tervlap,
 2. számú melléklete Budaörs Város Településszerkezeti Tervi leírása,
 - 3/A. számú melléklete Változások bemutatása M=1:10 000 tervlap,
 - 3/B. számú melléklete Változások szöveges leírása,
 4. számú melléklete A település területi mérlege,
 5. számú melléklete A területrendezési tervvel való összhang igazolása,
 6. számú melléklete A biológiai aktivitásérték számítás.
3. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a határozat jóváhagyásával egyidejűleg a 68/2005. (IV. 15.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet hatályon kívül helyezi.
4. A határozat 2014. november 1-én lép hatályba.

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

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítész iroda

— — —

Budaörs város TSZT és egyes területeire vonatkozó HÉSZ felülvizsgálat – jóváhagyás
EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2014. 09.05. P.Berecz Anita

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

Budaörs Város Képviselő-testülete megalkotja Budaörs város egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletet a melléklet szerint.

A rendeletalkotás az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Budaörs, 2014. szeptember 8.


Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette:

Korodi Zsolt településrendezési ügyintéző, Főépítési Iroda

Mártonffy István főépítész

Lőrincz Mihály ügyosztályvezető

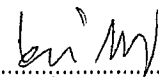
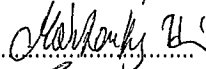
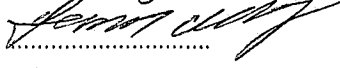
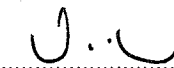
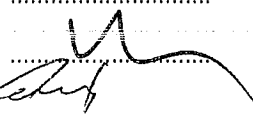
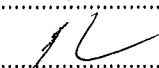
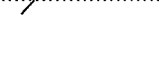
Látta:

Domahidi Emma, irodavezető

Vágó Csaba, kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

Dr. Bocsi István, jegyző:


.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Budaörs város TSZT és egyes területeire vonatkozó HÉSZ felülvizsgálat – jóváhagyás
EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2014. 09.05. P.Berecz Anita

**Budaörs TSZT és HÉSZ felülvizsgálat
véleményeztetés
KRONOLÓGIAÁJA**

2009. augusztus / szeptember	közbeszerzés / szerződéskötés a tervezővel
2009. október	előzetes véleményeztetés
2010. augusztus	elkészült a TSZT módosításának koncepciója és alátámasztó munkarészei
2010. szeptember	KT továbbtervezésre alkalmasnak találta a TSZT módosításának koncepcióját (332/2010. (IX.23.) ÖKT. sz. határozat)
2010. október	koncepció előzetes véleményezése
2011. február 2.	természetvédelemmel kapcsolatos kérdéskör megtárgyalása
2011. február 24.	meghiúsult tárgyalás közlekedési kérdésekről
2011. február 29.	meghiúsult tárgyalás közlekedési kérdésekről
2011. május	egyeztetés XI. kerülettel
2011. május 3.	egyeztetés Budapesttel
2011. május 10.	NIF Zrt. és Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ megkeresése
2011. május 16.	MÁV Zrt. megkeresése, egyeztetés Törökbálinttal
2011. október 26	a BHÉSZ korrekciójának elfogadása (405/2011.(X.26.) sz. ÖKT. határozat)
2011. december 1.	tájékoztató ülés KT részére a TSZT koncepció módosításáról
2011. december 15.	KT elfogadta a TSZT módosítás koncepciójának módosítását (498/2011.(XII.15.) ÖKT sz. határozat)
2012. január	kommunikációs stratégia
2012. május	kommunikáció – szórólapozás, kérdőívezés és a Koszorú utca – Lejtő utca – Szabadság út által határolt területre egyszerűsített eljárással rendelet szigorítás elkészítése
2012. július	kérdőívezés kiértékelése
2012. szeptember 5.	a KT megalkotta Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 30/2012.(IX.07.) ÖKT rendeletét, a szigorítások hatálybalépésének idejére, az építések korlátozására
2012. október / december	tervezéssel kapcsolatos tervezői egyeztetések
2013. január 1.	OTÉK módosítás hatálybalépése
2013. február	hivatalon belüli tervegyeztetés
2013. március	véglegesített terv átadása Budaörsi Városfejlesztő Kft.-nek véleményezésre
2013. április 29.	Kőhegy és térsége Lk-1/VED jelű építési övezet beépítési paramétereinek szigorításáról szóló BHÉSZ módosítás (18/2013.(IV.29.) ÖKT sz. rendelet)
2013. április-július	egyeztetés Budaörsi Városfejlesztő Kft.-vel és az általa felkért szakértővel
2013. július-augusztus	tájékoztató és hozzá kapcsolódó partnerség lefolytatása

2013. augusztus eleje	tervezetek átadása Budaörsi Városfejlesztő Kft.-nek a Budaörsi Óvárosért Egyesülettel történő egyeztetésre
2013. szeptember	Budaörsi Óvárosért Egyesület megadta véleményét
2013. november vége	egyezség született a hivatal és a Budaörsi Óvárosért Egyesület között
2013. december /2014. január	Partnerségi egyeztetés
2014. január 15.	lakossági fórum
2014. április-május	TSZT/HÉSZ felülvizsgálat államigazgatási véleményeztetése és második partnerségi egyeztetése
2014. május 15.	lakossági fórum
2014. május/június	TSZT/HÉSZ felülvizsgálat Környezeti Értékelés államigazgatási véleményeztetése és második partnerségi egyeztetése
2014. július 29.	véleményeltérő egyeztető tárgyalás
2014. augusztus 19.	véleményeztetés és második partnerségi egyeztetés zárása, ÖKT döntés
2014. augusztus	Állami Főépítész záró szakmai véleményének megkérése, végső szakmai véleményeztetés kezdeményezése
2014. szeptember	<i>Állami Főépítész záró szakmai véleményének birtokában TSZT/BHÉSZ felülvizsgálat előterjesztése ÖKT jóváhagyásra</i>
2014. október	<i>hatálybalépés</i>

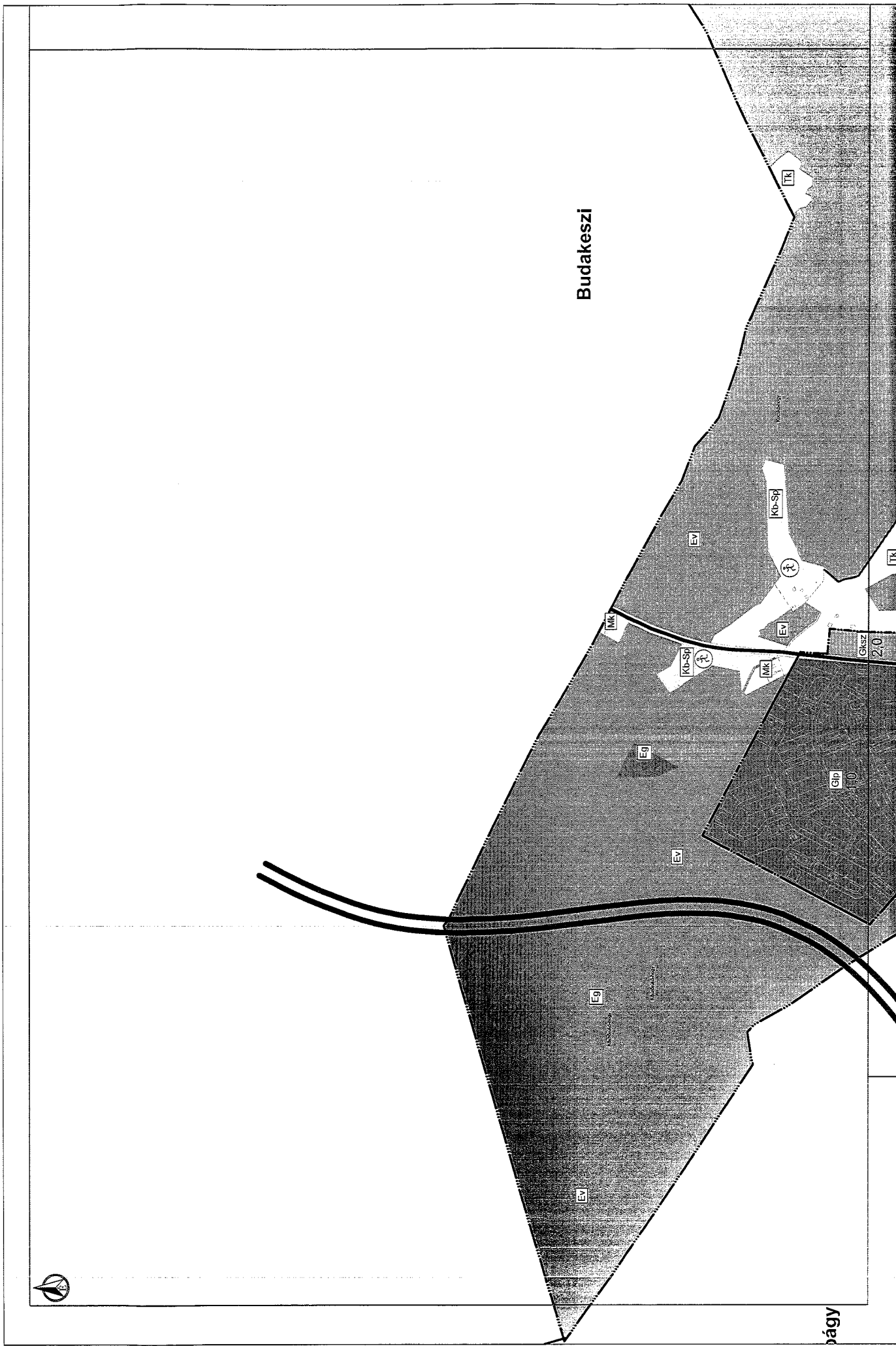
3. Melléklet:

**Jóváhagyás,
Határozathoz:**

TSZT LEÍRÁS ÉS RAJZI MELLÉKLETEI

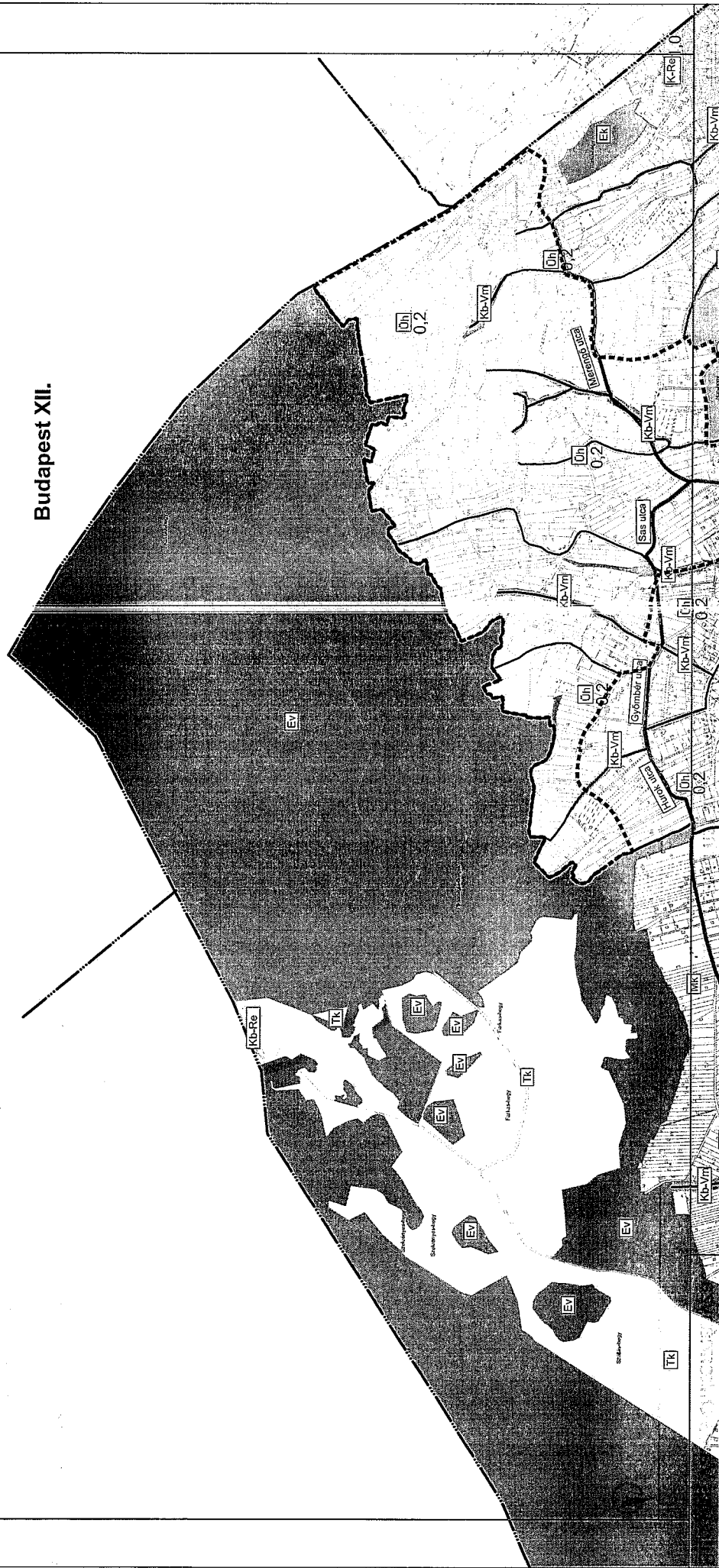
Budaörs Város Településszerkezeti terve ÁTNÉZETI SZELVÉNYHÁLÓ

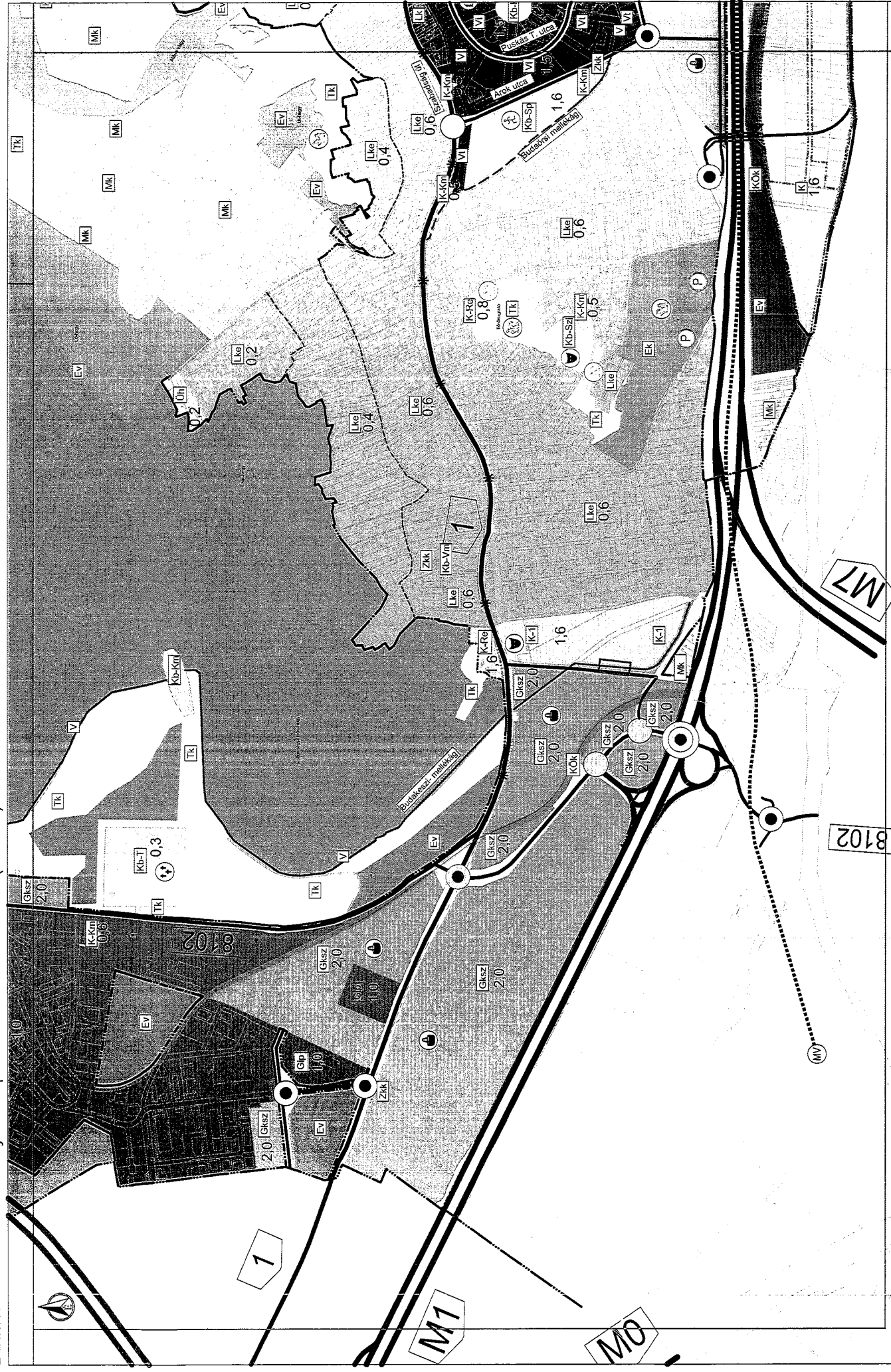


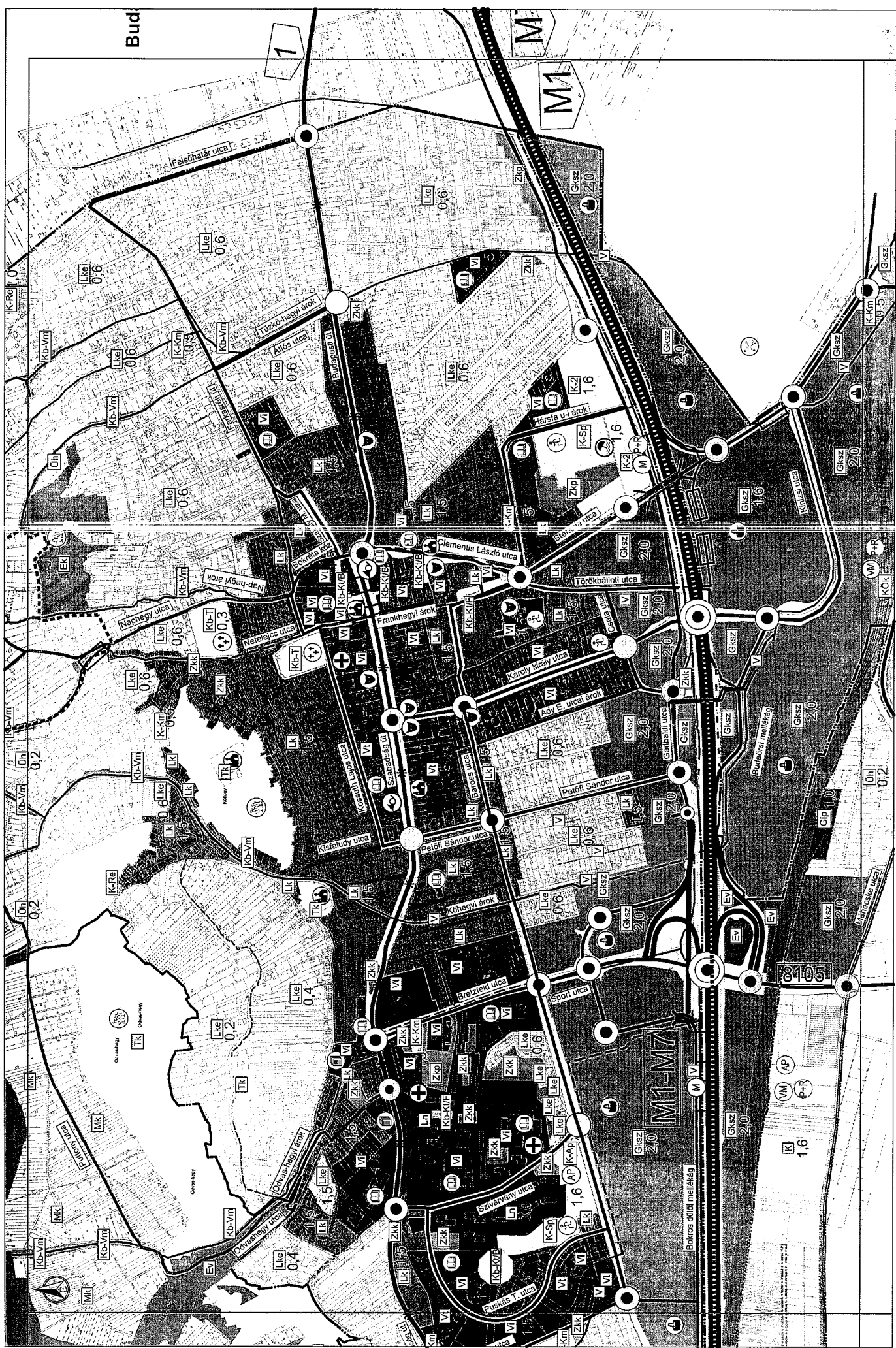


PARÁJÁRA 11.05.2014	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET 11.05.2014	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET 11.05.2014	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET 11.05.2014
------------------------	--	--	--

Készítette:
2014. augusztus

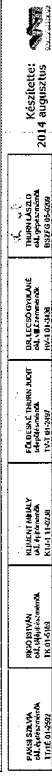




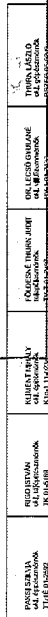


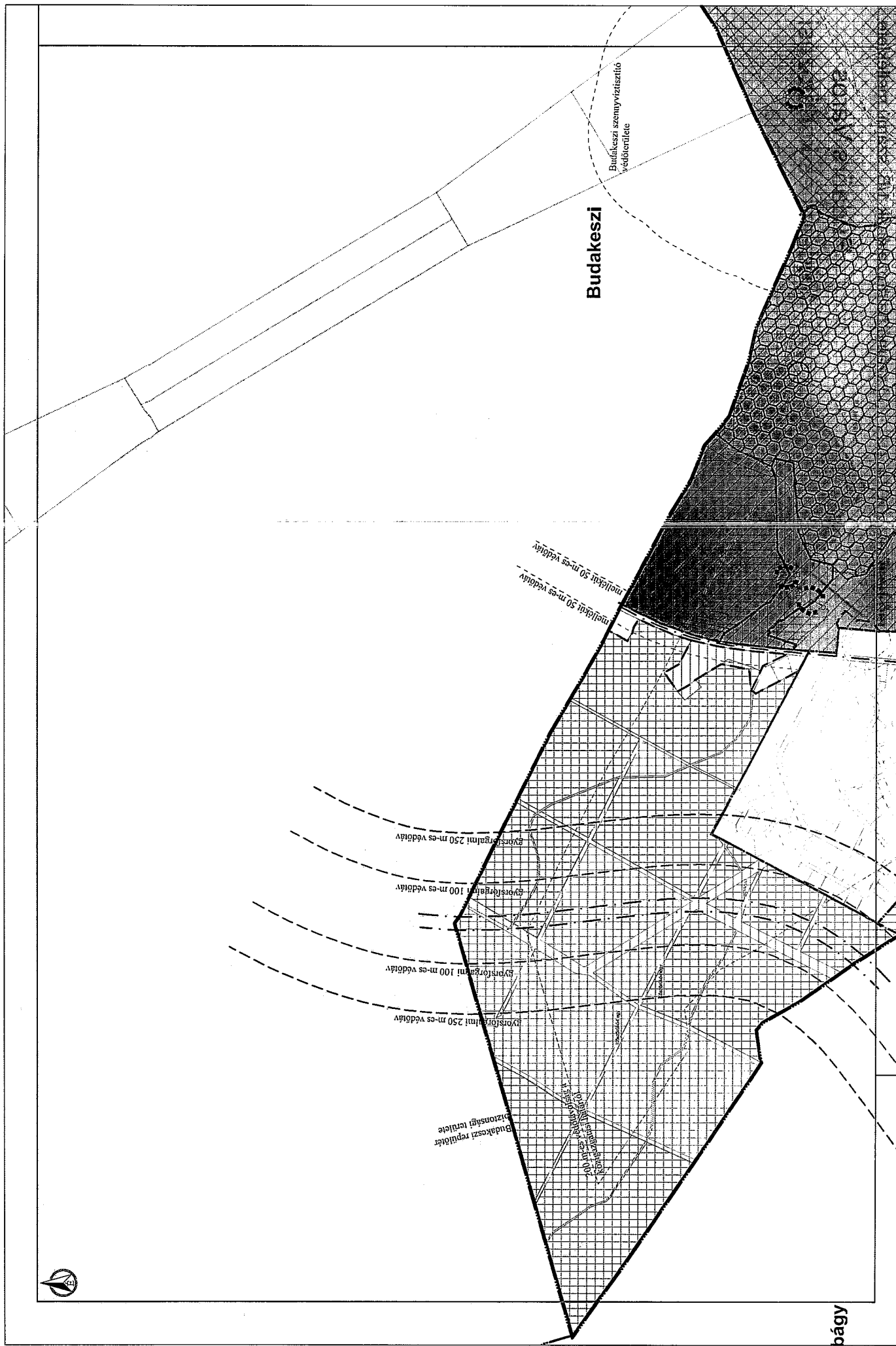
ÁBRÁK	MESELT	MESELT	MESELT	MESELT
MESELT	MESELT	MESELT	MESELT	MESELT
MESELT	MESELT	MESELT	MESELT	MESELT
MESELT	MESELT	MESELT	MESELT	MESELT
MESELT	MESELT	MESELT	MESELT	MESELT

Készítette:
2014. augusztus



Elatorbány







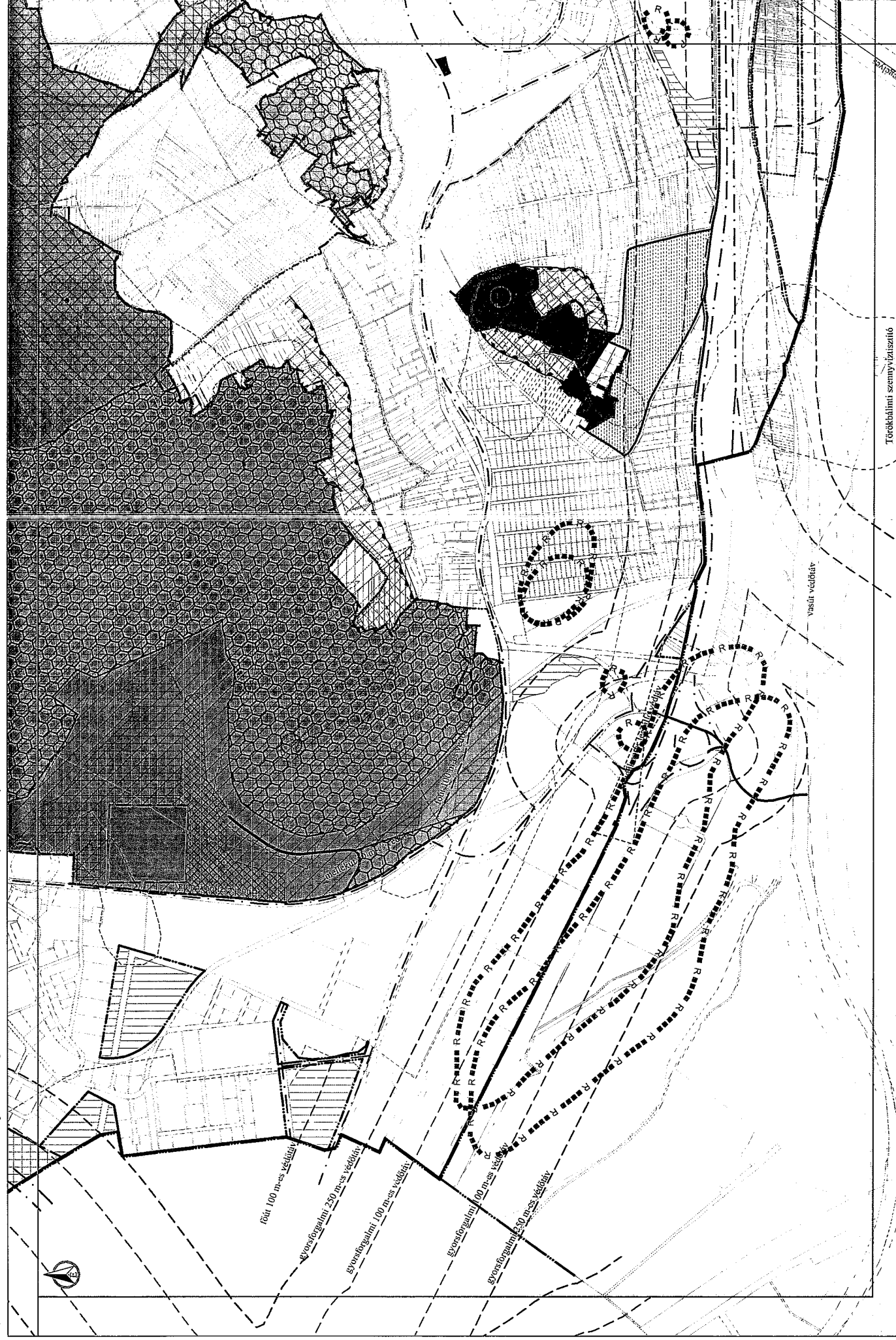
Budakeszi repülőtér
biztonsági területe

Budapesti OMK - Szergejcs mikrohullám

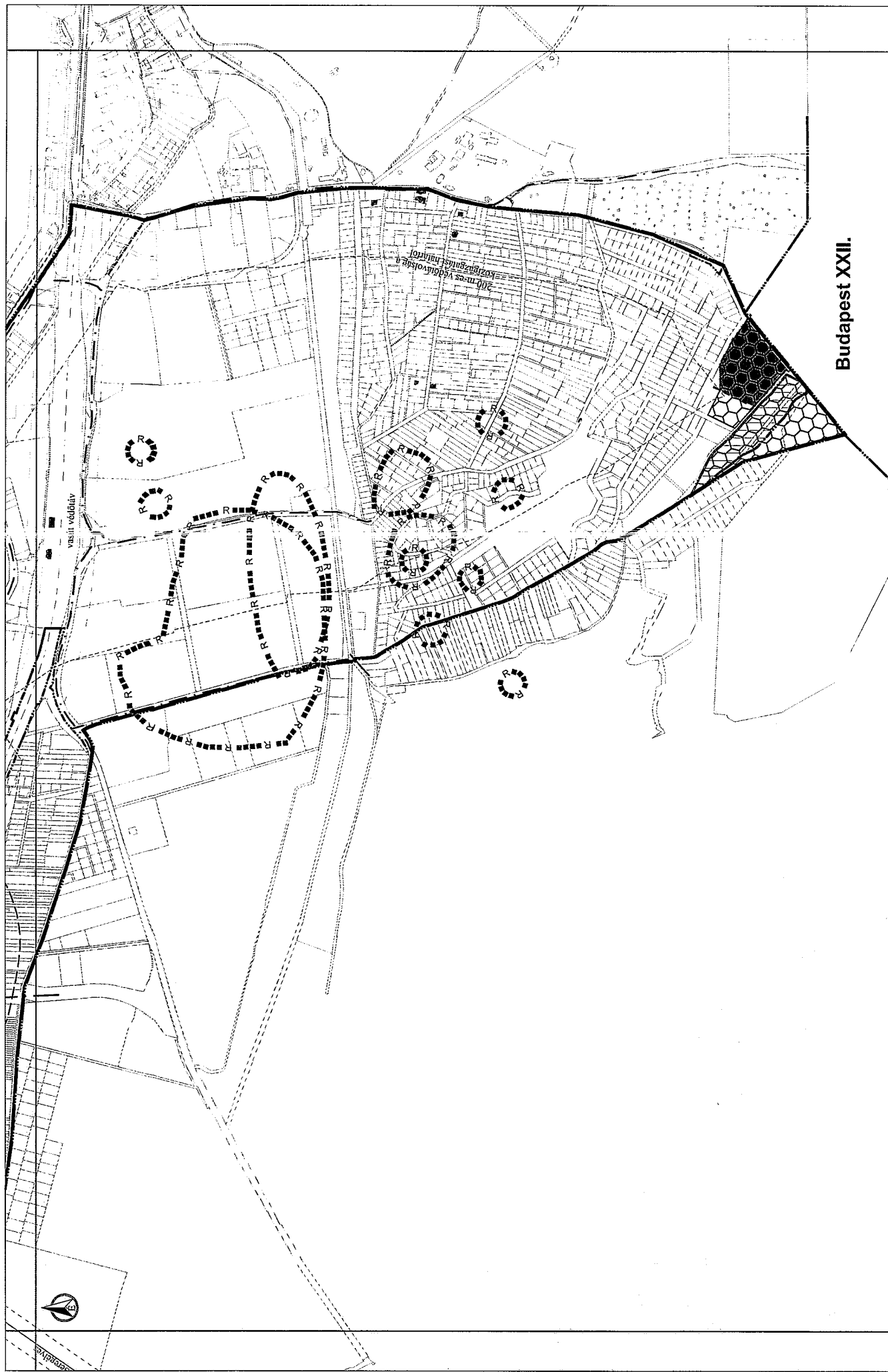
isztító

[illegible]

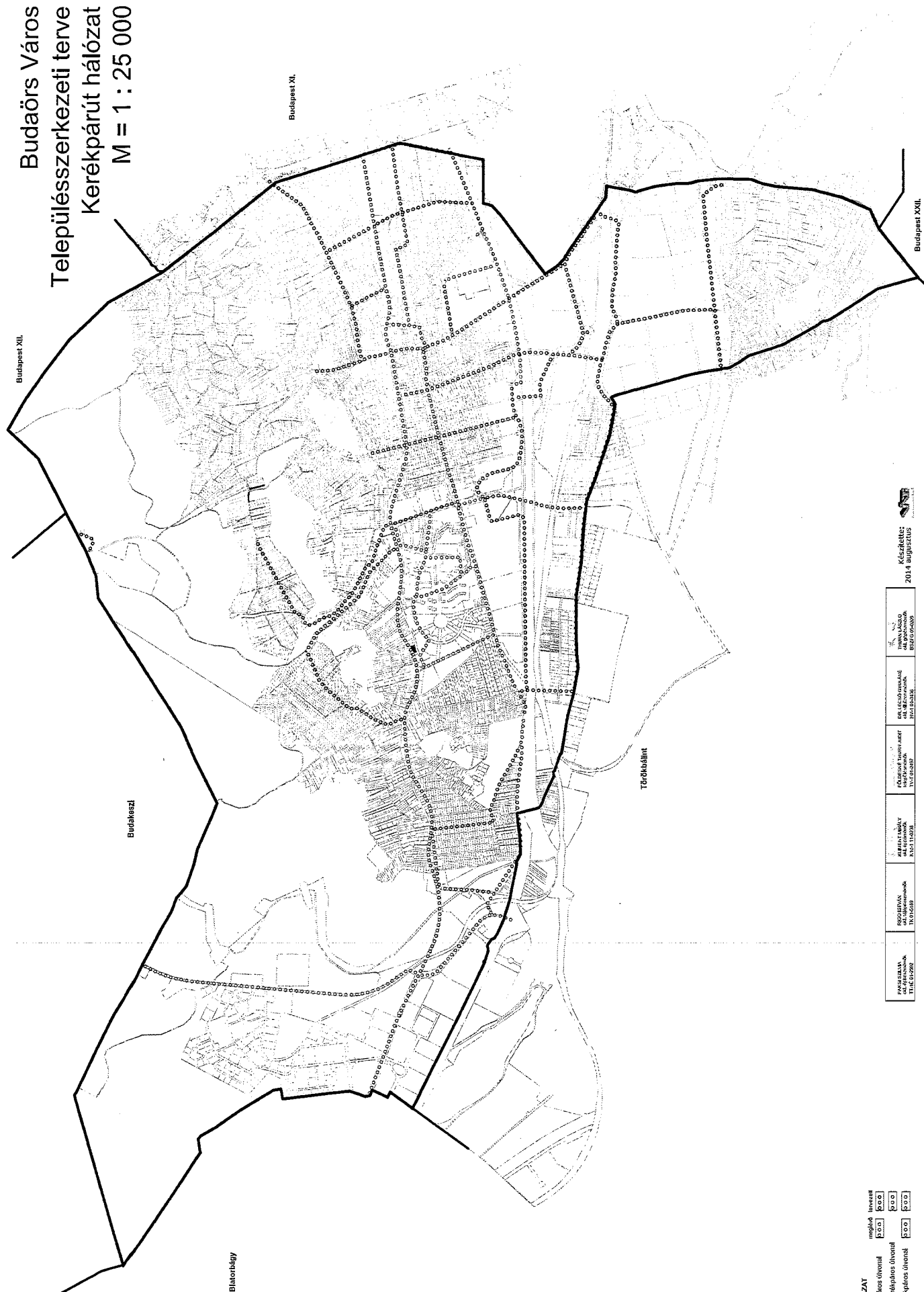
Készítette:
4. augusztus















Budaörs Város Településszerkezeti terve Kerékpárút hálózat M = 1 : 25 000



JELMAGYARÚZAT
 meglévő útvonal  
 Helyi közúti útvonal  
 Országos közúti útvonal  
 Tervezett kerékpárút útvonal  

MEGLÉVŐ TÉRLEPI TUDATOS TUDATOS TUDATOS	MEGLÉVŐ TÉRLEPI TUDATOS TUDATOS TUDATOS	MEGLÉVŐ TÉRLEPI TUDATOS TUDATOS TUDATOS	MEGLÉVŐ TÉRLEPI TUDATOS TUDATOS TUDATOS	MEGLÉVŐ TÉRLEPI TUDATOS TUDATOS TUDATOS
---	---	---	---	---

Készítette:
2014. augusztus



SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A Településszerkezeti Terv a jóváhagyott Településfejlesztési Konceptciónak és módosításainak, valamint a vonatkozó egyéb önkormányzati döntéseknek megfelelően nem tervez gyökeres változtatást a meglévő területhasználatból kialakult településszerkezetben.

A javaslatok a meglévő épített és természeti értékek védelmének figyelembevételével a városiasodási folyamat minőségi elemeinek lehetővé tételét, a sport és rekreációs célú területek bővítését, a meglévő zöldterületek minőségi fejlesztését tűzi ki elsődleges feladatként, kiegészítve azt a különböző fejlesztési döntésekben szereplő kereskedelmi-szolgáltató, valamint a korábban érvényben lévő TSZT elhatározásainak megfelelő, de az érvényben lévő jogszabályi, tulajdonosi környezetben a végrehajtás szakaszában megakadt belterületbe vonások környezetében elkerülhetetlenné váló, az elakadt folyamat befejezését lehetővé tevő különleges terület-felhasználású fejlesztésekkel. Fontos elemei a tervnek a meglévő infrastruktúra-hálózat kiegészítésére, minőségének javítására hozott fejlesztési döntések, melyek megvalósítása a városiasodás további minőségi fejlesztését jelentik.

1.1 TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLET-FELHASZNÁLÁS, BELTERÜLETI HATÁR

- (1) A település igazgatási területe a terület-használat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően egy központi belterületre (az autópálya és a vasút külterületi, nyomvonalas létesítménye által elválasztott északra és délre eső) területre, illetve a Mechanikai művek területére a város déli részén, valamint a belterületeket övező és elválasztó külterületekre oszlik.

A város belterülete jelenleg 1417,11 ha, külterülete 941,66 ha.*

* Forrás: Földhivatali alaptérkép

- (2) A belterület nagysága csak a tényleges használatbavételnek megfelelően, a meglévő belterületekhez kapcsolódóan, és csak a környezeti és infrastrukturális szempontból szigorú feltételekhez kötötten növelhető.

A belterülethez csatlakozva az autópályától északra eső területen belterületbe vonásra javasolt:

- a Szabadság úttól északra elhelyezkedő, 031 hrsz-ú, K-Int terület-felhasználású ingatlan területe, mert az azon tervezett funkciók a belterülethez kapcsolódnak;
- a Sóvirág utca menti, beépített 8300 hrsz-ú, Lke terület-felhasználású ingatlan területe, mert az az egyetlen lakóterületi ingatlan, mely külterületen fekszik, de belterületi ingatlanokkal határos, belterületi utakról kiszolgált, beépített ingatlan;
- a Szüret utca, 8148/2 hrsz.-ú, övezetbe nem sorolt közterületi ingatlan területe, mert az a szomszédos belterületi ingatlanokat szolgálja ki;
- az M1-M7 autópálya közös bevezető szakasza mentén a Károly király úti és Sport utcai felüljárók közötti szakaszon elhelyezkedő északi oldali benzinkút és létesítményei által az autópálya területéből igénybe vett területek.

Az autópályától délre elhelyezkedő belterülethez csatlakozva belterületbe vonásra javasolt:

- a vasúttól délre eső mezőgazdasági területek (Szilvás és a Méhecske utca környéke), melyek tervezett fejlesztése szerepel a településfejlesztési elhatározásokban is, a területen tervezett a város tömegközlekedésének gyökeres átalakításához szükséges új autóbusz-végállomás, valamint az elővárosi vasút jobb kihasználását lehetővé tevő új vasútállomás, mely középpontjává válik a város tömegközlekedésének, a fejlesztési terület további részein kereskedelmi és szolgáltató, különleges intézményi, rekreációs, valamint üdülő területhasználat tervezett;
- az M1-M7 autópálya közös bevezető szakasza mentén a Károly király úti és Sport utcai felüljárók közötti szakaszon elhelyezkedő déli oldali benzinkút és létesítményei által az autópálya területéből igénybe vett területek;
- az M1-M7 autópálya közös bevezető szakaszának déli oldalán, a budapesti közigazgatási határ mentén fekvő terület belterületbe vonása a város meglévő gazdasági területeinek fejleszthetőségét teszi lehetővé.

A tervezett belterületbe vonások által a város belterülete 57,07 ha területtel lesz nagyobb (növekedés: 57,21 ha, csökkenés: 0,14 ha), ezáltal a belterülete 1474,18 ha területre nő, külterülete 884,59 ha nagyságú területre csökken.

(3) A település közigazgatási területe építési szempontból az alábbi területekre tagozódik:

- a) beépítésre szánt
 - a település közigazgatási területének 54,6 %-át kitevő része, valamint
- b) beépítésre nem szánt
 - a település közigazgatási területének 45,4%-át kitevő része.

1.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

Budaörs Város közigazgatási területén a beépítésre szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységekbe sorolódnak, melyek megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége*:

- a) lakóterületek:
 - aa) nagyvárosias lakótelep területe [Ln-Ltp] 3,0
 - ab) kisvárosias lakóterület [Lk], valamint 1,5
 - ac) kertvárosias lakóterület [Lke] 0,6
- b) vegyes területek:
 - ba) településközpont terület [Vt], 2,4
 - bb) intézmény terület [Vi] 2,4
- c) gazdasági területek:
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület [Gksz], valamint..... 2,0
 - cb) ipari gazdasági terület [Gip] 1,5
- d) üdülőterületek:
 - da) hétvégi házas üdülőterület [Üh] 0,2
- e) különleges beépítésre szánt területek:
 - ea) intézményi, rekreációs, szabadidős létesítmények ter-e [K-1... és K-Re] 1,6
 - eb) sportterület [K-Sp]..... 1,6
 - ec) temetőterület [K-T] 0,3
 - ed) autóbusz-pályaudvar [K-Ap], 1,6
 - ee) közmű [K-Km] 0,5

* Adott terület beépítési sűrűség értéke a településszerkezeti tervlapon szerepel

1.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

(1) Budaörs Város közigazgatási területén a beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos rendeltetésük szerint a következő terület-felhasználási egységekbe sorolódnak:

- a) közlekedési és közműterület
 - aa) közúti közlekedési terület [KÖu], valamint
 - ab) kötőtpályás közlekedési terület [KÖk].
- b) zöldterületek:
 - ba) közpark [Zkp], valamint
 - bb) közkert [Zkk]
- c) erdőterületek:
 - ca) védelmi rendeltetésű erdőterület [Ev],
 - cb) gazdasági rendeltetésű erdőterület [Eg], valamint
 - cc) közjóléti rendeltetésű erdőterület [Ek].
- d) mezőgazdasági területek:
 - da) kertes mezőgazdasági terület [Mk].
- e) vízgazdálkodási terület
 - ea) vízfolyások területe [V].
- f) természetközeli terület [Tk],

- g) különleges beépítésre nem szánt terület:
 - ga) sportcélú terület [Kb-Sp],
 - gb) rekreációs terület [Kb-Rek],
 - gc) növényzettel fedett vízmosások, horhosok területe [Kb-Vm],
 - gd) fásított köztér területe [Kb-Kt],
 - ge) szabadtéri rendezvények területe [Kb-Szi], valamint
 - gf) temetők területe [Kb-T].

1.4 LAKÓTERÜLETEK:

A kialakult településszerkezet és a meglévő morfológiai adottságok következtében a település lakóterületeinek térbeli fejlődése elsősorban az üdülőházas területek lakóterületi átalakításával folytatódhat a megfelelő infrastruktúra-hálózat és -elemek fejlesztését követően, legfeljebb azokkal párhuzamosan, a korábban zártkerti területek irányába csak legfeljebb nagytávlatban lesz lehetőség, ezért ez a tervben nem szerepel.

A város fejlesztési szándékainak megfelelően az ugrásszerűen megnövekedett lakosságszám mérséklésére az egyes terület-felhasználásokon belül olyan beépítés intenzitás meghatározása szükséges, mely a jelenlegi, kialakult állapot sűrűsödését a lehető legkisebb mértékben teszi lehetővé.

- (1) A lakóterületen belül a **nagyvárosi lakóterület** terület-felhasználási egységbe tartozik a Szabadság utca – Bretzföld utca – Baross utca mentén található paneles lakótelep terület.
- (2) A **kisvárosias lakóterület** terület-felhasználási egységbe tartoznak
 - a) a településközponttól keletre eső tömbök: a Farkasréti úttól a Tavaszi utcáig és a Tavaszi utca – Budafoki út – Stefánia utca – Pacsirta utca menti telek-sor – Törökbálinti út – Csata utca – Deák F. utca – Vasvári Pál utca által határolt terület, és hozzá csatlakozva fejlesztési területként a Hársfa utcai átalakuló terület;
 - b) a Kőhegyet övező terület: a Máriavölgy utca - Naphegy utca - Kossuth utca – Kisfaludy utca által határolt tömbök;
 - c) a Kálvária környezete: a Kisfaludy utca – Víg utca - Szabadság út – Új Városháza által határolt terület tömbjei;
 - d) a Szabadság út – Petőfi utca - Baross utca menti telek-sor – Komáromi utca által határolt terület;
 - e) az igazgatási központ mögötti tömbök területe;
 - f) az Ifjúság utca mögötti új fejlesztési terület paneles lakótelep felé eső része.

A kisvárosi lakóterület területének kismértékű módosítása vált szükségessé

 - a) a terület-felhasználási egységek pontosítása miatt az igazgatási központtól északra a meglévő kisvárosias beépítéshez igazodva,
 - b) a Szivárvány utcától nyugatra a lakótelep északi oldalán, a hatályos szabályozási terv övezeti rendszeréhez igazodva, valamint
 - c) a kialakult beépítéshez igazodva a Puskás Tivadar – Kardvirág utca – Baross utca, valamint a Munkácsy Mihály utca – Moha utca – Petőfi Sándor utca által határolt tömbökben,
- (3) A lakóterület további részei **kertvárosias lakóterület** terület-felhasználási egységbe tartoznak:
 - a) a budapesti közigazgatási határ irányában húzódó lakóterületek a Frank-hegy déli lejtőjétől az autópályáig;
 - b) a Baross utca alatti területek;
 - c) a Törökugraton és a környezetében lévő lakóterületek;
 - d) a Kamaraerdő lakóterületei; valamint
 - e) az Odvas-hegy – Út-hegy – Csikhegy alatti déli lejtők a Szabadság útig;

A kertvárosi lakóterület területének kismértékű módosítása vált szükségessé

 - a) területe nő
 - a1) a Hegyalja utcától északra eső területen és a Som utca mentén üdülőterületek beépítés-intenzitást nem eredményező átsorolásával;
 - a2) a Tűzkőhegyi utca – Felső határ utca találkozásánál, Budapest közigazgatási határa mentén különleges terület-felhasználás átsorolásával;
 - a3) a Tulipán és Csillag utca közötti tömb keleti felének átsorolásával;
 - a4) a Kamaraerdei település-központi terület átsorolásával, valamint

- b) területe csökkent
 - b1) a Szabadság út 031 hrsz ingatlan különleges terület-felhasználásba sorolásával;
 - b2) az Ifjúság utca mentén a meglévő sorházak mögötti terület közparkba sorolásával, valamint
 - b3) a Sóska utca menti 7766 hrsz ingatlan véderdő terület-felhasználásba sorolásával.

1.5 VEGYES TERÜLETEK:

- (1) A vegyes terület-felhasználási egységen belül **településközpont** terület-felhasználásba tartozik:
 - a) a történelmi településközpont intézményekkel vegyes hagyományos lakóterülete: Kossuth L. utca – Bokréta u. – Clementis L. u. – Köz tér - Vasvári Pál utca - Petőfi utca által határolt terület;
 - b) a Károly király utca menti tömbök a Vasvári Pál utcáig;
 - c) a lakótelep nyugati oldalán a Szabadság út - Komáromi utca – Baross utca – Bretzfeld u. által határolt terület;
 - d) a Terrapark lakóépületekkel vegyes intézményterülete; valamint
 - e) a Tétényi fennsík új lakóterületének központja.

A településközpont területe területének csökkentése vált szükségessé az oktatási, művelődési, egészségügyi ellátás intézményeinek intézményi terület-felhasználásba sorolásával.
 - (2) A vegyes terület-felhasználási egységen belül a **intézmény** terület-felhasználásba tartozik a település kialakult adminisztratív-oktatási központja, a Városháza és környezete, a Szabadság út menti Rendőrség, Gimnázium és Bíróság, valamint a Zichy major területe.
- Az intézmény terület-felhasználás területe nő az oktatási, művelődési, egészségügyi ellátás intézményei területeinek átsorolásával.

1.6 GAZDASÁGI TERÜLETEK:

- (1) Gazdasági területen belül **kereskedelmi-szolgáltató terület**be tartozik:
 - a) a teljes Déli Iparterület;
 - b) az M1-M7 autópálya közös szakasza mentén az északi oldalon a Stefánia utcától a Sport utcáig húzódó területek és az AUCHAN;
 - c) a déli oldalon a budapesti közigazgatási határ menti területek, valamint a vasút és az autópálya menti területek, kivéve a Kinizsi utca és az autópálya közötti területeket;
 - d) a Nyugati Iparterületből az 1-es út és az M1 autópálya közötti és az ISG iparvágánytól dél-nyugatra eső területek;
 - e) a Hosszúréti-patak és a Budapest felőli közigazgatási határ találkozásánál lévő terület;
 - f) a Sport utca felüljáró keleti oldalán, a vasúttól délre tervezett Kereskedelmi, szolgáltató terület.

A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területe nő a TESCO áruház tömbjei autópálya menti nagy bevásárló központjainak különleges terület-felhasználásának, valamint a nyugati iparterület 10348 hrsz ingatlanának átsorolásával, továbbá - egyéb feltételek teljesülésével párhuzamosan - a Sport utcai felüljáró déli oldal - vasút - autópályák által határolt, az intermodális csomóponthoz kapcsolódó terület átsorolásával, valamint csökken a Hosszúréti-patak déli oldalán megszűnő, közparkká átsorolt területtel.
- (2) Gazdasági területen belül az **egyéb ipari** terület-felhasználási besorolásba tartozik:
 - a) a Nyugati iparterület nagy része (BITEP) és fejlesztése, valamint a nyugati közigazgatási határ melletti rész és a Budakeszi út menti terület;
 - b) Kamaraerdőn a Mechanikai Művek területe.

Az ipari gazdasági terület területe csökken a nyugati iparterület 10348 hrsz ingatlanának átsorolásával.

1.7 ÜDÜLŐTERÜLETEK:

Üdülőterület terület-felhasználásba sorolt:

- a) a Frank-hegyi üdülőterület, és távlati üdülőterület;
- b) a Szüret utca felső végénél a Som utcától északra található területek, valamint
- c) a vasúttól délre található, a vasút és a Méhecske utca között elhelyezkedő terület a Sport utcai felüljáró menti kereskedelmi, szolgáltató területig.

Az üdülő terület területe csökken az Odvas-hegy Hegyalja útig nyúló déli lejtőjének, és a Som utca menti ingatlanoknak a kertvárosias lakóterületi, valamint a Szüret utca végén található 8120 hrsz ingatlan véderdő terület-felhasználásba átsorolásával.

1.8 KÜLÖNLEGES TERÜLETEK:

(1) Különleges beépítésre szánt terület-felhasználásba sorolt:

- a) a Stefánia utca – Hársfa utca – Budafoki út – autópálya által határolt terület mint intézmény (kereskedelem-szolgáltatás, sport, rekreáció, oktatás);
- b) a Baross utca mentén a Tenisz-centrum területe, mint sport;
- c) az Árok utca menti városi sporttelep, mint sport;
- d) a Muskáti utca menti terület és hozzá északról csatlakozva a 031 hrsz ingatlan, mint a nyugati városrész intézmény (sport, rekreáció, oktatás) tartalékterülete;
- e) a Szilvás területe a MÁV Budapest – Hegyeshalom vonaltól délre eső rész a közigazgatási határig, mint a város fejlesztési (intézményi, sport) tartalékterülete új városi intermodális csomóponttal;
- f) a Hosszúréti-patak menti terület nyugati része, mint sport rekreációs terület;
- g) a Kamaraerdőn a törzsgyümölcsös területe, mint sport rekreációs terület;
- h) a Mechanikai Művek területe menti ingatlan, mint sport rekreációs terület, valamint
- i) a Nefelejcs utca keleti oldalán a temető.

A beépítésre szánt különleges terület területének kismértékű módosítása vált szükségessé

a) területe nő

- a1) a Szabadság út 031 hrsz ingatlan átsorolásával;
- a2) a Baross utcában az autóbusz-pályaudvar átsorolásával;
- a3) a közművek létesítményeinek területeivel (fűtőmű, átemelők, vízgépházak területe), valamint

b) területe csökkent

- b1) a Törökugrató Rezeda utca – Kökörcsin utca menti részének, valamint az Árok utca menti Zkp és K-Sp övezetek különleges beépítésre nem szánt terület-felhasználásba sorolásával;
- b2) a TESCO áruház autópálya menti nagy bevásárló központjainak gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület-felhasználásba sorolásával.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület-felhasználás új OTÉK fogalom, ezért az ebbe a terület-felhasználásba sorolt területek mind valamely meglévő területfelhasználás módosításaként jöttek létre:

- a) a lőterek területei, mint sport a kialakult beépítettség intenzitásának növelése nélkül;
- b) az Árok utca mentén a sportpálya területe(a volt Zkp és K-Sp átsorolásával);
- c) a volt Farkasréti vitorlázó repülőtér területe, mint rekreáció a kialakult beépítettség intenzitásának növelése nélkül;
- d) a Mindszenty tér és a Köz tér fásított közterei;
- e) a Törökugrató kőbánya területe, mint szabadidős tevékenység eltöltésére szolgáló terület, valamint
- f) a hegyvidék vízmosságainak, horhosainak területei, melyek azon túl, hogy jelentős szerepet játszanak az időszakosan jelentkező felszíni vizek biztonságos elvezetésében, természetes növényzetükkel gátolva a csapadékvíz lezúdulását, továbbá kedvező mikroklímát teremtenek, és a városképet is kedvezően befolyásolják.

1.9 KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

(1) Közúti közlekedési terület terület-felhasználásba sorolt a város országos közúthálózatának és a helyi gyűjtőút-hálózatának elemei:

a) az országos közúthálózat elemei:

- a1) M1-M7 autópálya /089 és 0110 hrsz/;
- a2) 1.sz. I rendű főút /Szabadság út (10346, 10321, 032/1, 4173/2, 1044, 109/1 hrsz-ek) Templom tér (109/4 hrsz) Budapesti út (109/3 hrsz)/;
- a3) 8102 jelű összekötőút /Gyár utca (10322, 045/2 hrsz-ek)/;
- a4) 81101 jelű összekötőút /Kinizsi utca (0107, 4071/14053/2 hrsz-ek)/;
- a5) 81301 jelű bekötő út /Kinizsi utca Vasútállomás közötti közterület (4071/12 hrsz)/.

b) a helyi gyűjtőút-hálózat elemei:

b1) meglévő

az AUCHAN körforgalmi csomópont és a Budafoki út közötti – részben egyirányú – szervizút / Árok utca / Baross utca / Bokréta utca / Budapesti út / Bretzföld utca / Clementis

László utca / Csata utca / Farkasréti út / Felsőhatár út (Budapesti út – Farkasréti út között) / Kamaraerdei út / Károly király utca / Kinizsi utca / Kisfaludy utca / Kossuth Lajos utca / Nefelejcs utca / Petőfi Sándor utca / Puskás Tivadar utca / Seregély utca / Sport utca / Stefánia utca / Szabadság út / Szakály M. utca / Szivárvány utca / Törökbálinti utca / Vasút utca

b2) tervezett

az AUCHANTól Ny-ra lévő új felüljáró / az AUCHAN körforgalmi csomópont és az Ibolya utca közötti - részben egyirányú – szervízút / Naphegy utca – Merengő utca / Temető utca / Odvashegy utca – Puttony utca – Hurok utca – Gyömbér utca – Sas utca.

- (2) **Kötőtpályás közlekedési terület** terület-felhasználásba sorolt a város országos kötőtpályás hálózatának elemei:
- a) Budapest – Győr – Hegyeshalom vasútvonal;
 - b) PRÉKO iparvágány.

1.10 ZÖLDTERÜLETEK:

A települési minőség fejlesztése érdekében cél a lakóterületek környezetében a zöldterületek növelése, kiépítettségük és rendezettségük javítása, a köztertek berendezettségének és növényállományának fejlesztése, a rekreációt szolgáló funkciók bővítése, a rekreációs célú egyéb zöldfelületek részarányának növelése a településen belül.

A meglevő zöldfelületek megtartása, az értékes növényzet védelme mellett, fontos a tervezett zöldterületek területbiztosítása, a területek más célú felhasználásának megakadályozása, a tervezett zöldfelületek mielőbbi szakszerű kialakítása és fenntartása révén.

- (1) **Közpark** terület-felhasználásba sorolt:

- a) Árok utca menti közpark, sportcentrum és szabadidőpark (meglévő): a terület Budaörs legnagyobb parkja, nagy nyílt vízfelülettel, klasszikus parki funkciókkal.
- b) Hosszúréti-patak mentén (meglévő): részben rendezetlen állapotú gyepek terület néhány fával, mely az élővíz védelmét is szolgálja, ezen túl sport, rekreáció és szabadidő eltöltés céljára szolgál.
- c) Lévai utca és Ifjúság utca mentén (meglévő): a nagyvárosias lakóterület vegyes funkciójú (sport, rekreáció, szabadidő eltöltés, pihenés) közösségi területei.
- d) Hársfa utca – Szervízút – Stefánia utca tömbbelsőben tervezett: a keleti városrész alközpont közösségi, többfunkciós zöldterületének elhelyezésére szolgál jelentős vízfelülettel.
- e) Csillag utca és Alsóhatár út között, az autópálya zajvédő fala mögött tervezett: a terület a környező kertvárosias lakóterületek vegyes funkciójú (sport, rekreáció, szabadidő eltöltés, pihenés) közösségi funkcióinak elhelyezésére szolgál.

- (2) **Közkert** terület-felhasználásba sorolt:

A nagy-, a kis- és kertvárosias lakóterületeken elszórtan létesült, összesen 11 darab, általában csak egy funkciót (sport/pihenés/játék) magába foglaló zöldterület.

1.11 ERDŐTERÜLETEK:

A meglevő erdők a település karakterét, táji, tájképi és ökológiai adottságait alapvetően meghatározó terület-felhasználású területek.

- (1) **Védelmi rendeltetésű erdő** terület-felhasználásba sorolt, az országos erdőnyilvántartási adattárban véderdőként nyilvántartott területek:
- a) a belterületet északról övező Budai-dombság területének nagy része beerdősült terület. Az összefüggő erdőterületek legnagyobb része a Tájvédelmi Körzetbe tartozik, területük egy része fokozottan védett terület;
 - b) az autópályák menti védő funkciót ellátó erdőterületek, valamint
 - c) a Tétényi fennsík erdőfoltja.
- (2) **Gazdasági rendeltetésű erdő** terület-felhasználásba soroltak, az országos erdőnyilvántartási adattárban ekként nyilvántartott területek, a közigazgatási terület északnyugati szegletében lévő terület.
- (3) **Közzétérítési rendeltetésű erdő** terület-felhasználásba soroltak, az országos erdőnyilvántartási adattárban ekként nyilvántartott, a belterületbe ékelődő erdőterületek, melyekre hasznosítási terv készítendő, és azok kezelését a tervek alapján kell megvalósítani:

- a) Tűzkő-hegy: meglévő, megmaradó erdőterület;
- b) Nap-hegy: feketefenyővel ritkásan borított, meglévő, megmaradó erdőterület;
- c) parkerdő a Törökugrató mellett: fiatal akácerdő a Bazsarózsa utca mentén, fölötté feketefenyő erdő, melynek a Kökörccsin utca felé eső fele ritkás.

(4) **Új erdőterületként kijelölt területek:**

- a) Gyár utcától keletre a katonai temető környezetében 6,4 ha;
- b) a Sóska utcától északra elhelyezkedő 7766 hrsz ingatlan 1,98 ha;
- c) a Szüret utca északi részén a 8120 hrsz ingatlan 0,22 ha;
- d) az Út-hegy erdőterület foltjai 4,95 ha;

megszűnő erdőterületek:

- a) 051 hrsz-ú ingatlan 0,41 ha
- b) 098/2 hrsz ingatlan 5,91 ha

az erdőterületek a tervben javasolt változásokkal összességben 7,23 ha területtel nőnek

1.12 MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A tájvédelmi körzeten belüli védett kopárok, sziklakibúvásos gyepterületek az OTÉK terület-felhasználási kategóriáinak változás okán természetközeli kategóriába sorolódtak át ezzel csökkentve a mezőgazdasági terület-felhasználást.

Kertes mezőgazdasági terület terület-felhasználásba soroltak a volt zártkertek területei:

- a) Alsószállás;
- b) Felsőszállás;
- c) Malomdűlő;
- d) M1 autópályától északra, Kaktusz utcától keletre elhelyezkedő háromszög alakú tömb.

1.13 VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület terület-felhasználásba sorolt:

- a) Hosszúréti-patak;
- b) Budaörsi-mellékág;
- c) Budakeszi-mellékág;

1.14 TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

Természetközeli terület terület-felhasználásba sorolt területek:

- a) Törökugrató: kopár-gyepes területe, helyi természetvédelemre tervezett területe;
 - b) a Tájvédelmi Körzeten belüli védett kopárok, sziklakibúvásos gyepterületek;
 - c) Út-hegy: országosan védett sziklagyp, a Budai Tájvédelmi Körzet része;
 - d) Odvas-hegy: országosan védett sziklagyp, a Budai Tájvédelmi Körzet része;
 - e) Kő-hegy: országosan védett sziklagyp, a Budai Tájvédelmi Körzet része;
 - f) Tétényi-fennsík: jelenleg gyepes-kopár, helyenként foltokban megjelenő cserjékkel, tervezett Tétényi-fennsík helyi természetvédelmi területe, megtartandó, védendő;
 - g) a Kő-hegy feletti 1348/1 hrsz.-ú ingatlan területe, sziklagyp;
 - h) Kálvária domb: vallási emlék- és kegyhely, sziklagyp;
- melyek, a belterületi zöldterület terület-felhasználású kopárok területéből, valamint a külterületi, mezőgazdasági terület terület-felhasználású védett sziklagyepek, gyepek és karsztbokorerdők területeiből sorolódtak át.

2. A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- (1) A város törekszik természetvédelmi területeinek védelmére és megőrzésére, beépítésre szánt területeihez kapcsolódó védett természeti értékek rendezése mellett. A terv egyik alapvető rendező elve az egészséges, jó minőségű, lakható környezet megteremtésén túl, az értékvédelem. A terv az értékvédelem szükségszerűségeinek elsőbbséget adva határozza meg a település rendezésére, fejlesztésére vonatkozó javaslatait, aminek megfelelően a védett értékek megőrzése elsődleges fejlesztési, rendezési és gazdálkodási/üzemeltetési feladat.

A kiemelt jelentőségű táji értékek – karakteres, hagyományos tájhasználati/ területhasználati módok – megőrzése, mind a védett területeken, mind a nem védett területeken feltétlenül fontos településrendezési, helyi építésszabályozási feladat. Az eltérő adottságú területeket olyan önálló helyi övezetekbe sorolva, melyek az építmény-, illetve épület-elhelyezés részletes előírásait, a helyi építési szabályzatban úgy határozzák meg, hogy a táj és a természet védelmét biztosítsák.

- (2) A természetvédelmi területek feltüntetése és módosulásai:
 - a) a NATURA 2000 területek pontosítása megtörtént,
 - b) a Budai Tájvédelmi Körzet területének pontosítása megtörtént,
 - c) az Országos ökológiai hálózat pontosítása megtörtént, a javasolt magterület, illetve pufferterületek feltüntetésével;
 - d) Ex lege védett elemek feltüntetése:
 - da) természeti értékek – barlangok,
 - db) meglévő/tervezett nyílt karszterületek;
 - e) a helyi természetvédelmi oltalomra tervezett területek feltüntetése a helyi természetvédelmi területek védelméről és hasznosításáról, kezeléséről szóló önálló helyi rendeletben foglaltaknak megfelelően:
 - ea) Tétényi-fennsík,
 - eb) Törökugrató (mag és puffer területe).
 - ec) Károly király utca 2. sz. alatti kert.
- (3) A Budaörsi-kopárok területe, valamint a védett sziklagyepek és gyepek területe természetközeli területbe soroltak, ezzel biztosítva megőrzésüket, védelmüket.
- (4) Az erdőterületeket az Országos Erdőállomány adattárában szereplő rendeltetésük alapján jelölik a tervlapok. A „védett természeti területen lévő erdő elsődlegesen védelmi rendeltetésű” (Ev) terület-felhasználásba sorolja a terv. A rekreációs célokat szolgáló a Nap- és a Tüzkő-hegyeken, valamint a Törökugratón található kisebb erdőfoltokat közjóléti erdő (Ek) terület-felhasználásba sorolja a terv.
- (5) Az erdőtervezett erdőterületek szükséges mértékű megszüntetésével, továbbá a tervezett véderdő terület-felhasználás csökkenésével párhuzamosan a település területén csereerdősítésre alkalmas területek kijelölésére is javaslatot ad a terv a katonai temető és a Budakeszi árok közötti lapos területen.

3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

- (1) Budaörs zöldfelületi rendszere az alábbi elemekből épül fel:
 - a) a város erdőterületei,
 - b) Budaörsi-kopárok és a védett gyepek területei, egyéb gyepfelületek, karszt-bokor erdők természetközeli területei,
 - c) közparkok, közkertek, fásított közterek zöldterületei,
 - d) temetők területei,
 - e) mezőgazdasági területek,
 - f) egyéb beépítésre nem szánt (különleges, vízgazdálkodási,) terület-felhasználások, valamint a közutak zöldfelületei, fasorai,
 - g) lakó- és üdülőterületek zöldfelületei,
 - h) egyéb beépítésre szánt terület-felhasználások zöldfelületei.
- (2) A település egyedi tájértékei közé tartozó zöldfelületi elemek:
 - a) Beregszászi utca idős japánakác utcafásítás,
 - b) Kossuth utcai idős japánakác,
 - c) Vasútállomás előtti idős hársfák.

4. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

4.1 ORSZÁGOS ELEMEI

MŰEMLÉKEK

1.	6932	Római katolikus templom	Templom tér 1. [Hrsz: 1]
2.	6933	Római katolikus kápolna	Farkasréti út 87. [Hrsz: 2547]
3.	6934	Kálváriakápolna	Kálvária-hegy [Hrsz: 1481]

4.	9346	Lakóház és gazdasági épület. Tájház - múzeum	Budapesti út 47/1., 47/2 [Hrsz: 2708, 2710/2]
5.	9394	Lakóépület	Templom tér 18. [Hrsz: 132]

MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

1.	9346	Lakóház és gazdasági épület. Tájház – múzeum ex lege műemléki környezete	109/3, 2706, 2707, 2711, 2713, 2714, 3148, 3149, 3152/3,3153, 3154/1
----	------	---	---

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

1.	10081	Budaörs – Csiki pusztá	település, templom
2.	10082	Budaörs – Kamaraerdő-dűlő	település, erődítés
3.	10083	Budaörs – Csiki-szőlők	település
4.	10084	Budaörs – Kamaraerdei Törzsgyümölcsös	település
5.	10085	Budaörs – Kálvária-domb	település
6.	10086	Budaörs – Rustenwiesen	sír, település
7.	10087	Budaörs – Csap utca 4.	sír
8.	10088	Budaörs – Belterület	település
9.	10089	Budaörs – Rózsa utca 7.	sír
10.	10090	Budaörs – Vasútállomás (Kamaraerdő-dűlő, Hungarofruct)	kincslelet, temető
11.	10091	Budaörs – Belterület	település, templom
12.	10092	Budaörs – Kamaraerdei Törzsgyümölcsös	település, templom
13.	10093	Budaörs – Kamaraerdő	település
14.	62742	Budaörs – Csiki-hegy alja	kőemlék
15.	11911	Törökbálint – Fekete-dűlő	település
16.	11932	Törökbálint – Fekete-dűlő	halomsír
17.	11938	Törökbálint – Pistáli-dűlő	település, temető

4.2 HELYI ELEMEL

Az épített örökség helyi védelmét hatályos önkormányzati rendelet szabályozza, az értékek körét meghatározza.

A tervezett területi védelem településképre, utcaképre, az egyedi védelem a kiemelt helytörténeti, építészeti értékek megőrzésére irányul. Az egyedi védelem listájának nyitottnak kell lennie, hogy a ma létrehozott építészeti értékek potenciálisan a holnap műemlékei vagy védett értékei lehessenek. A hatályos rendelet felülvizsgálatáról és aktualizálásáról a város folyamatosan gondoskodik, a módosításokat a településrendezési eszközökben folyamatosan aktualizálja.

A védett elemek tételes felsorolását a rendelet melléklete tartalmazza.

5. A KÖZLEKEDÉS RENDSZERE

- (1) Budaörs Város közlekedési helyzete a nagytérségi közlekedési összefüggéseket tekintve mind a közúti, mind a vasúti kapcsolatok szempontjából teljes körű.
- (2) Budaörs Város igazgatási területén a gyorsforgalmi úthálózat elemei közül az M1, az M7, az M1–M7 kivezető szakasza és ezek csomópontjai; az országos főúthálózat elemei közül az 1. sz. elsőrendű főút; az országos mellékúthálózat elemei közül a 8102. j. összekötő út, a 8105 j. összekötő út, valamint a 81101 j. bekötő út halad át.
- (3) A gyorsforgalmi úthálózat elemei tervezetten kiegészülnek M0 Budakeszi felé vezető szakaszával.
- (4) Változtatással érintett az 1. sz. főút belterületi szakasza (a 8102 jelű út csomópontja és Budapest közigazgatási határa közötti szakaszon), és a Károly király út mint 8110 jelű országos hálózati elem az országos közúthálózatból történő kiválással. A főút Templom téri szakaszának távlati forgalom csillapításával párhuzamosan a forgalom a Baross utca és a Szervízút irányába több meglévő nagyobb szabályozási szélességű észak-déli utcákon (Alsóhatár utca, Clementis L. utca között) vezethető el.

- (5) A település északi és déli része között valamint az autópályával a kapcsolatot az un. TESCO, külön szintű, körforgalmú csomópont, a Sport utcai főlóhere típusú, valamint az elválasztási csomópont utáni, a 8102.j. út kapcsolatát biztosító szintén főlóhere típusú csomópontok biztosítják.
A várost elválasztó autópályát keresztezve két új közúti felüljáró tervezett, a Sport utcától nyugatra (Szilvás és Törökugrató városrész között), valamint a TESCO körforgalomtól keletre a fejlesztési területek összekötésére.
- (6) Az autópályától északra eső terület belső feltárását gyűjtő utak, főként az É-D irányú Károly király utca, a Bretzfeld utca, a Szivárvány utca és Árok utcák, K-NY irányban a Szabadság és a Budapesti utcák, valamint a Baross utca biztosítja. A déli területek belső feltárását elsősorban a Vasút utca és a Kolozsvári utcák teszik lehetővé.
- (7) Fontos eleme a közúthálózatnak az M1-M7 autópályák közös szakaszával párhuzamosan, az északi oldalon részben kiépült ún. szervízút. Ez lényegében a kertvárosias lakóterületen lévő Aradi utcától a Sport utcai felüljáró csomópontjáig kiépült. A budaörsi benzinkút és az AUCHAN áruház között erősen tört vonalvezetéssel, számos körforgalmú csomóponton át vezet. Az AUCHAN, IKEA áruházak előtti szakaszon jelenleg elsősorban a parkoló terek megközelítését szolgálja, csak a parkolófelületen keresztül biztosított kapcsolata a Sport utcai csomóponttal. A szervízút nyomvonalát meglévő és tervezett szakaszok váltakozásával ábrázolja a terv.
A szervízút egy lehetséges, az autópálya lehajtóját, és az AUCHAN közvetlen autópálya csatlakozását, majd a Sport utcai felüljárót, valamint a Budaörsi ág mellékágát is külön szintben keresztező nyomvonalát is tartalmazza a terv melynek helybiztosítását a viszonylag nagy közúti közlekedési terület biztosítja.

A szerkezeti terv a szervízút keleti, Csillag utca – Budapest, Egér úti autópálya lehajtó csomópontig tervezett fejlesztését távlati elemként tünteti föl, míg a nyugati, 8102-es jelű út – Bazsalikom utca közötti szakaszát távlati elemként sem tartalmazza, de elépítését megakadályozza a későbbi kialakíthatóság biztosítására.

(8) Közutak keresztezései:

- a) Meglévő, fejlesztést nem igénylő jelentősebb csomópontok:
- aa) az 1-es út nyugat iparterület bekötőút és kereskedelmi terület szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - ab) az M1 autópálya lehajtó és a 8102 jelű út szintbeli, jelzőlámpás csomópontja;
 - ac) az M1 autópálya és a 8102 jelű út külön szintű keresztezése;
 - ad) a Szabadság út – Árok utca szintbeli csomópontja;
 - ae) a Szabadság út – Szivárvány utca szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - af) a Szabadság út – Bretzfeld utca szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - ag) a Szabadság út – Petőfi Sándor utca szintbeli jelzőlámpás csomópontja;
 - ah) a Szabadság út – Károly király út szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - ai) a Szabadság út – Nefelejcs utca / Stefánia utca szintbeli csomópontja;
 - aj) a Szabadság út – Clementis László utca szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - ak) a Budapesti út – Csillag utca szintbeli jelzőlámpás csomópontja;
 - al) a Baross utca – Árok utca szintbeli körforgalmi csomópontja;
 - am) a Baross utca – Szivárvány utca szintbeli jelzőlámpás csomópontja;
 - an) a Baross utca – Bretzfeld utca szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - ao) a Sport utca – Szervízút szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - ap) a Károly király út – Csata utca szintbeli jelzőlámpás csomópontja;
 - aq) az M1-M7 autópálya – Károly király út külön szintű körforgalmú csomópontja, autópálya kapcsolatokkal;
 - ar) a Kinizsi utca szintbeli körforgalmú csomópontjai;
 - as) a Vasút utca – Seregély utca szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - at) a Seregély utca – Kolozsvári utca – Beregszászi utca szintbeli körforgalmú csomópontja;
- b) Meglévő, átépítendő csomópontok:
- ba) az 1-es út és a 8102 jelű út (Gyár utca) szintbeli, jelzőlámpás csomópontja, melynek ötágú turbó-körforgalmú átépítése tervezett;

- bb) a 8102 jelű út és a Kaktusz utca szintbeli csomópontjában jelzőlámpás forgalom-irányítás kialakítása tervezett;
- bc) a Budapesti út – Felsőhatár/Alsóhatár utca szintbeli csomópontjának körforgalmú átépítése tervezett, tekintettel a városban kialakult beépítésekre, és Budapest közigazgatási területén az alacsony intenzitású felhasználásra a csomópont helyét Budapest közigazgatási területén célszerű biztosítani;
- bd) a Szabadság út – Domb utca szintbeli keresztezésében a Domb utca – Odvashegy utca – Puttony utca gyűjtő úti fejlesztésével egy időben körforgalmú csomóponttá fejlesztendő;
- be) az M1-M7 autópálya és a Sport utca külön szintű keresztezése és a hozzá kapcsolódó leajtók szintbeli jelzőlámpás csomópontjai, melynek déli csomópontjának körforgalmú átépítése tervezett;
- bf) a Vasút utca – Temető utca – Méhecske utca szintbeli keresztezésének körforgalmú átépítése Törökbálint közigazgatási határán a két város közös helybiztosításával;
- bg) a Szervizút – Petőfi Sándor utca szintbeli keresztezésének körforgalmú átépítése;
- bh) a Szervizút – Csata utca szintbeli keresztezésének körforgalmú átépítése;
- bi) a Torockó utca – Kamaraerdei út szintbeli keresztezésének körforgalmú átépítése Budapest közigazgatási határán a két város közös helybiztosításával a meglévő szabályozáson belül;
- c) Tervezett csomópontok:
 - ca) a Bazsalikom utca – Szervizút szintbeli körforgalmi csomópontja;
 - cb) a 8105 jelű út és a Méhecske utca szintbeli körforgalmú csomópontja Törökbálint közigazgatási határán a két város közös helybiztosításával;
 - cc) a Stefánia utca – Clementis László utca – Törökbálinti utca – Hársfa utca szintbeli körforgalmi csomópontja;
 - cd) az M1-M7 autópálya leajtó – Szervizút – Felleg utca szintbeli körforgalmi csomópontja.
- (9) Bármely ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetőleg az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.
- (10) A települést az 1. számú Budapest – Hegyeshalom – Bruck-Királyhida, a transz-európai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal érinti.
- (11) A településen áthalad a régi nyomvonal mentén tervezett új nagysebességű vágánypár. A meglévő vasútállomás kizárólag teherforgalmi és/vagy személyforgalommal tervezett, és egy új, tisztán vasúti személyforgalomra szolgáló megálló tervezett Szilvás területén, melyhez városi szintű intermodális csomópont helyét tartalékolja a terv.
A vasútállomástól keletre az elővárosi vasútfejlesztéshez +1 sín pár helybiztosítását tartalmazza a terv.
- (12) A település nyugati felén elhelyezkedő gazdasági területek jelentős része iparvágányokkal ellátott.
- (13) A vasút keresztezései:
 - a) a Törökugrató felszíni vizeit a Hosszúréti-patakba vezető új, tervezett csatorna áteresze,
 - b) az Árok utca vonalában új, tervezett közúti felüljáró;
 - c) a Sport utcai felüljáró meglévő közúti hídja;
 - d) a vasútállomástól nyugatra, a Vasút utca – Kinizsi utca kapcsolatát biztosító meglévő gyalogos, tervezett kerékpáros aluljáró, valamint nagy-közép nyomású gázvezeték;
 - e) a vasútállomástól keletre, a Vasút utca – Kinizsi utca kapcsolatát biztosító meglévő közúti aluljáró, valamint a Budaörsi árok áteresze és a szennyvízcsatorna főgyűjtő nyomott vezetéke.
- (14) A településen a Délnyugat-magyarországi kerékpárút részeként tervezett 7/A. jelű Budapest – Berzence (Horvátország) kerékpárút nyomvonala halad át az 1-es számú főút vonalán.
- (15) A 8102 jelű út nyomvonalán halad keresztül a térségi kerékpárút Budakeszi – Törökbálint kapcsolatát biztosító tervezett nyomvonala. Az autópálya alatti átvezetés elsősorban a 8102 jelű út műtárgyában biztosítandó, az iparvasúti kapcsolatok újbóli használatáig, ideiglenesen az iparvágány autópályát keresztező műtárgyában – és ahhoz kapcsolódó területen a Kaktusz utca közterületéig – kialakíthatók.
- (16) A város helyi kerékpárút fejlesztését a határozat 2/C mellékletet szerinti kerékpárút-hálózat tervlap javaslatai alapján kell fejleszteni. A fejlesztés részeként az AGIP benzinkutakat összekötő autópálya feletti gyalogos híd átépítése és meghosszabbítása javasolt.

- A közutakon a kerékpározásnak lehetőség szerint elsőbbséget kell biztosítani (és legalább színezéssel elválasztani a sávokat).
- (17) A tervezett metró nyomvonalát az autópálya nyomvonalhoz igazodva (kéregvasút vagy magasvasút kialakítással) nagytávlatú, tájékoztató elemként tünteti fel a terv. A végállomása ideiglenesen a Virágpiacnál, de későbbiekben a Tó-Park területén a tervezett térségi intermodális csomóponthoz kapcsolódóan valósítható meg megállókkal a keleti városrészközpont, és a Sport utca környékén ezzel kapcsolatot teremtve a jelenlegi autóbuszpályaudvar és a tervezett intermodális csomóponttal is.
- (18) A város tömegközlekedése további kötőtpályás elemekkel a kialakult terület-felhasználások és meglévő közlekedési hálózatok szükséges külön szintű keresztezése miatt nem bővíthető.
A város közigazgatási határon belüli közösségi közlekedését a meglévő kötőtpályás és helyközi autóbusz közlekedési hálózatokra fűzve kell kialakítani a lakossági igényekhez folyamatosan illeszkedve.
- (19) A város parkolási rendszere:
- Új beépítéseknél törekedni kell az előírt parkolószám telken belüli elhelyezésére.
 - Meglévő épületen végzett építési tevékenységhez kapcsolódóan a város parkolási és tömegközlekedési rendszerének vizsgálatán alapuló javaslatok alapján biztosítani kell az előírt parkolószámától történő eltérést, a telek meghatározott körzetén belüli parkolás lehetőségét.
 - Meg kell állapítani a közterületi parkolás megváltásának feltétel rendszerét.
 - Meg kell állapítani a közterületi parkolók használatának idő és térbeli korlátozásának rendszerét.
 - Az idegenforgalmi területeken újabb közösségi parkolófelület építésével javítani szükséges a parkolómérleget.

6. A KÖZMŰELLÁTÁS

- (1) A város belterületén a beépítésre szánt terület-felhasználások mentén az üdülőterületeket kivéve (Frankhegy, Méhecske utca, Som utcától északra elhelyezkedő terület) az összes közmű kiépült (víz, csatorna, elektromos áram, gáz, telefon), a lakótelepen a távhő-ellátás is megoldott.
- (2) A településszerkezeti terv időtávjában a meglévő beépített területeken az egyes közműhálózatok kapacitáshiányos szakaszainak illetve az elöregedett, meghibásodott vezetékeknek az átépítésére kell számítani, ezenkívül a fejlesztési, átalakuló és az új beépítésre kijelölt területek közműellátását kell megvalósítani.
A tervezett új beépítésekhez és a változó terület-felhasználásokhoz szükséges meglévő, illetve a tervezett hálózatokat a várható közműigények alapján kell továbbfejleszteni, egységes rendszerben, elő-közművesítéssel. A tervezett új beépítésekhez a meglévő, illetve a tervezett hálózatokat a várható közműigények alapján kell továbbfejleszteni
- (3) Az új közműlétesítményeket közterületeken kell elhelyezni. A jelenleg magánterületen húzódó vezetékeket közterületre kell kiváltani, illetve a szolgalmi jogos átvezetéseket rendezni kell.
- (4) Vízellátás tekintetében távlatban az életszínvonal emelkedésével és az új fejlesztési területek belépésével a vízigények növekedésével kell számolni.
- A település új beépítéseinél a kertvárosi lakóterületeknél NÁ 100 mm-es körvezeték, míg a kereskedelmi, gazdasági és az intézményterületeknél NÁ 150 mm-es körvezeték hálózat kiépítése szükséges a már jelzett kommunális és tűzi-vízigények biztosítására.
Az új hálózatokon 100 m-enként tűzcsapokat kell létesíteni. Nagyméretű tűz-szakaszú beépítés esetén a többlet oltó-vízmennyiséget külön tűzi-víz tározókkal ingatlanon belül kell megvalósítani.
 - A magas domboldalak (Frank-hegy, Nap-hegy, Odvas-hegy) egyre intenzívebb beépítése hálózat bővítési igények mellett a nyomásszint emelését teszi szükségessé. Ez magasabb helyeken tároló medence építéssel, illetve nyomásfokozó gépházak telepítését teszi szükségessé, melyek területigényét az elkészült tervek alapján biztosítani kell.
 - Új vízvezeték csak csatornázással együtt létesíthető.
- (5) A város szennyvíztisztító telepe megszüntetése a Budaörs-Budapest közötti szerződések alapján 2015-ben várható, területén szennyvízátemelő létesítése tervezett, ahonnan a szennyvizek elvezetése egy tervezett gerincvezetéken Budapest XI. kerületi szennyvízcsatorna hálózatán keresztül jut el a Budapesti Központi Szennyvíztisztító telepre.
- (6) Budaörs város szennyvízcsatorna hálózata:

- a) A központi belterület, valamint a kamaraerdei városrész szennyvízcsatorna rendszere gyakorlatilag 100 %-ban elkészült, a külső üdülő és mezőgazdasági területek irányába a hálózat bővítendő.
 - b) A város szennyvízcsatorna hálózata alapvetően gravitációs, a meglévő terepviszonyokból adódóan azonban a főbb átemelőkhöz kívül a város területén lévő mélypontokon még számos helyi átemelő üzemel, melyek a szennyvizet a közelben húzódó gravitációs csatornába emelik. Nyomott rendszerű hálózat csak a Kőhegy területén üzemel, kedvezőtlen üzemeltetési tapasztalatokkal.
 - c) Az új beépítési, és fejlődő, átalakuló területek szennyvízcsatornázását a város szennyvízcsatornázásához hasonlóan egységes rendszerben kell megoldani, melyek megvalósítása csak a szennyvízelvezetéssel együtt valósíthatók meg.
- (7) A város területéről koncentráltan nagy mennyiségű csapadékvizet a Hosszúréti-patak Budaörsi-mellékág és a Budakeszi-mellékág (melynek terhelését kb. 90 %-ban Budakeszi közigazgatási területe adja) szállít a befogadóba. A Hosszúréti patak Kamaraerdő területén folyik keresztül. A Törökbálinti-mellékág a város területén kívül a Hosszúréti-patak déli oldalán Törökbálintról elvezetett csapadékvizeinek szállításában vesz részt.
- A Hosszúréti-patak vízgyűjtőjén két jelentősebb tározó üzemel. Árvízi tározóként épült meg és Budaörs területén található Csiki-pusztai tározó, a Budakeszi-mellékágon, és többcélú tározóként épült meg a Törökbálinti (Sasad I.) tározó Törökbálint területén a Hosszúréti-patak főágán. Tervezetten a Pistály-réti tározó megépítése fogja szolgálni a települések csapadékvíz szállító rendszerének teljességét.
- A Budaörsi-ág nyomvonalának módosítása, a Porsche területe mellett a meder áthelyezésével tervezett.
- (8) Budaörs rendkívül gazdag vízmosásokban. A Kakukk-hegy és Csiki-hegyek vonulat déli kopár-karsztos oldalán kialakult szerteágazó vízmosások egészen benyúlnak a város belterületébe.
- Nyolc vízmosás, illetve vízmosás rendszer létezik, melyek szerepe jelentős a város felszíni vízelvezetési rendszerében:
- Tűzkőhegyi-árok vízmosásai
 - Naphegyi-árok vízmosásai
 - Frankhegyi-árok vízmosásai
 - Kőhegyi-árok vízmosásai
 - Odvashegyi-árok vízmosásai
 - Budaörsi-mellékág vízmosásai
 - Tárogató utcai vízmosás
 - Kamaraerdei vízmosás
- A vízfolyások, vízmosások folyamatosságának és megfelelő vízelvezető képességének, valamint bejárhatóságának és karbantarthatóságának biztosítása elsőrendű feladat.
- További feladatok a vízmosásokkal kapcsolatban:
- a) Elsőrendű feladat a jelenleg lefolyástalan utcáknál szolgalmi jog megszerzése a magántulajdonosoktól annak érdekében, hogy a természetes esésirányban a csapadékvíz elvezetése biztosítható legyen.
 - b) Új telekosztásnál ügyelni kell arra, hogy maradjon közterület a vízelvezetés céljára, lehetőség szerint a természetes terepesés irányában. Új utcanyitásoknál lehetőség szerint kerülni kell a zsákutcák kialakulását.
 - c) Vízmosások környezetében, vagy nagyobb terepesésű helyeken épülő házaknál meg kell követelni a talajmechanikai szakvélemény elkészítését különös tekintettel a csúszásveszélyre.
 - d) A vízmosások szabályozási szélességét részletes geodéziai felmérést követően kell meghatározni. A birtokhatárokat ki kell tüntetni és amennyiben lehetséges a partéleket stabilizálni kell, mellettük legalább 2 m széles fenntartó úttal. Az illegális szeméttelrakásokat meg kell szüntetni, a hulladékot el kell szállítani. Az engedély nélküli betöltéseket felül kell vizsgálni. A nem megfelelő anyagból és módon, vízátervezetés nélkül épített betöltéseket el kell bontatni.
 - e) Ha az utcanyitás megköveteli, akkor egyedileg kell megtervezni a betöltést és a víztelenítést, de nem egyes telkek vonalában, hanem a teljes vízmosást vizsgálva.
 - f) A közterületekre hullott csapadék vonatkozásában cél a szikkasztás elkerülése, a csapadékvizek késleltetett levezetése kialakításának biztosításával.
- Budaörs súlyos problémája a hálósan kialakított régi drénrendszer maradványa, mely összefüggésben van a rétegvizekkel. A korábban karbantartott szivárgó rendszer jól működött,

jelenleg romos, az állapota követhetetlen. A szivárgó és rétegvizek miatt házak falai, kerítések, járdák repednek meg. A város több területén fellépő jelenség miatt a szikkasztást csak nagy körültekintéssel szabad választani.

- g) Az utcák szabályozási szélességének meghatározásakor a vízvezetés részére megfelelő szélességű sávot kell biztosítani, lehetőleg nyílt árok kialakíthatóságának figyelembe vételével. A telkek beépíthetőségét, elsősorban a rossz nyelő-képességű talajokkal fedett illetve kopár részeken korlátozni kell.
 - h) Az utak leburkolását csak vízvezetéssel együtt szabad engedélyezni. Amennyiben bármelyik utcában útépités kezdődik, abban az utcában egyidejűleg engedélyezett tervek alapján meg kell építeni a csapadékvíz elvezetést, illeszkedve a terület vízvezető rendszerébe.
 - i) Az új beépítéseknel elsősorban a csapadékvíz telken belüli felfogása a cél locsolás, más felhasználás céljára történő felhasználással, de a rossz nyelő-képességű talajokkal fedett illetve kopár területeken lehetőséget kell biztosítani a közterületen kiépült csapadékvíz elvezető hálózatra történő késleltetett rákötésre.
A településközpontban és a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, intézményterületeken a zárt csapadékcsatornázás az indokolt, de itt is célszerű alkalmazni a csapadékvíz-tározást, késleltetést és annak újra-felhasználását.
- (9) A települést ellátó villamosenergia hálózat kiépült, a villamosenergia ellátottság teljes körű. A fejlesztések kapcsán a villamosenergia igények nagyságrendjében jelentős változás nem várható. Folyamatosan gondoskodni kell a légvezeték hálózatok föld alá helyezéséről.
 - (10) Budaörs gázellátása a belterületen szinte teljes mértékben kiépült. A hálózati rendszerek gerince megépült a városban, csak kisebb fogyasztói területek, utcák kiszolgálásával kell számolni.
 - (11) Távhőellátás a Budaörsi lakótelepen és a hozzá kapcsolódó közintézményi területen létesült. A rendszer többlet kapacitással rendelkezik, így további fogyasztók ellátására van lehetőség.
 - (12) Megújuló energiahordozók alkalmazását a városban előnyben kell részesíteni, és támogatni kell.
 - (13) Az országos hírközlési tranzithálózat gerinckábele halad át a településen.
Új távközlési hálózatot földkábelbe kell létesíteni. A lakóterületeken kialakuló utcákban a járda területe biztosított a hírközlési alépítmény elhelyezésére.

7. A KÖRNYEZETVÉDELME

A település környezeti állapotát – különösen levegőminőség szempontjából – jelentősen befolyásolja a főváros közelsége, az elmúlt közel húsz évben kialakult kereskedelmi, szolgáltató és ipari területek által generált közúti forgalom, valamint a településen áthaladó autópálya forgalma.

7.1. LEVEGŐMINŐSÉG

- (1) Budaörs az 1. légszennyezettségi zónába (Budapest és környéke) tartozik, amelyen belül:
 - a) a kén-dioxid és a benzol, légszennyező anyag koncentrációja az „E”,
 - b) a nitrogén-dioxid, a szálló por, és a benz(a)-pirén légszennyező anyag koncentrációja a „B”,
 - c) a szén-monoxid légszennyező anyag koncentrációja a „D”,
 - d) a talajközeli ózon az O-I,
 - e) az arzén, a kadmium, a nikkell és az ólom légszennyező anyag koncentrációja pedig a „F” csoportba tartozik.
- (2) Budaörs közigazgatási területén a következő tényezők okoznak levegőterhelést:
 - a) közlekedés,
 - b) ipari-gazdasági tevékenység,
 - c) fűtés, esetleg hulladék elégetésével,
 - d) mezőgazdasági területek felszínéről származó porszennyezés,
 - e) a környező területekről eredő háttérszennyezés.
- (3) Települési levegőminőség szempontjából legjelentősebb hatása a közlekedésből eredő légszennyezésnek van. A levegő minőségére hatással van továbbá a lakossági terhelés, ami részben a téli időszakban a fűtés során elégetett tüzelőanyagok füstjeként jelenik meg, illetve esetenként illegális hulladékégetésből is származhat. A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség tájékoztatása szerint a város közigazgatási területét kijelölt levegőtisztaság-védelmi övezet nem érinti.

7.2. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

- (1) A település területét érintően közúti közlekedésből eredően konfliktus áll fenn nappal az M1—M7 autópálya térségében, valamint a Budapesti út, a Szabadság út, a Gyár u., Szivárvány u., Baross u., Sport u., Petőfi Sándor u., Károly király u., Csata u., Kisfaludy u., Kossuth L. u. és a Nefelejcs u. mentén. Az éjszaka mért adatok szerint a zajterhelés a Szabadság út belső szakszán csökken az előírások szerinti érték alá, a többi területen mérséklődik ugyan, de továbbra is fennáll a határérték feletti terhelés.
- (2) A településen áthaladó vasútvonal okozta zajterhelés a kamaraerdei iparterületet, a Hosszú-dűlőn található volt zártkerti területet, valamint a Baross u., Bazsalikom u., Bazsarózsa utca menti lakóterületeket érinti.
- (3) Repülési zaj az autópálya menti kereskedelmi, illetve ipari területeket, az autópályától délre eső hétvégiházias üdülőterületeket – így például a Méhecske utcai üdülőterületet, valamint a budakeszi reptér terheléséből adódóan az erdőterület egy részét terheli, lakóterületeket nem érint.
- (4) A város területén jelentős zajterhelésű üzemi létesítmény nem üzemel, új létesítése nem lehetséges.
- (5) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2006-ban rendeletet alkotott a zaj- és rezgésvédelem helyi szabályozásáról (33/2006. (VI. 21.) rendelet). Az önkormányzati rendelet lakóövezetekre vonatkozó előírásai a településszerkezeti tervvel együtt értelmezendők.

7.3. VÍZMINŐSÉG – VÍZVÉDELEM

- (1) Budaörs fokozottan érzékeny területen, továbbá kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik.
- (2) A felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területeken a magasabb rendű jogszabályban foglaltak kivételével tilos:
 - a) a felszíni vizek pótlása felszín alatti vízből,
 - b) olyan tevékenység végzése, amelynek következtében a fedőrétegek eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz,
 - c) olyan bányászati tevékenység végzése, amelynek következtében a külszín megbontásával kialakított bányatalp a maximális karsztvízszintet 10 m-en belül megközelíti.
- (3) A település területét érinti a magasabb rendű jogszabályban foglaltak szerinti a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület övezete. a magasabb rendű jogszabály értelmében a „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni”.
- (4) A közigazgatási területet érinti továbbá a magasabb rendű jogszabályban meghatározott „a vizek védelme érdekében védendő” területek övezete. A magasabb rendű jogszabályban meghatározottak szerinti területeken belül:
 - a) a kijelölt belső védőterületeket vízműterületként kell fenntartani, a külső védőterületeken pedig csak olyan külterjes hasznosítású mező-, erdőgazdasági vagy zöldterületi hasznosítás engedhető meg, amely nem jár a terület beépítésével,
 - b) a településrendezési eszközökben – a hidrogeológiai védőterületek kijelöléséig – a területfelhasználás feltételeit hidrogeológiai szakvélemény alapján kell meghatározni,
 - c) új beépítésre szánt terület igénybevétele csak a csatornázás, a szennyvízelvezetés, -tisztítás és a hulladékártalmatlanítás egyidejű megoldásával engedhető meg.”

7.4 HULLADÉK-KEZELÉS

- (1) A kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása, hulladékrakóban történő elhelyezése megoldott, mind a szilárd, mind pedig a folyékony hulladékot illetően; a tervezett fejlesztések során is gondoskodni kell ezek megoldásáról.
- (2) A hulladék mennyiségének csökkentése érdekében fejlesztendő a kommunális szilárd hulladék szelektív, valamint a kerti hulladékok gyűjtési rendszere, deponálása és újrahasznosítóba szállítása.
- (3) A településen veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenység csak úgy folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladékok gyűjtéséről, és engedélyezett helyre történő bizonylatolt elszállítatásáról.
- (4) A településen fel kell számolni az illegális hulladéklerakást.

8. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK (MEGHATÁROZVA A MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉKET IS)

- (1) Közutak és a vasút védőtávolsága:
 - a) M1-M7 autópálya védőtávolsága belterületen 100 m,
 - b) M1-M7, és a tervezett M0 autópálya védőtávolsága külterületen 100 m,
 - c) főutak védőtávolsága belterületen 50 m,
 - d) főutak védőtávolsága külterületen 50 m,
 - e) vasút védőtávolsága 50 m, országos gyorsvasúti hálózattól 100 m.
- (2) Légi közlekedés védőtávolsága:
 - a) Budakeszi reptér miatti magassági korlátozás területe,
 - b) Budakeszi reptér biztonsági területe,
 - c) Budaörsi repülőtér miatti magassági korlátozás területe,
 - d) helikopter leszálló magassági korlátozás területe.
- (3) Közművek védőtávolsága:
 - a) Törökbálinti meglévő szennyvíztisztító védőterülete,
 - b) Budakeszi tervezett szennyvíztisztító védőterülete,
 - c) mikrohullámú vezeték magasság korlátozása.
- (4) Katasztrófavédelmi veszélyességi övezetek védőtávolsága:
 - a) külső,
 - b) középső,
 - c) belső.

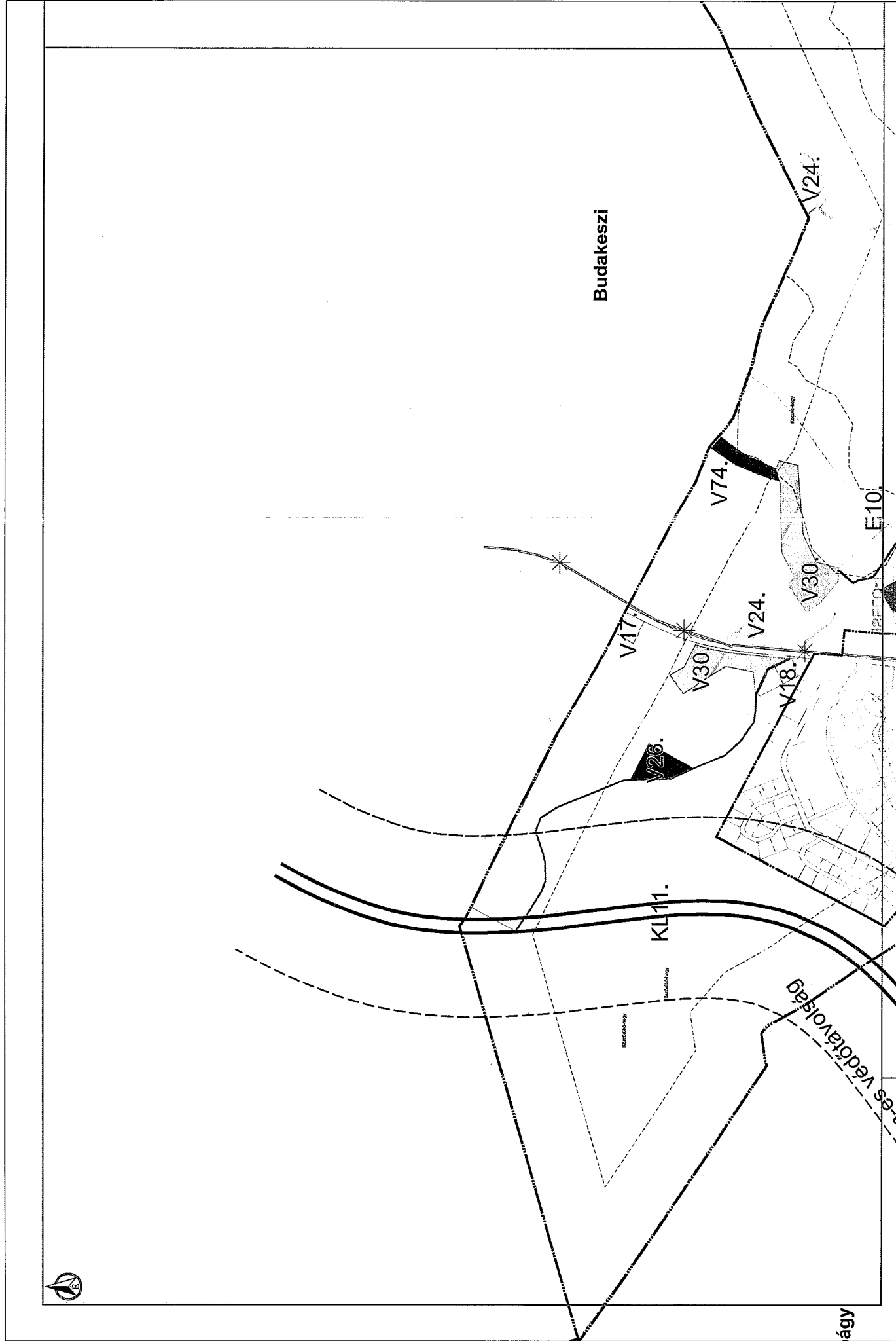
9. A KORLÁTOZÁSOK(MEGHATÁROZVA A MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉKET IS)

- (1) Művi értékvédelem korlátozásai:
 - a) műemléki környezet ,
 - b) országos védelem alatt álló műemlék,
 - c) helyi védett épület,
 - d) helyi értékvédelmi terület,
 - e) nyilvántartott régészeti lelőhely terület.
- (2) Táj- és természetvédelem korlátozásai:
 - a) tájvédelmi körzet terület,
 - b) fokozottan védett terület,
 - c) ökológiai hálózat terület,
 - d) NATURA 2000 terület,
 - e) javasolt helyi természetvédelmi terület, és puffer területe,
 - f) természetvédelmi kategória rendezése/javasolt természetvédelem alóli kivonás,
 - g) természetvédelmi kategória rendezése/javasolt természetvédelmi kijelölés,
 - h) természeti érték barlang,
 - i) erdősítésre igénybe vehető terület,
 - j) OAE szerinti erdőterület rendeltetés (védő/gazdasági/közfürdő).
- (3) Egyéb korlátozások:
 - a) csúszásveszélyes terület, ahol bármely építés feltétele a keletkező többletvizek közüzemi vezetékes elvezetésének biztosítása,
 - b) nyílt karszterület, javasolt nyílt karszterület, és hidrogeológiai védőtávolsága, ahol elsődleges a talaj- és talajvízszennyezés elkerülése.
 - c) látványvédelemmel érintett terület, ahol a beépítés és a természetvédelmi és erdőterületek egymásra hatása a város látványában kiemelt figyelmet és kezelést igényel.

10. INTÉZMÉNYEK

- (1) A jelenlegi lakott területeken a lakosság ellátását szolgáló alapfokú intézmények teljes egészében rendelkezésre állnak, az oktatási-nevelési, egészségügyi létesítmények 100%-osan telítettek, a terv a szükségessé váló fejlesztésükhöz szükséges tartalék területeket biztosítja.

- (2) Távlatban, a fejlesztési területek beépülésével egyidőben, a lakos- és lakásszám növekedéssel párhuzamosan, ütemezetten további oktatási-nevelési, egészségügyi létesítmények (bölcsőde, orvosi rendelő) építése is szükséges. A terv gondoskodik ezek elhelyezésére, a meglévők fejlesztésére-bővítésére alkalmas területek kijelöléséről.
- (3) Továbbá a terv jelentős területeket jelölt ki a szabadidős-sport funkciójú létesítmények helyeként, általában különleges és zöldterület terület-felhasználású területeken.
- (4) A terv a városi piac helyét konkrétan nem jelöli ki, de a városközponti vegyes területeken annak helye biztosítható.



MEZŐKÖZSÉGI KÖZSÉGI KÖZSÉGI	MEZŐKÖZSÉGI KÖZSÉGI KÖZSÉGI	MEZŐKÖZSÉGI KÖZSÉGI KÖZSÉGI	MEZŐKÖZSÉGI KÖZSÉGI KÖZSÉGI
MEZŐKÖZSÉGI KÖZSÉGI KÖZSÉGI	MEZŐKÖZSÉGI KÖZSÉGI KÖZSÉGI	MEZŐKÖZSÉGI KÖZSÉGI KÖZSÉGI	MEZŐKÖZSÉGI KÖZSÉGI KÖZSÉGI
MEZŐKÖZSÉGI KÖZSÉGI KÖZSÉGI	MEZŐKÖZSÉGI KÖZSÉGI KÖZSÉGI	MEZŐKÖZSÉGI KÖZSÉGI KÖZSÉGI	MEZŐKÖZSÉGI KÖZSÉGI KÖZSÉGI
MEZŐKÖZSÉGI KÖZSÉGI KÖZSÉGI	MEZŐKÖZSÉGI KÖZSÉGI KÖZSÉGI	MEZŐKÖZSÉGI KÖZSÉGI KÖZSÉGI	MEZŐKÖZSÉGI KÖZSÉGI KÖZSÉGI

Készítette:
2014. augusztus





Budapest XII.

KM2.

1732.

V29.

V24.

V-29.

Spencer, 1996; Spencer et al., 1997; Spencer and

—

interference)

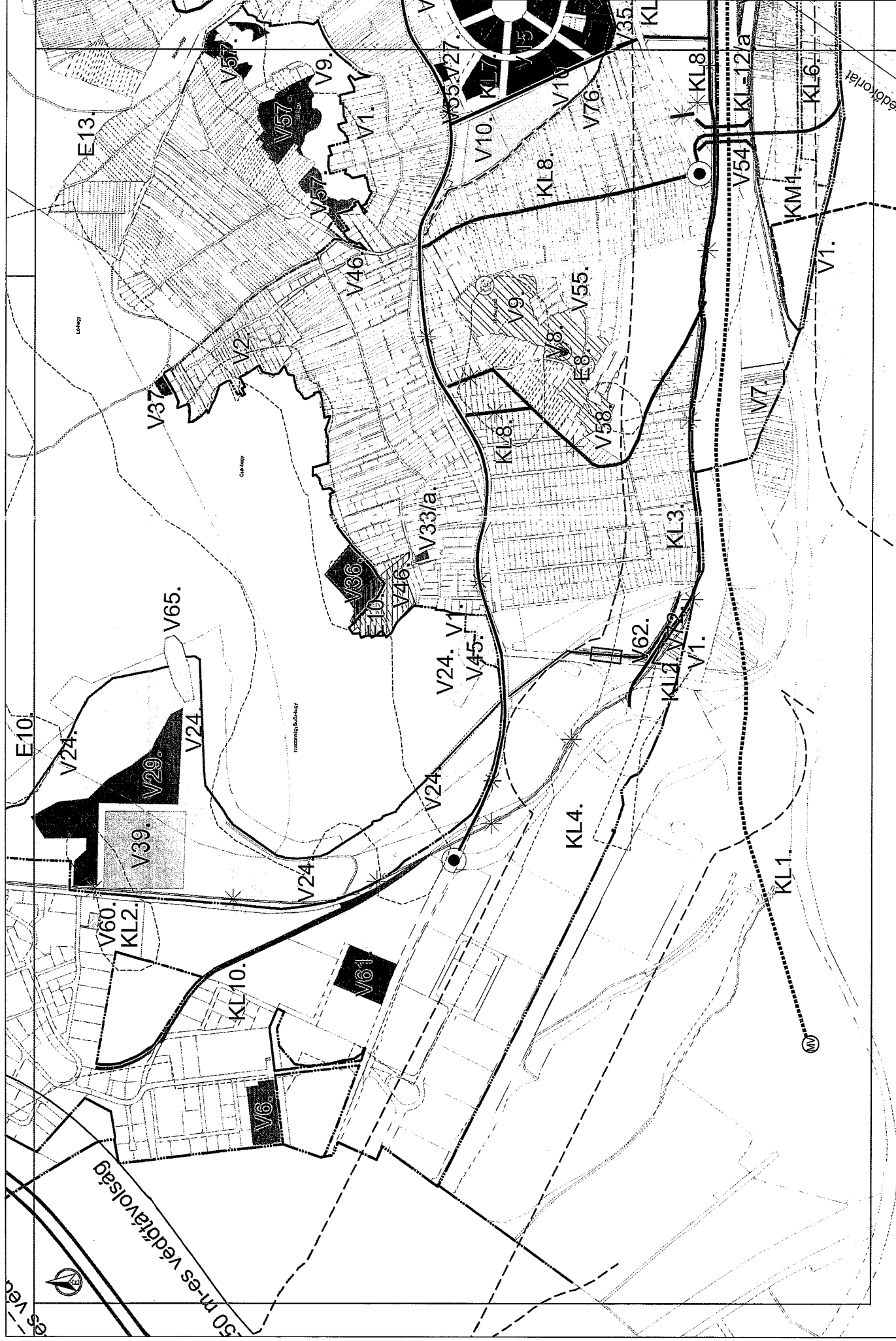
Farthest West

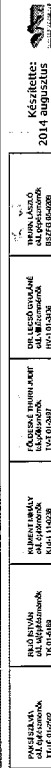
V24.

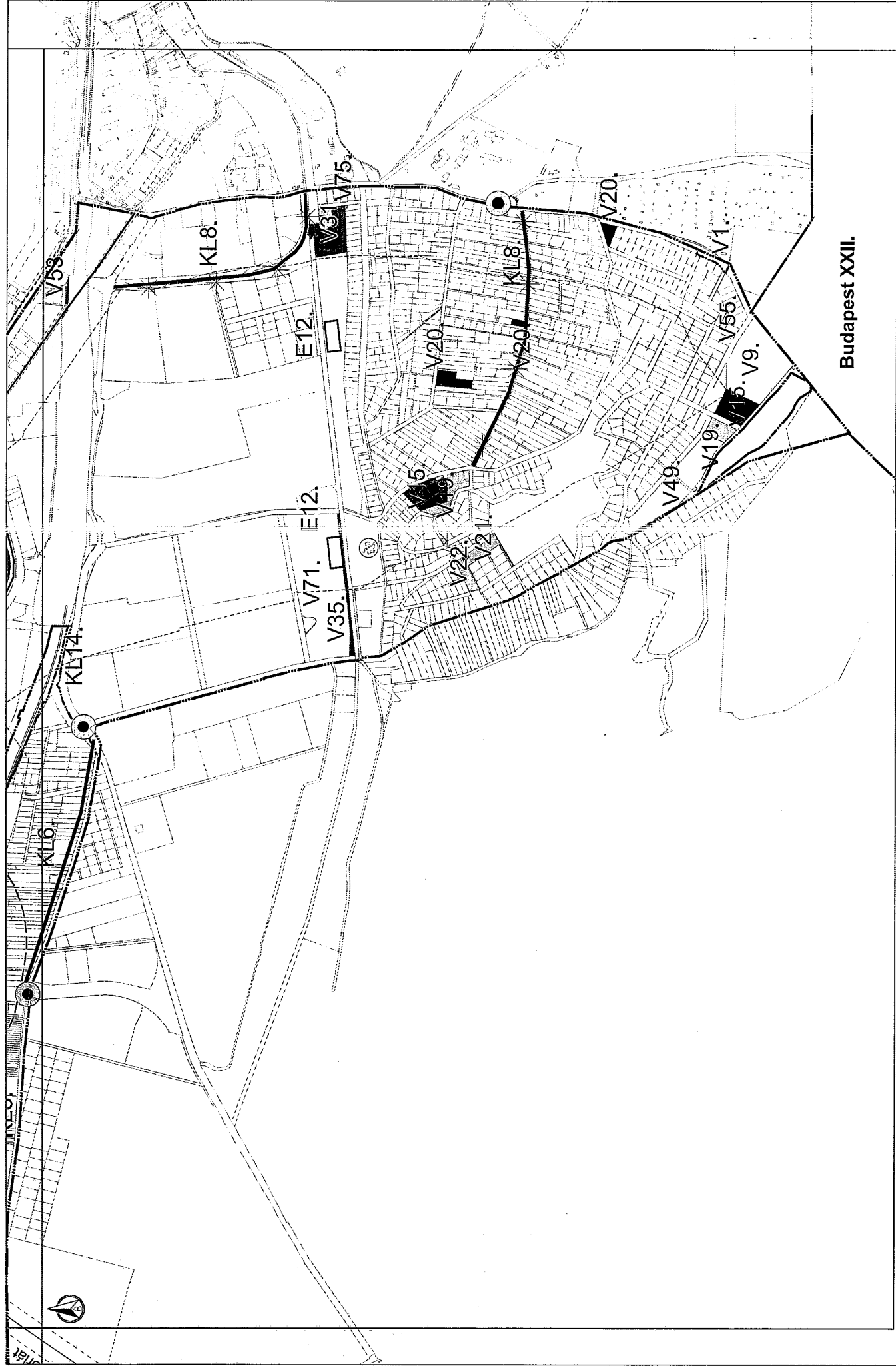
KL6:

PAKSI SZABÓ cím: 4475-2602 TIT: 01-2962	FINÓ ISTVÁN cím: 4475-1600 TK: 01-6489	NYMÉSTI KATALIN cím: 4475-2602 KID: 11-0228	FÖLDESI TIBOR JÓZSEF cím: 4475-2602 TV: 01-2937	ORLICSÓ GYULÁNÉ cím: 4475-2602 NY: 01-3436	TRIN LÁSZLÓ cím: 4475-2602 BSZ: 06-0220
---	--	---	---	--	---

Készítette:
14. augusztus







3/B. melléklet a .../2014. (... ..) önkormányzati határozathoz
Változások szöveges leírása

A/TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI MÓDOSULÁSOK

VÁLTOZÁS SZÁMA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS			TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	
	JELE	MEGNEVEZÉSE		JELE	MEGNEVEZÉSE
V1.	-	Tervezett belterületi határ	>	-	Tervezett belterületi határ módosítása – pl. 7766 és 8120 hrsz.-ú ingatlanoknál törlése
V2.	Üh	Hétfégi házas üdülőterület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület beépítés-intenzitás változtatása nélkül a Som utca mentén és a Hegyalja északi oldalán
V3.	K	Beépítésre szánt különleges terület	>	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület a TESCO áruházak területén
V5.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület
V6.	Gip	Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	>	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
V7.	KÖu	Közlekedési célú közterület	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület Malomdűlő, valamint az M1 autópálya menti mezőgazdasági ingatlanok
V8.	Z	Zöldterület – közpark	>	Kb-Szi	Beépítésre nem szánt szabadidő eltöltés szabadterei terület (Törökugrató)
V9.	Zk	Zöldterület – Budaörsi Kopárok	>	Tk	Természetközeli terület (Törökugratón és a Hegyalja utca déli oldalán, Kőhegy, Út-hegy, Odvashegy, Kecshegy, tétényi-fennsík)
V10.	Z	Zöldterület – közpark	>	Kb-Sp	Beépítésre nem szánt különleges sportterület Árok utca mentén
V11.	Z	Zöldterület – közpark	>	Lk, Vi	Kisvárosias lakóterület és központi vegyes terület a Puskás Tivadar utca mentén
V14.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Lk	Kisvárosias lakóterület
V15.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	Vi	Intézmény területek (alközpontok)
V16.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	Vi	Intézmény területek
V17.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület a Gyár utca végén
V18.	Má	Általános mezőgazdasági terület		Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V19.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület Kamaraerdőn
V20.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Vi	Intézmény terület
V21.	K	Beépítésre szánt különleges terület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület a Törzsgyümölcsös területén
V22.	K	Beépítésre szánt különleges terület		Zkk	Zöldterület - közkert (Törzsgyümölcsös)
V24.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	Tk	Természetközeli terület – Szekrényes-hegy
V26.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület a nyugati városrészben
V27.	Lk	Kisvárosias lakóterület		Vt	Településközpont vegyes terület
V29.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V29/a.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Ek	Jóléti rendeltetésű erdőterület
V30.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	Kb-Sp	Beépítésre nem szánt különleges sportterület, lőterek
V31.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	>	Zkp	Zöldterület – közpark a Hosszúréti-patak mentén
V32.	Mk	Kertes mezőgazdasági terület	>	Kb-Re	Beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület a vitorlázó repülőtér területén
V33/a.	V	Vízgazdálkodási terület	>	Zkk	Zöldterület – közkert, Tárogató utca
V33/b.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Zkk	Zöldterület – közkert, Csillag utca

VÁLTOZÁS SZÁMA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS			TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	
	JELE	MEGNEVEZÉSE		JELE	MEGNEVEZÉSE
V33/c.	kt.	Közterület	>	Zkk	Zöldterület – közkert
V35.	Lk, Vt, KÖu, Gksz	Kisvárosias lakóterület, településközpont vegyes terület, közlekedési terület, kereskedelmi szolgáltató terület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V36.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület, Sóska utca (7766 hrsz.)
V37.	Üh	Hétfélig házas üdülőtérület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület (8120 hrsz.)
V39.	K	Beépítésre szánt különleges terület - temető	>	Kb	Beépítésre nem szánt különleges temetőterület
V41.	Z	Zöldterület – közpark	>	Kb-Kt/F	Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér
V44.	Ln	Nagyvárosias lakóterület	>	Lk	Kisvárosias lakóterület, Kardvirág utca menti tömb
V45.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	K	Beépítésre szánt különleges intézmény terület, 031 hrsz.-ú ingatlan
V46.	V	Vízgazdálkodási terület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület, Tárogató utca, Naphegy
V47.	Ek	Jóléti rendeltetésű erdőterület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület
V49.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	K-Km	Beépítésre szánt különleges közműterület,
V50.	KÖu			Kb-Kt	
V51.	Z	Zöldterület - közpark	>	Kb-Kt	Beépítésre nem szánt különleges köztér
V53.	Gksz, Kök	Kereskedelmi, szolgáltató terület		K-km és V	Beépítésre szánt különleges közműterület, Vízgazdálkodási terület
V54.	Gksz, K, Üh	Kereskedelmi szolgáltató terület, Hétfélig házas üdülőtérület, Különleges terület		KÖk	Kötőtpályás közlekedési terület
V55.	V	Vízgazdálkodási terület	>	K-Km Kb-Km	Beépítésre szánt és nem szánt különleges köz-műterület
V57.	Z	Zöldterület - közpark	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V58.	Lke, Ek.	Kertvárosias lakóterület, Közjóléti erdőterület	>	Tk	Természetközeli terület
V60.	Gip	Ipari terület	>	K-km	Beépítésre szánt különleges köz-mű terület
V61.	Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	>	Gip	Ipari terület
V62.	K	Beépítésre szánt különleges	>	V	Vízgazdálkodási terület
V64.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	Vi	Intézmény területek (alközpontok)
V65.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	Kb-Km	Beépítésre nem szánt különleges köz-műterület
V66.	V	Vízgazdálkodási terület	>	Üh	Hétfélig házas üdülőtérület
V67.	Ln	Nagyvárosias lakóterület	>	Vi	Intézmény területek (alközpontok)
V68.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	Lk	Kisvárosias lakóterület
V70.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	K-km	Beépítésre szánt különleges köz-műterület
V71.	Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	>	K	Beépítésre szánt különleges terület
V72.	KÖu	Közlekedési célú közterület	>	Mk	Kereskedelmi, szolgáltató terület
V73.	Lk	Kisvárosias lakóterület		K-Re	Különleges beépítésre szánt rekreációs terület
V74.	Má	Általános mezőgazdasági terület		Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V75.	KÖu	Közlekedési célú közterület		Kb-Km	Beépítésre nem szánt különleges köz-műterület
V76.	Z	Zöldterület - közpark		K-Km	Beépítésre szánt különleges köz-műterület
V77.	Ev			Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület

B/KÖZLEKEDÉSI MÓDOSULÁSOK

	ÉRVÉNYES SZERKEZETI ELEM				MÓDOSÍTOTT SZERKEZETI ELEM
KL1.	-	Nem tartalmazza a hatályos terv	>	KÖu	Autópálya-területén tervezett, kéreg alatti vezetésű, kötőtpályás, közösségi közlekedési elem – 4-es Metró [távlati]
KL2.	KÖk	Tervezett kötőtpályás, közösségi közlekedési elem – elővárosi vasút Budakeszi mellékága	>	KÖk	Elővárosi vasút Budakeszi mellékágának törlése – a terület iparvasútként történő megtartása.
KL3.	KÖu	Tervezett gyűjtőút – autópálya menti városi szervízút.	>	KÖu	Tervezett szervízút nyomvonal korrekciója – K-i és Ny-i kikötések elhagyása.
KL4.	KÖu	Meglévő országos főút	>	KÖu	1. sz. főút nagytávlatú belterületi kiváltása.
KL5.	K	Különleges beépítésre szánt terület – Szilvás intermodális csomópont.	>	K-Int	Különleges beépítésre szánt terület – közlekedési csomópont /Budaörs új vasúti megállóhelye, autóbusz végállomása és P+R parkolója/
KL6.	-	-	>	KÖu	Tervezett úthálózati elemek – szerkezeti jelentőségű tervezett útvonalak.
KL7.	KÖu	Tervezett úthálózati elemek – szerkezeti jelentőségű tervezett útvonalak.	>	KÖu	Megvalósult úthálózati elemek – szerkezeti jelentőségű meglévő útvonalak.
KL8.	KÖu	Tervezett úthálózati elemek – szerkezeti jelentőségű tervezett útvonalak	>	Kt.	Törölt úthálózati elemek – nem szerkezeti jelentőségű útvonalak.
KL9.	Üh, Gksz, K,	Hétvégi házas üdülőterület, kereskedelmi, szolgáltató terület, beépítésre szánt különleges terület.	>	KÖk	Tervezett kötőtpályás közlekedési terület – vágányfejlesztéshez szükséges vasúterület-fejlesztés.
KL10.	út	Gazdasági területeket feltáró út	>	KÖk	Tervezett kötőtpályás közlekedési terület – iparvágány területének megtartása.
KL11.	-	M0 tervezett tengelyétől jelölt 100-100 m-es korlátozási sáv	>	-	M0 tervezett tengelyétől jelölt 250-250 m-es korlátozási sáv
KL12/a.	KÖu	Közlekedési célú közterület – M1-M7 autópálya területe	>	KÖu	Közlekedési célú közterület – M1-M7 autópálya fölött az Ibolya utca folytatásában tervezett felüljáró
KL12/b.	KÖu	Közlekedési célú közterület – M1-M7 autópálya területe	>	KÖu	Közlekedési célú közterület – M1-M7 autópálya fölött, a Stefánia út folytatásában tervezett felüljáró
KL12/c.	KÖu	Közlekedési célú közterület – M1-M7 autópálya területe	>	KÖu	Közlekedési célú közterület – M1-M7 autópálya fölött, tervezett gyalogos-kerékpáros felüljáró
KL14.	KÖk	Kötőtpályás közlekedési terület	>	KÖk	Vizsgált, ám a terven nem ábrázolt közúti aluljáró a vasúterület alatt – a Károly király út folytatásaként és a Vasút utca összekötésére tervezett aluljáró.

C/EGYÉB MÓDOSULÁSOK

	MÓDOSÍTÁSOK
E8.	Javasolt helyi természetvédelmi terület és puffertterülete.
E9.	Javasolt nyílt karszterületek.
E10.	Védőterületek, korlátozási területek feltüntetése
E12.	Zárportározó kialakítása
E13	Budai Tájvédelmi Körzet védősávja

4. melléklet a .../2014. (... ..) önkormányzati határozathoz

A település területi mérlege

TERÜLETI MÉRLEG

Terület-felhasználás	Terület (ha)	Arány (%)
Beépítésre szánt területek		
Ln	17,43	0,74
Lk	101,44	4,3
Lke	471,88	20
Vt	40,11	1,7
Vi	38,52	1,63
Gksz	313,01	13,27
Gip	73,15	3,1
Üh	155,4	6,59
K	33,04	1,4
K-1	8,09	0,34
K-2	6,10	0,26
K-3	7,54	0,32
K-Sp	6,69	0,28
K-Km	1,42	0,06
K-Re	6,60	0,28
K-Ap	0,94	0,04
Beépítésre nem szánt területek		
V	21,22	0,9
Kb-T	8,85	0,38
Kb-Sp	10,55	0,45
Kb-Re	1,48	0,06
Kb-Szi	2,06	0,09
Kb-Kt/B	1,62	0,07
Kb-Kt/F	0,42	0,02
Kb-Km	1,36	0,06
KÖu	130,5	5,53
KÖk	28,97	1,23
Z	15,94	0,68
Ev	597,85	25,34
Eg	1,08	0,05
Ek	20,52	0,87
Mk	84,01	3,56
Má	0	
Tk-Ko	50,59	2,14
Tk-Gy	100,53	4,26
Összesen	2358,91	100,00

5. melléklet a .../2014. (... ..) önkormányzati határozathoz
A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. mellékletének 5. pontja a településszerkezeti terv kötelező tartalmi követelményeként írja elő a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangjának igazolását.

Térségi megfeleltetés

BATRT 2005. évi LXIV. Törvény

5. § (1) Települési térségek a városias települési térség, a hagyományosan vidéki települési térség, a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, valamint a magas zöldfelületi arányú települési térség.

- Budaörsön **városias települési térség** kategória van.

(2) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

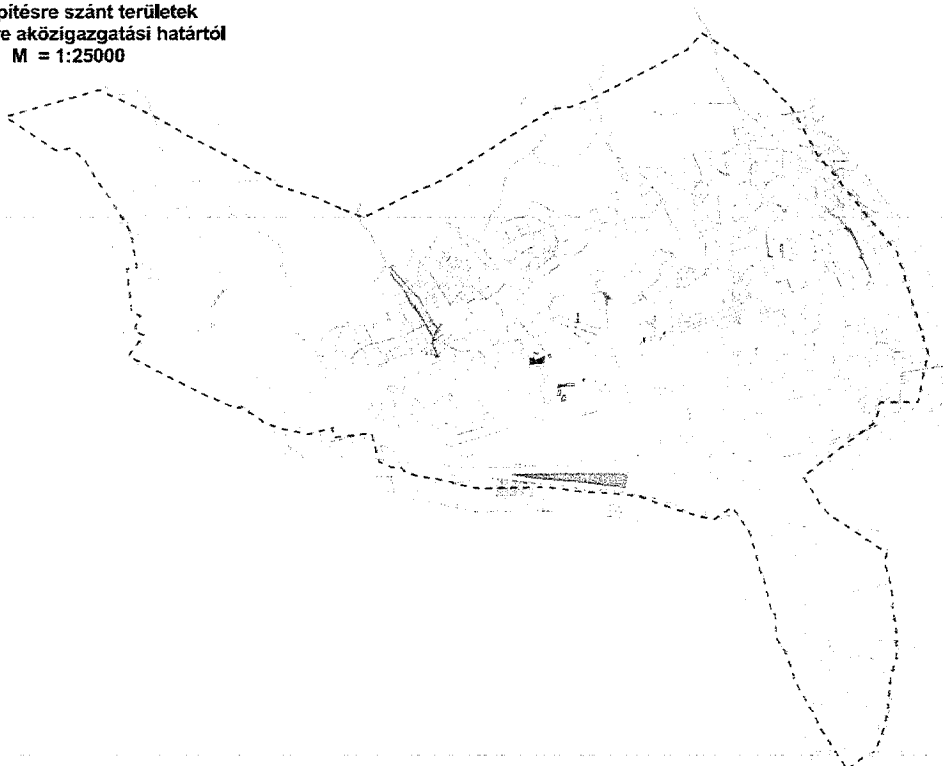
- a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,
- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és
- a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételevel párhuzamosan kiépül.

- a fenti pontoknak eleget tesznek az új lakó vegyes gazdasági és üdülőterületek kijelölése.

(3) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítésznek a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

Budaörsön a közigazgatási határtól 200-m en belül nem lett új beépítésre szánt terület kijelölve.

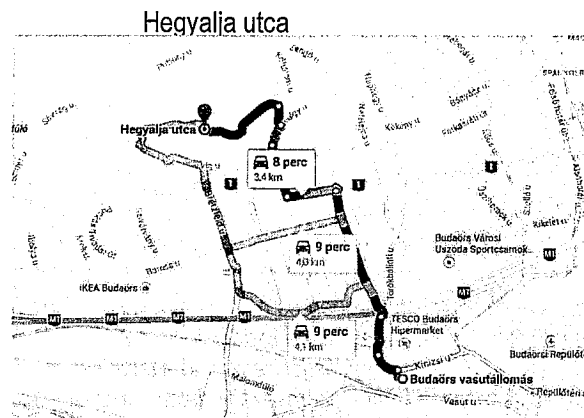
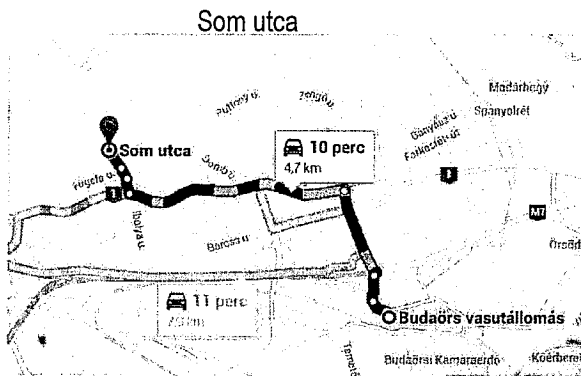
Budaörs - Változások
Új beépítésre szánt területek
a 200 m-re a közigazgatási határtól
M = 1:25000



(4) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.

- Az új lakó és vegyes területek kijelölése a települési területhez kapcsolódóan történt.

(5) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben **5 hektárt** meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötőtpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.



5 ha-t meghaladó új lakóterületek (Üh területből átsorolva) a Som utca és a Hegyalja utca északi oldalán lettek kijelölve Üh területből. Ezek nem tekinthetők zöldmezős beruházásnak.

- Ezen területek a vasútállomás 5 km körzetén belül lettek kijelölve. /ld fenti kép/

(6) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.

Új vegyes és lakóterület a lakótelep északnyugati sarkánál került kijelölésre. A kialakult meglévő állapot miatt lett a hatályos terv szerinti Z-ből Lk és Vi besorolás. 4920 m²-en. A telken meglévő működő szociális épület van. Ugyanakkor a lakótelep déli oldalán 4149/37 hrsz-on 1,8 ha új zöldterület lett kijelölve ami kielégíti a fenti pontban leírt kívánalmat

(7) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - sportolási célú terület, valamint temetőterület jelölhető ki.

- nem érinti Budaörsöt

(8) A magas zöldfelületi arányú települési térségnek

a) legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve - a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - oktatási, egészségügyi és sport célú terület,

b) legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület alakítható ki.

- nem érinti Budaörsöt

(9) A 7000 m² nettó eladótérnél nagyobb új kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény bejárata 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel megközelíthető a meglévő, vagy a tervezett funkció megvalósításával együtt kiépítendő jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva.

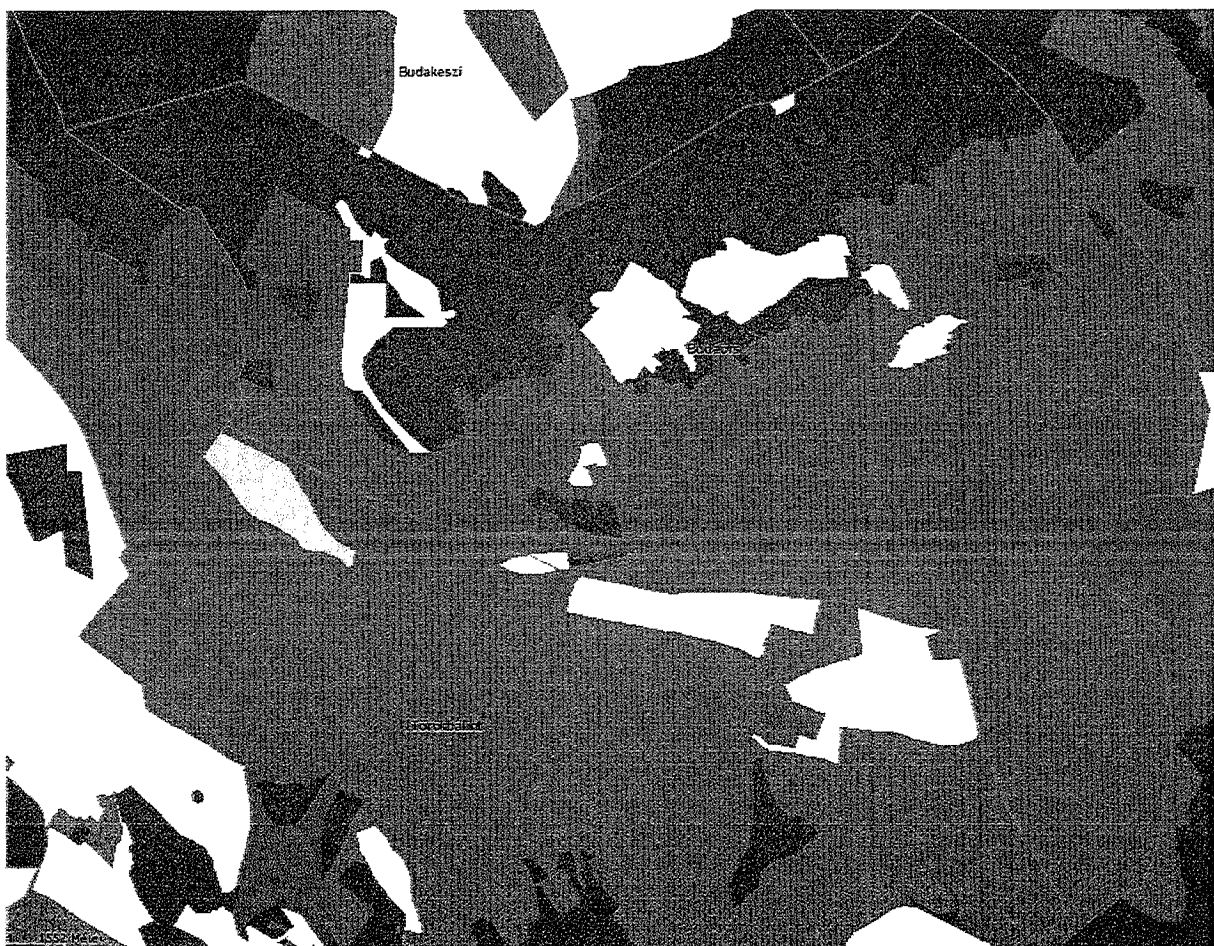
- nem érinti Budaörsöt

A Budapest Agglomerációs Területrendezési Terv (2005. LXIV.). térségi területfelhasználási kategóriái
Budaörsre a következőket tartalmazza:

1/3. számú melléklet a 2005. évi LXIV. törvényhez²⁸

Területi mérleg

	Település	Térségi területfelhasználási kategóriák	Térségi területfelhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
30.	Budaörs	városias települési térség	1493,72	63,34
31.		erdőgazdálkodási térség	718,25	30,46
32.		mezőgazdasági térség	146,25	6,20



Budaörs – BATrT

A városias térség a BATrT szerint 1493,72 ha. Az általunk lehatárolt városias térség 1494,89 ha volt. A városias térséghez kapcsolódó új beépítésre szánt területek összesen 0,74 ha,. Így városias területfelhasználás összesen 1495,63 ha lett. Ez a törvényben meghatározott területtől az engedélyezett 2% eltérésen belül van.

„(2) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség és hagyományosan vidéki települési térség területének 2%-át. A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekményére is alkalmazni kell az 5. § (1)-(6) bekezdés előírásait.”

A növekmény és a városias térség az előírt eltérésnek megfelel.

$1495,63/1493,72=100,13\%$,

Budaörs - BaTrT megfeleltetés

Városias térség

M = 1:25000



Területi kimutatás:

Lehatárolt városias térség: 1493,72 ha

Városias területfelhasználási térségen kívüli beépítésre szánt területek összesen 0,74 ha

$0,74/1493,72 = 0,04\%$

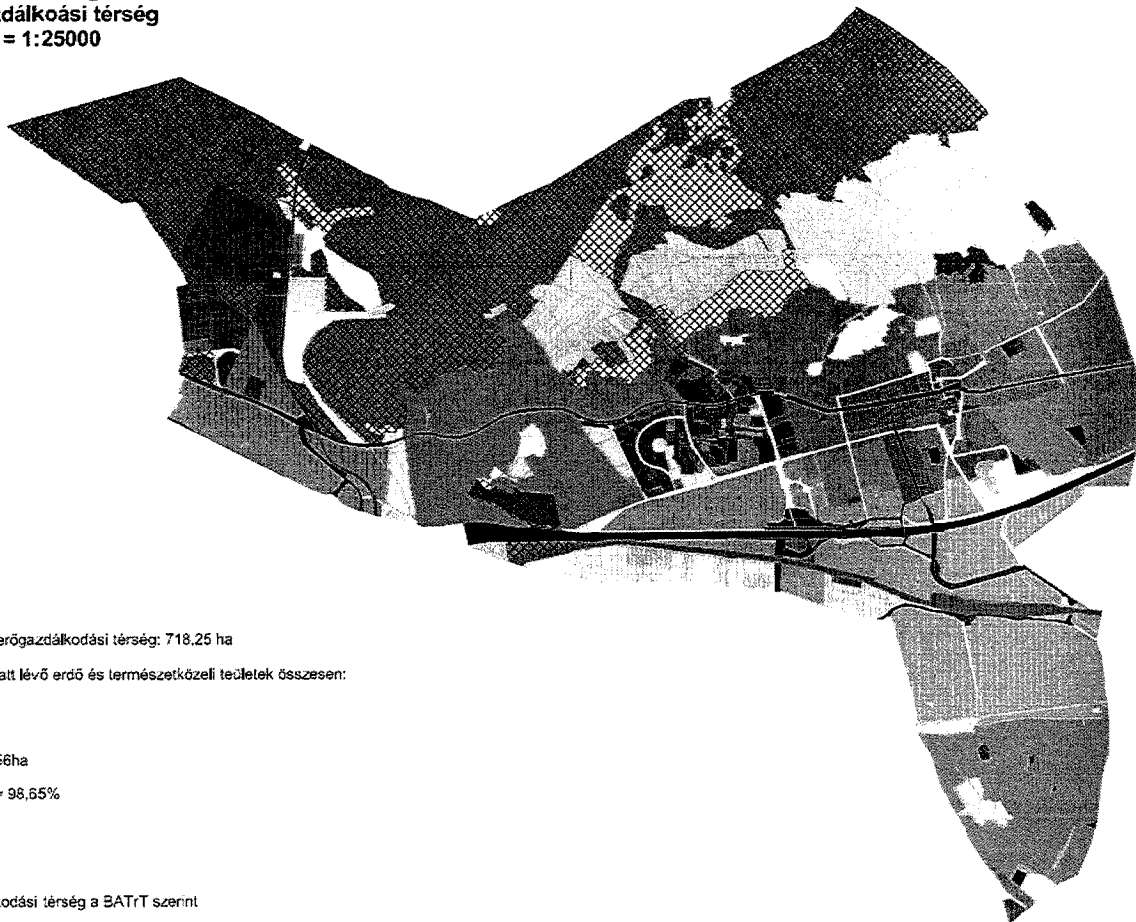
☒ Városias térség a BATrT szerint

Erdőgazdálkodási térség a BATrT szerint 718,25 ha. A lehatárolt terület alatt lévő erdő és Tk területek 708,56 ha tesznek ki. $708,56/718,25 = 98,65\%$

6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. „

Megállapítható hogy a megengedett eltérésen belül maradt az erdőterület.

Budaörs - BaTrT megfeleltetés
Erdőgazdálkodási térség
M = 1:25000



Megfeleltetés:

BATrT szerint erdőgazdálkodási térség: 718,25 ha

A lehatárolás alatt lévő erdő és természetközeli területek összesen:

Ev = 591,82 ha

Eg = 1,08 ha

Ek = 20,12 ha

Tk = 95,54 ha

Összesen 708,56ha

$708,56/718,25 = 98,65\%$

☒ Erdőgazdálkodási térség a BATrT szerint

A törvény ugyanitt kimondja még:

„A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.”

A törvény szerint a védelmi rendeltetésű erdőterület nem csökkenhet. A hatályos terven Ev besorolású terület 584,56 ha volt, a javasolt terven pedig 591,82 ha.

A hatályos terv nem tartalmazott természetközeli területet, az új elem az egyeztetési terven, így értelemszerűen nem is tud csökkenni.

Mezőgazdasági térség a BATrT szerint 146,25 ha. Az általunk lehatárolt térség 146,28 ha.

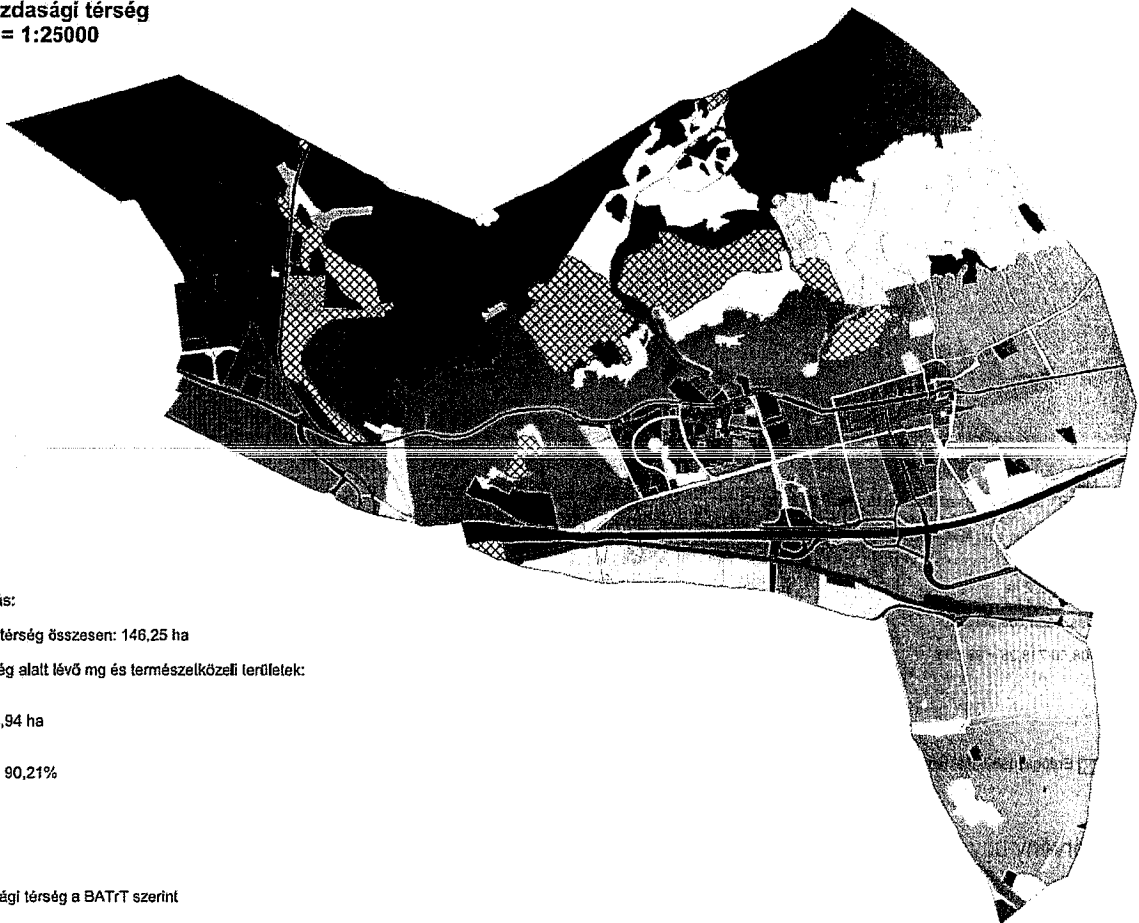
A törvény alapján

„7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

A területei megfeleltetés alapján a 146,25 ha 90%-a 131,625 ha. A most a BATRT alapján besorolt mg térség alatti mg és Tk területek összege 131,94 ha.

A mezőgazdasági térség teljesíti a BATrT ban meghatározott feltételt.

Budaörs - BaTrT megfeleltetés
Mezőgazdasági térség
M = 1:25000



Területi kimutatás:

Mezőgazdasági térség összesen: 146,25 ha


A lehatárolt térség alatt lévő mg és természetközeli területek:

Mk = 82,90 ha

Tk = 49,04 ha

Összesen = 131,94 ha

$131,94/146,25 = 90,21\%$

 Mezőgazdasági térség a BATrT szerint

A vízgazdálkodási térség amit a BATrT alapján nincs a településen, viszont az OTRT alapján van:

2003. évi XXVI. Törvény

31/B. §

cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását kell alkalmazni,

A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok

6. § (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni.



OTRT -vízgazdálkodási térség

A vízgazdálkodási terület elhelyezkedése ad hoc jellegű, a BATRT nem tartalmaz ilyen térséget. Nem értelmezhető.

282/2009. (XII.11.) Korm. Rendelet

A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terv, valamint a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek

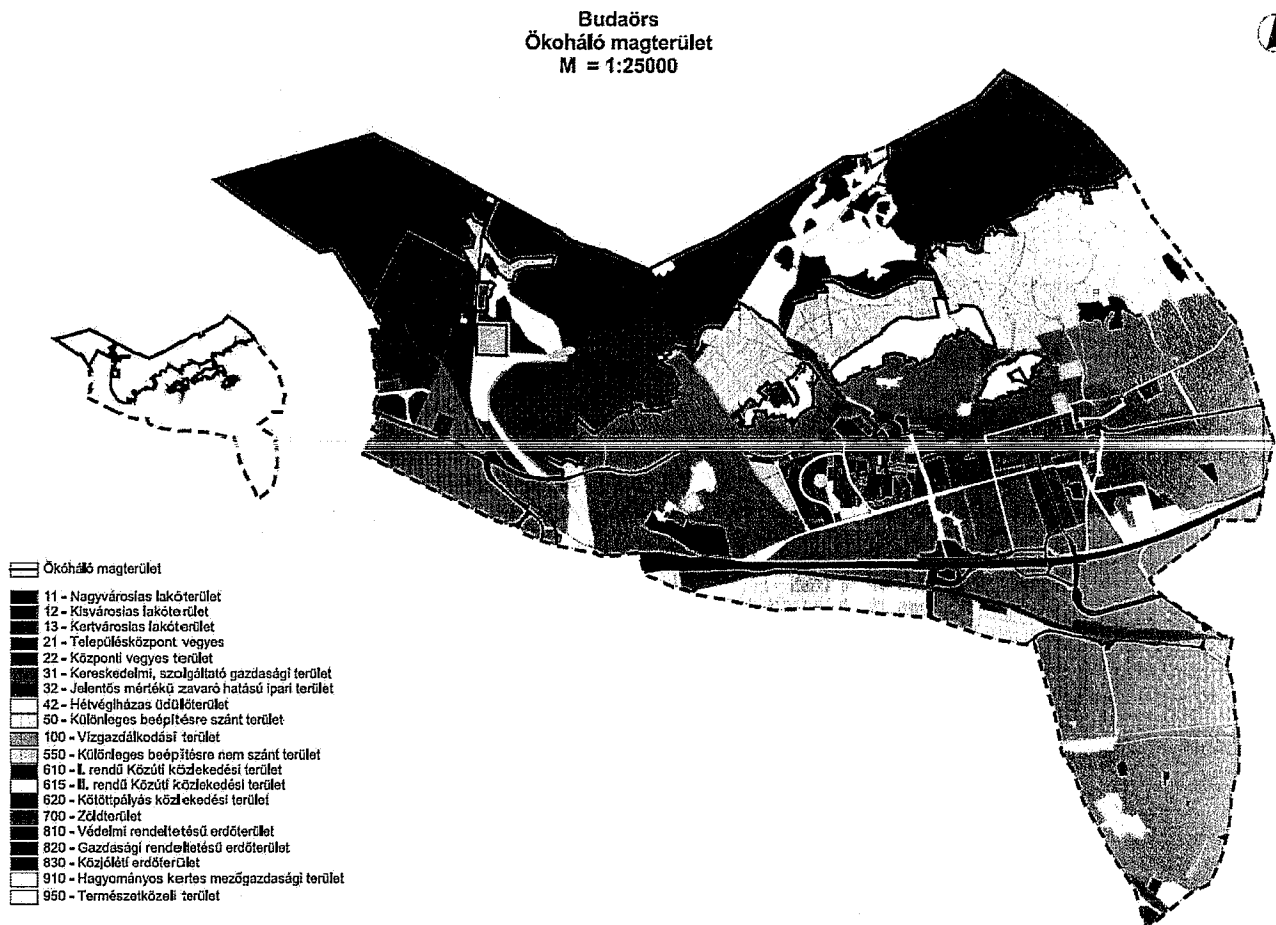
Az Országos Területrendezési Terv az ország szerkezeti tervét, valamint az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

- az országos ökológiai hálózat területét a Duna-Ipoly NP-től megkaptuk.

2005. LXIV. Törvény

16. §¹⁸ (1) A magterület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja,”

A magterület területén beépítésre szánt terület nem lett kijelölve.



A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület

- Nem érintett a település.

A jó termőhelyi adottságú szántóterület

- Nem érintett a település.

A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

Az országos Településrendezésről szóló 26/2003 törvény kimondja, hogy a

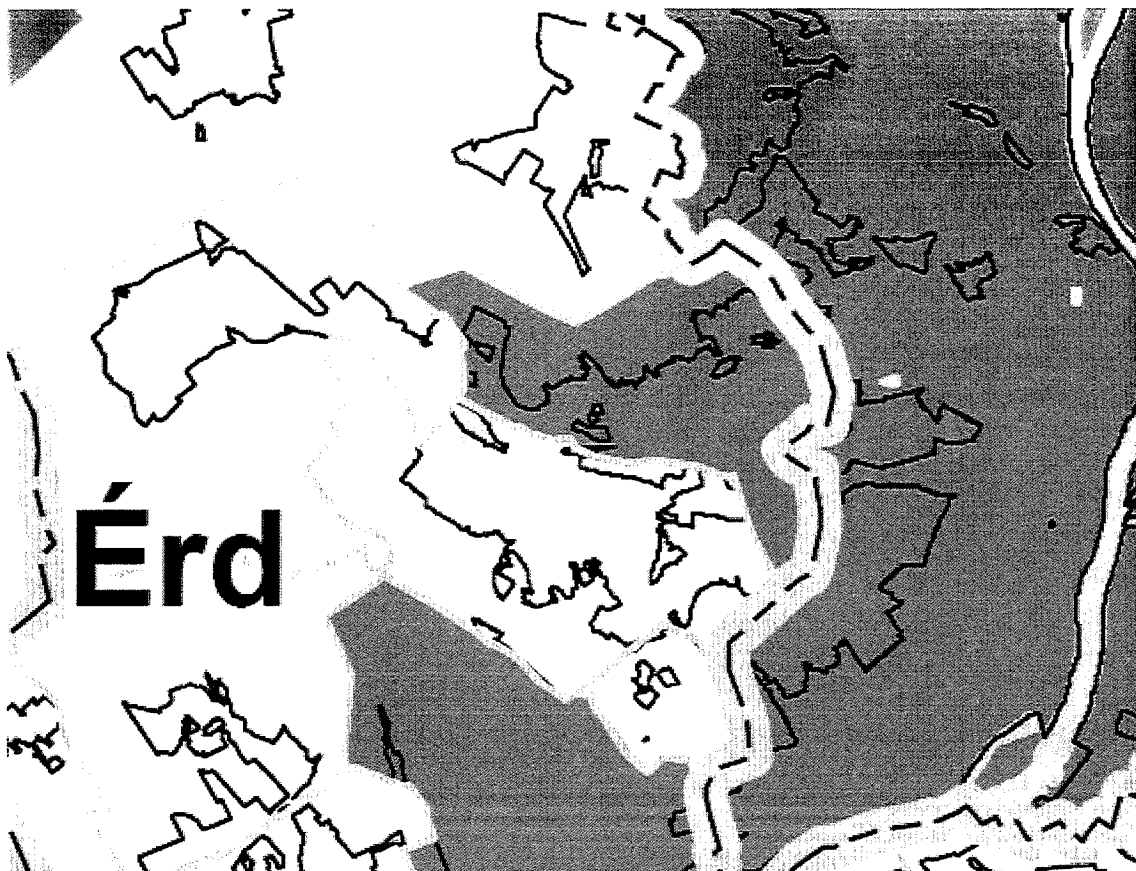
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

14. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

A Nemzeti Élelmiszerláncbiztonsági Hivatal /NEBIH/ adatszolgáltatása alapján megkapott kiváló erdőterületeket összevetettük a módosítással érintett területekkel, és megállapítható hogy nem ütközik új beépítésre szánt területtel a kiváló erdőterület
./Isd mellékelt ábra./

Világörökségi és világörökségi várományos terület

- Érintett a terület.



Az OTRT szerint település teljes közigazgatási területe világörökségi várományos terület övezetébe esik.

A Forster Gyula nemzeti örökséggazdálkodási és Szolgáltató Központ adatközlése alapján:

Budaörs a világörökségi várományosi területekbe tartozik , „A Magyarországi tájházak hálózata” címen, melybe a Budaörs, Budapest út 47/1. sz. alatti 2708, 2709 hrsz.-ú tájház, helytörténeti múzeum tartozik bele. A Magyarországi tájházak hálózata világörökségi várományos területnek védőövezete nincsen. Az épületet és környezetét érintő módosításokról a jogszabályokban rögzített tájékoztatást és dokumentációkat kérjük, részünkre megküldeni szíveskedjenek.

Az adatszolgáltatás a szabályozási terven szerepeltetjük.

V. Fejezet

AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

„Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete”³⁸

14/B. §³⁹ (1) A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

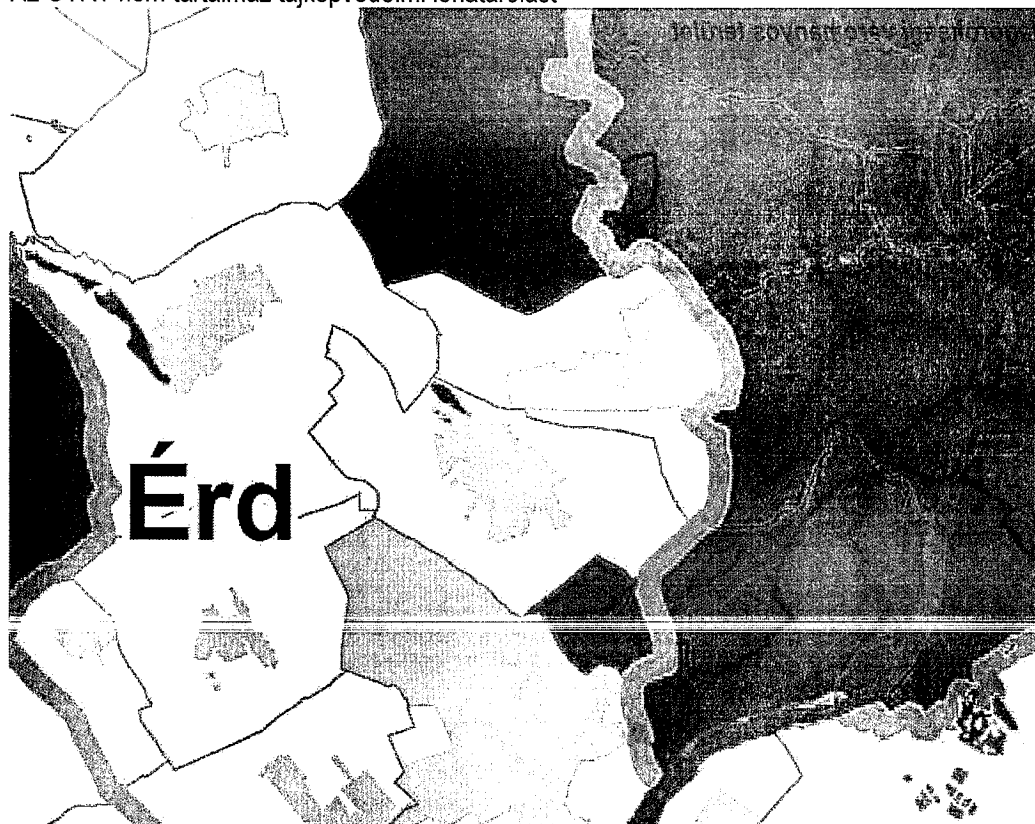
(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos területen:

- a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
- új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek területe nem bővíthető,

c) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a kulturális és természeti örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységeket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni."

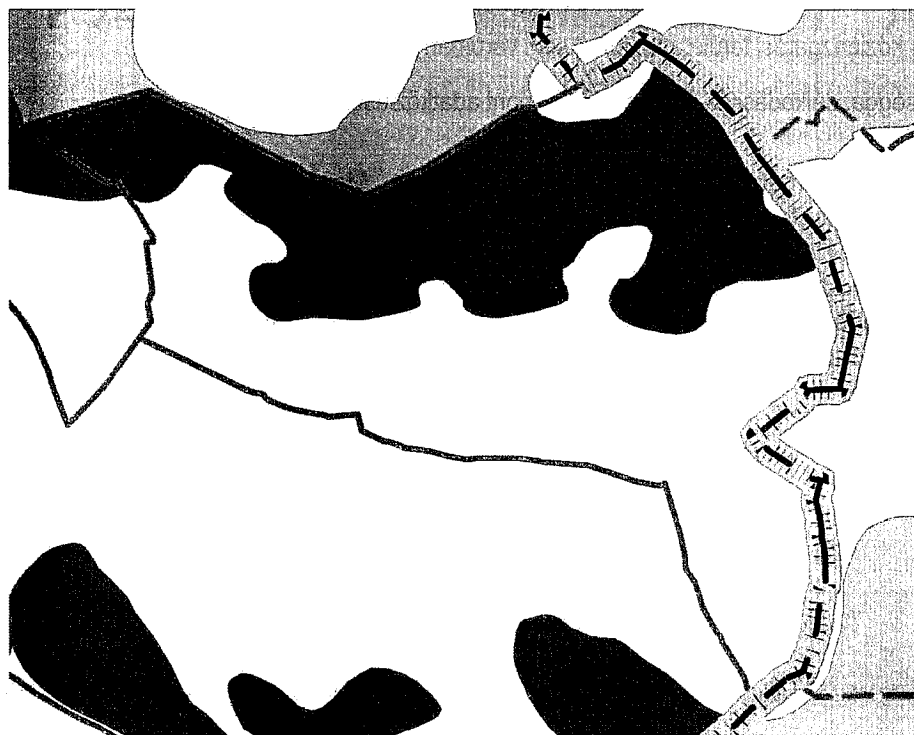
Tájképvédelmi övezet

Az OTRT nem tartalmaz tájképvédelmi lehatárolást



a BATRT ábrázol térségi jelentőségű tájképvédelmi területet. Előírást nem tartalmaz a BATRT a térségi tájképvédelmi övezetre:

BATRT – térségi tájképvédelmi övezet



Adatszolgáltatással nincs meghatározva egy hatóság sem.

Az OTRT vonatkozó előírása szerint:

2003 évi XXVI. Törvény

31./B

h) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a j) pontban foglaltak figyelembevételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni,

V. Fejezet

AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

14/A. §³⁷

(1) Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória jelölhető ki, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(2) Az övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(3) Az építési övezetre vagy övezetre vonatkozóan meg kell határozni az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

(4) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

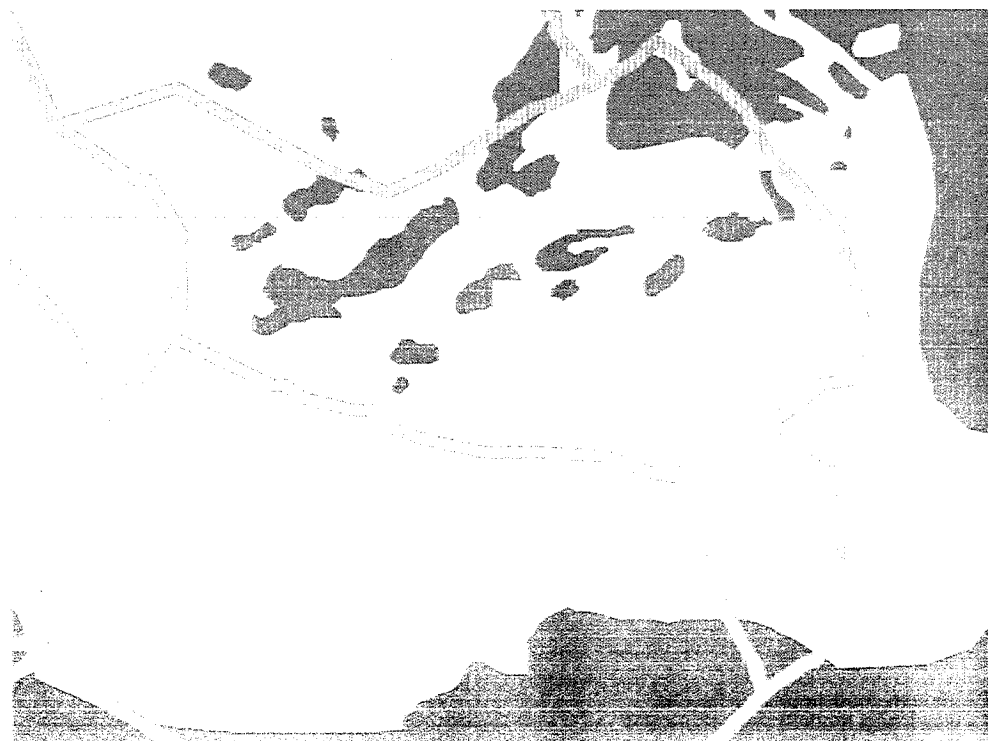
(5) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.

A szabályozási terven látványvédelemmel érintett területet szerepeltetünk:

Látványvédelemmel érintett terület ahol a beépítés és a természetvédelmi és erdőterületek egymásra hatása a város látványában kiemelt figyelmet és kezelést igényelnek.

Az országos vízminőség-védelmi terület

Az OTRT 3.7 melléklete alapján érintett a terület.



A település területét érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezete.

„Ki kell jelölni vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”

Az adatokat a Nemzeti Környezetügyi Intézettől megkaptuk és a szabályozási terven országos vízminőség védelmi területként szerepeltetjük.

A nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségstározók területének övezetéről

- Nem érinti Budaörsöt.

A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezet.

- Nem érinti Budaörsöt

Országos Erdőállomány Adattár

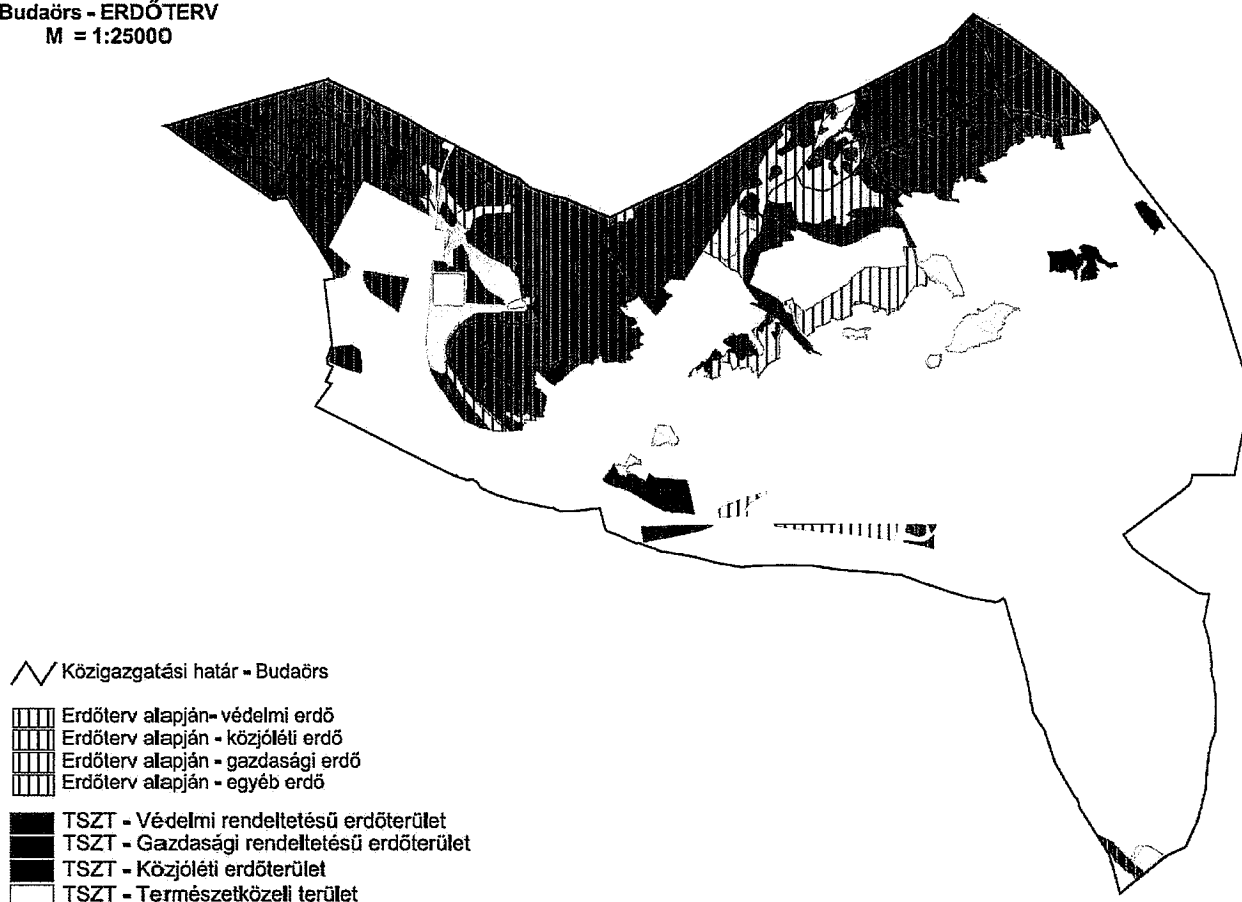
A Budaörsi településszerkezeti terven erdő besorolású területek összesen:

Ev	597,85 ha
Eg	1,08 ha
Ek	20,52 ha
Tk	151,12 ha
Összesen	614,65+151,12 = 765,77 ha

A NEBIH adatszolgáltatása alapján az erdőtervi besorolású erdők (védelmi, gazdasági, közjóléti egyéb) területe összesen 716 ha.

A NEBIH által szolgáltatott fenti rendeltetésű erdők közül a TSZT-n 14,87 ha nagyságú terület nincs erdőbe, vagy természetközeli területbe sorolva. sorolva

Budaörs - ERDŐTERV
M = 1:25000



14,87/716 = 2,07%

Ez nem lépi túl az országos erdőállomány adattárban szereplő erdőterületeknél engedélyezett 5%-os eltérést.

Budaörs módosított településszerkezeti terve tehát az Agglomerációs Terv előírásainak megfelel.

A terv eleget tett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásának, **igazolta a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját.**

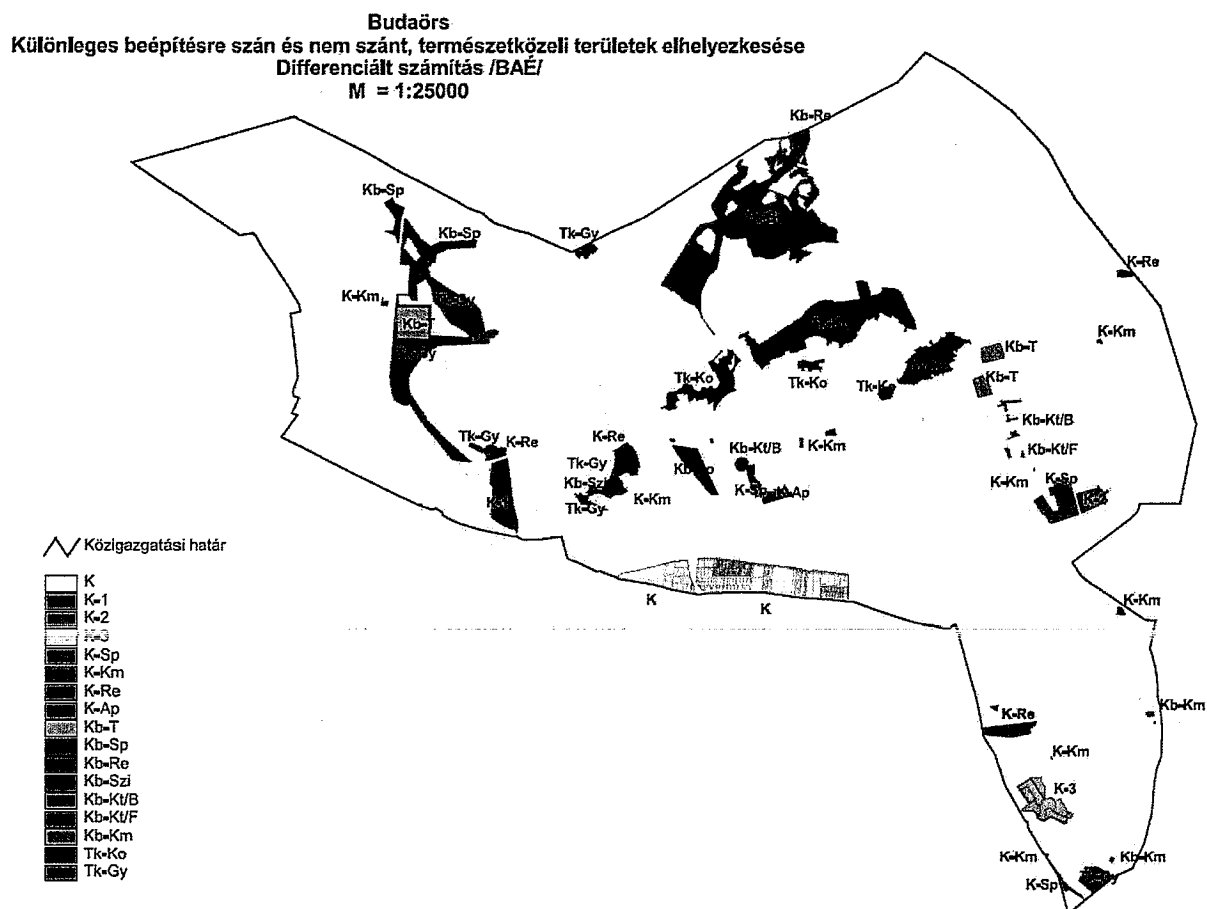
A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1/A. § szerint a biológiai aktivitásérték szinten tartását a településszerkezeti tervben kell igazolni.

Budaörs közigazgatási területén tervezett változtatások beépítésre nem szánt területek beépítésre szánt területté történő kijelölésével járnak együtt, így – az Étv. 7. § (3) b) pontja alapján – a biológiai aktivitásérték számítása szükségszerű.

Az aktivitásérték számítást a közigazgatási terület egészére végeztük el, a változások pontos nyomon követhetősége érdekében.

Érték- mutató	Terület-felhasználás	Hatályos terv		Javasolt terv	
		Terület (ha)	Biológiai a.érték	Terület (ha)	Biológiai a.érték
0,6	Ln	18,66	11,20	17,43	10,46
1,2	Lk	79,34	95,21	101,44	121,73
2,7	Lke	405,56	1095,01	471,88	1274,08
0,5	Vt	63,14	31,57	40,11	20,06
0,5	Vi	7,67	3,84	38,52	19,26
0,4	Gksz	272,09	108,84	313,01	125,20
0,4	Gip	64,07	25,63	73,15	29,26
2,7	Üh	166,47	449,47	155,4	419,58
1,5	K-bevásárlóközpont	31,07	46,61		0,00
1,5	K-Intézmény	56,54	84,81		0,00
3	K-Sport	7,78	23,34		0,00
3	K-Temető	8,55	25,65		0,00
1,5	K			33,04	49,56
1,50	K-1			8,09	12,14
1,50	K-2			6,10	9,15
1,50	K - 3			7,54	11,31
3,00	K-Sp			6,69	20,07
1,50	K-Km			1,42	2,13
3,00	K-Re			6,60	19,80
0,50	K-Ap			0,94	0,47
6	V	24,25	145,50	21,22	127,32
6,00	Kb-T			8,85	53,10
6,00	Kb-Sp			10,55	63,30
3,20	Kb-Re			1,48	4,74
3,20	Kb-Szi			2,06	6,59
0,30	Kb-Kt/B			1,62	0,49
1,20	Kb-Kt/F			0,42	0,50
1,50	Kb-Km			1,36	2,04
0,5	KÖu	258,40	129,20	130,5	65,25
0,6	KÖk	24,85	14,91	28,97	17,38
6	Z	76,98	461,88	15,94	95,64
9	Ev	585,05	5265,45	597,85	5380,65
9	Eg	0,00	0,00	1,08	9,72
9	Ek	19,84	178,56	20,52	184,68
5	Mk	77,44	387,20	84,01	420,05
3,7	Má	111,16	411,29	0	0,00
3	Tk-Ko	0,00	0,00	50,59	151,77
6	Tk-Gy	0,00	0,00	100,53	603,18
Összesen:		2358,91	8995,15	2358,91	9330,65

Az egyes területhasználatok értékmutatója a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1 melléklete alapján kerültek megállapításra. A különleges területek esetében az értékmutató a mellékelt ábrán látható területekkel lettek számolva.



Összegzés:

Átsorolás előtti biológiai aktivitás értéke: 8995,15

Átsorolás utáni biológiai aktivitás értéke 9330,65

Biológiai aktivitás érték növekedés: 335,5

A terv az Étv. előírásai betartja: a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értékét a változások előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenti.

A terv az Étv. előírásait betartja: azaz újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értékét az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenti, 335,5 egységnyi biológiai aktivitásértéket teremt.

4. Melléklet:

**Jóváhagyás,
Rendeletalkotáshoz:**

RENDELET ÉS RAJZI MELLÉKLETEI

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2014. (...) önkormányzati rendelete

A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés (6) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az Étv. 6. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az Étv. a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ és 41.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében megalkotja a

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

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET JOGSZABÁLY TERÜLETI HATÁLYA, ALKALMAZÁSA

1. A RENDELET HATÁLYA

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

2. A RENDELET ALKALMAZÁSA

- 2.§** Az Étv. és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2013. augusztus 6-át követően mindenkor hatályos előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és a záró rendelkezésekben felsorolt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

II. FEJEZET ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. **Bruttó szintterületi mutató:**
A telken lévő építmények összes szintje bruttó területének összege osztva a telek területtel.
2. **Egyedi szennyvízkezelő berendezés**
A egyedi szennyvízkezelő létesítmény és a tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény gyűjtő fogalma.
3. **Egyedi szennyvízkezelő létesítmény**
Olyan vizilétesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves, biológiai tisztítását energiabevitel segítségével végzi.
4. **Egyedi zárt szennyvíztároló**
Egy vagy több, zártan és vízzáróan kialakított tartályból, illetve medencéből álló közműpótló műtárgy, amely a szennyvizek ártalommentes gyűjtésére és a szennyvízből keletkező települési folyékony hulladék időszakos tárolására szolgál.
5. **Kis mélységű telek:**
Azon építési telek, melynek hosszabbik oldala párhuzamos azzal a közforgalom előtt megnyitott területtel melyről a telek megközelíthető; a telek kiterjedése ezen irányában legalább kétszerese a rövidebb oldalának, és a rövidebb oldal nem hosszabb, mint a helyi előírások szerint kialakítható telek minimális szélességének 1,5-szerese.
6. **Lakótelepi közterület:**
Az SZT-n jelölt nagyvárosias lakóterület közterületként funkcionáló úsztatótelke.
7. **Melléképület:**
Főépítményt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, melynek beépítési paraméterei beleszámítanak az övezetben meghatározott beépítési paraméterekbe, és más épülettel legfeljebb csak a terepszint alatt van összeköttetésben. Nem önálló rendeltetési egység, hanem annak valamely szükséges, vagy kiegészítő részét tartalmazó épület. Melléképületnek minősül különösen a pihenőház, a járműtároló, a háztartással kapcsolatos tároló épület, a műterem, a kazánház valamint a porta épület.
8. **Terepszint alatti építés mértéke:**
A pinceszint, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.
9. **Telek nem beépíthető része:**
A területsávon az OTÉK előkertre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni, melyen épület nem helyezhető el.
10. **Tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény**
Oldómedencéből és tisztítómezőből álló vizilétesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére és elhelyezésére szolgál, és a szennyezőanyagok anaerob lebontását energiabevitel nélkül végzi.

III. FEJEZET RENDELET FELÉPÍTÉSE

3. MELLÉKLETEK ÉS FÜGGELÉKEK

4. § (1) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

- a) 1. melléklet: Budaörs Város Szabályozási Terve
- b) 2. melléklet: Budaörs Város építési övezetek / övezetek paraméterei
 - ba) 2.1. melléklet: Budaörs Város építési övezetek paraméterei
 - bb) 2.2. melléklet: Budaörs Város övezetek paraméterei
- c) 3. melléklet: Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke
 - ca) 3.1. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

- cb) 3.2. melléklet: Kisajátítással érintett ingatlanok
 - cc) 3.3. melléklet: Településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok
 - A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok
 - B) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok
 - d) 4. melléklet: Személygépjárművek elhelyezése
 - da) 4.1. melléklet: Személygépjármű elhelyezési övezetek
 - db) 4.2. melléklet: Építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű várakozóhelyek számítása – eltérések az OTÉK által meghatározott normától
 - e) 5. melléklet: Állattartó építmények elhelyezése
 - f) 6. melléklet: Budaörs, 10310 hrsz ingatlanon üzemelő helikopter állomás akadálykorlátozási síkja
- (2) Jelen rendelet – tájékoztatás céljából – az alábbi függelékeket tartalmazza:
- a) 1. függelék: Épített értékek
 - aa) 1.1. függelék: Műemlékek és műemléki környezetük
 - ab) 1.2. függelék: Régészeti lelőhelyek
 - ac) 1.3. függelék: Helyi védett értékek
 - A) Helyi védett területek
 - B) Egyedi művi értékek
 - b) 2. függelék: Természeti értékek
 - ba) 2.1. függelék: Nemzetközi jelentőségű területek
 - bb) 2.2. függelék: Országos jelentőségű területek
 - bc) 2.3. függelék: Helyi jelentőségű természeti értékek
 - c) 3. függelék: Fa- és cserjefajok jegyzéke
 - ca) 3.1. függelék: Budaörs területén telepítésre javasolt fafajok jegyzéke
 - cb) 3.2. függelék: Budaörs területén telepítésre javasolt cserjefajok jegyzéke
 - cc) 3.3. függelék: Tájidegen (invázió) fajok jegyzéke
 - d) 4. függelék: Az egyes építési övezetekben és övezetekben a főrendeltetésű épületekben végezhető gazdasági tevékenységek
 - e) 5. függelék: E rendelettel együtt alkalmazandó helyi rendeletek listája

IV. FEJEZET

SZABÁLYOZÁSI ELEMELK ALKALMAZÁSA

5. § (1) A tervezett szabályozási vonalak helyét az önkormányzat vektoros-digitális adatszolgáltatás keretében adja ki.
- (2) Építési határvonalat/helyet a BSZT csak az általános előírások alapján megállapítható elő-, oldal- és hátsókerti méretektől eltérő esetekben jelöl.
- (3) A meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonaltól – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik –
- a) legfeljebb az épületszélesség 25%-án lehet eltérni,
 - b) a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet eltérni, és
 - c) épületrészt legfeljebb 1,5 m-re lehet visszahúzni.

V. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

4. ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK

6. § (1) Csúszásveszélyes, omlásveszélyes (alápincézett) területen új főépítmény, meglévő épület bruttó szintterületének. 25 m²-t meghaladó növelése, valamint új rendeltetési egység elhelyezésének feltétele az övezeti/építési övezeti előírásokban meghatározott szükséges közművesítés biztosítható.
- (2) Beépítésre nem szánt övezet telkén épület csak az OTÉK építési telek fogalmához kötődő beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert előírásai alkalmazásával helyezhető el.

5. TELEKALAKÍTÁS

7. § (1) A tervezett közterület-szabályozások érdekében a szabályozási tervnek megfelelő kialakítást eredményező telekalakítás minden esetben végrehajtható, akkor is, ha a telek területe, egyéb mérete az övezetben előírt minimális méret alá csökken, illetve eleve kisebb az előírt telekminimumnál, valamint akkor is, ha a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke és/vagy bruttó szintterületi mutatója a határértéket meghaladja.
- (2) A telekalakításnál a meglévő telekstruktúrához is igazodva figyelembe kell venni, hogy az új telkek beépítése illeszkedhessen a meglévő beépítés által kialakuló városképbe, így módon is tekintetbe véve a rendezett, esztétikus városkép kialakítására irányuló elvárást.
- (3) Az építési övezet, illetve övezet területén közműépítmények (pl. transzformátor, szennyvízátemelő, vízgépház, gázfogadó stb.) elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő méretű, alakú telek kialakítható.
- (4) A telekalakítás során kialakuló telkek mélysége nem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített legkisebb kialakítható telekszélességnél.
- (5) Az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés nem kötelező, az eltérő rendelkezéseket az övezetek előírásai tartalmazzák.
8. § Nyilvános telek csak övezetek/építési övezetek előírásai szerint alakítható ki, ha az övezetek/építési övezetek előírásai nyilvános telek kialakítását lehetővé teszik, és a telek területe az építésügyi szabályok szerint megosztható.

6. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

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

7. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉS

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

VI. FEJEZET
KÖZTERÜLET, KÖZFORGALOM ELŐTT MEGNYITOTT TERÜLET
ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8. KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

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

9. MAGÁNUTAK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 13. § (1)** A lakó, vegyes, üdülő építési- és a mezőgazdasági övezetek területén új magánút kialakítható
- a) legfeljebb 2 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 4,0 m, legfeljebb 50 m hosszon és törés nélkül,
 - b) legfeljebb 4 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 6,0 m, legfeljebb 100 m hosszon és törés nélkül,
 - c) legfeljebb 10 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 7,0 m, legfeljebb 100 m hosszon, két töréssel melyek összesen nem haladhatják meg a 90°-ot,
 - d) 10-nél több telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 8,0 m, zsákos kialakítás esetén legfeljebb 300 m hosszon, két töréssel melyek összesen nem haladhatják meg a 90°-ot, és forduló létesítésével, továbbá
 - e) a telek nem beépíthető részén létesített magánút esetében az előző pontok szerinti szélességre, hossza és a töréspontok számára, nagyságára vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni.
- (2) A gazdasági és különleges övezetek területén új magánút minimális szélessége 10,0 m, melyet úgy kell kialakítani, hogy azon és azokról a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.

- (3) A magánút telkére nem vonatkoznak a telek szélességére vonatkozó övezeti/építési övezeti előírások.
- (4) Magánút csak megfelelő útburkolat és a felszíni vízelvezetés kiépítése esetén alakítható ki.
- (5) Magánút természetvédelmi területek csökkentésével és azok határán nem alakítható ki.
- (6) Magánúton csak a közterületen elhelyezhető építmények helyezhetők el.

VII. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

10. RENDELTETÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

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

11. TELEK BEÉPÍTÉSI MÓDJÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 15. §** (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület és a telekhatár között legalább 0,5 m távolságot kell tartani (csurgó).
- (2) Zárt sorú beépítési módú építési övezetekben ha az épület/épületrész az oldalhatáron álló beépítési mód esetén előírt 0,5 m-es (csurgó) távolságot tartja, akkor arra az oldalhatáron álló beépítési mód OTÉK szerinti előírásai vonatkoztathatók.
 - (3) Zárt sorú beépítési mód esetén a zárt sorú településkép biztosítása érdekében a teleknyúlvány, magánút, út utcafronti telekhatárán a szükséges ürszelvény megtartásával, önálló épületszerkezettel beépíthető.
 - (4) Zárt sorú beépítési módú építési övezetekben a telekegyesítéssel létrejövő telkek esetében az új beépítésnek – a monotonitás megtörése, az eredeti tagolásra utalás miatt – a közterület felé tagolással tükröznie kell az eredeti telekstruktúrát, amennyiben a telkek közterületi szélessége a legkisebb kialakítható telekszélességet meghaladja, ellenkező esetben csak a legkisebb kialakítható telekszélesség mértékének megfelelő tagolás kialakítása kötelező.
 - (5) Zárt sorú beépítési mód esetén az épületek elhelyezése, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:
 - a) az utcai telekhatár, és a telek közhasználat céljára átadott területtel határos része egyben építési vonal is melynek felén épületnek kell lennie;
 - b) új épület utcai homlokzatának minimum az épületszélesség 75%-án illeszkednie kell az építési vonalra;
 - c) az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem szabad;
 - d) építési vonaltól épületrészt max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, ebben az esetben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területet nem lehet elkeríteni.

- (6) Zárt sorú beépítési mód esetén a 1,5 m-nél mélyebb rétegeket érintő felszín alatti beépítések építési tevékenysége során az esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket meg kell védeni.
- (7) Zárt sorú beépítési mód esetén klímaberendezés homlokzaton:
 - a) utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,
 - b) új beépítés esetén, kültéri egység csak egy épületben közös rendszerben kialakítva az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen helyezhető el.
- (8) Zárt sorú beépítési mód esetén a portálok, kirakatok, cégérek és hirdetőtáblák méretét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz. Utólagos elhelyezésüket, cseréjüket, átalakításukat csak a teljes homlokzat figyelembevételével megtervezve szabad kialakítani.
- (9) Ikres beépítési móddal épült épülethez amennyiben nem csatlakozik a szomszédos telken épület úgy – a néhány, elszórtan megépített félikér torzó kedvezőbb városképi megjelenése érdekében – bármely beépítési módban a szomszédos ingatlanon a tűzfal takarásával ikresen csatlakozó épület kialakítható, ha az ingatlan már beépült nem a tűzfalat takaró ikresen csatlakozó épülettel, akkor a fél ikerház tűzfala homlokzatosítható.
- (10) Ha a telek jelenlegi beépítése, vagy az útszabályozást követően kialakuló állapota miatt nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, a meglévő főépítményen tetőtérbeépítés, emeletráépítés, egyszeri bruttó 25 m²-t meg nem haladó toldaléképítés, átalakítás, korszerűsítés, új rendeltetési egység kialakítását nem eredményező, és az épületmagasság – legfeljebb egy alkalommal – 1,0 métert meg nem haladóan megváltoztató építési tevékenységei végezhetők.

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

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

13. AZ ÉPÍTMÉNYEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 17. § (1)** Magastető legfeljebb 45° hajlásszöggel létesíthető.
- (2) Többszintes tetőtér nem építhető, magastető szerkezete csak a legfelső építményszint helyiségét határolhatja.
 - (3) Lakó- és településközponti terület építési övezetekben egy épület tömege legfeljebb a megengedett legnagyobb épületmagasság másfélszeres mértékének megfelelő hosszban szakítható meg csak terepszint alatti, vagy 6 m-nél kisebb szélességű épületrésszel.
 - (4) Az előkertben létesített támfalgarázs terepszint alatti építményként és a főépítményhez csatlakozóan is kialakítható az alábbi feltételek mellett:
 - a) a támfalgarázs hátsó határfalánál már teljes magasságában az eredeti terepszint alá esik, vagy azzal egymagasságú,
 - b) a közforgalom előtt megnyitott terület felőli önálló bejáratainak száma telkenként legfeljebb kettő, és a bejáratok együttes szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t,
 - c) a támfalgarázs közterülettől mért mélysége – az épületszerkezeteket is beleértve – nem haladhatja meg a 8,0 m-t, kivéve, ha pinceszintben folytatódik.

14. KERÍTÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

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

15. TÁMFALAK, RÉZSÚK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

19. § (1) A közterületről látható, 1,5 m-nél magasabb támfalak és rézsúk az anyaghasználatukra is tekintettel csak a tájba, utcaképbe illeszkedve alakíthatók ki.
- (2) Épület mellett feltöltés a hegy felőli oldalon legfeljebb csak az épület megközelítése érdekében, egyéb esetben az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m magassággal alakítható ki.

16. ZÖLDFELÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

20. § (1) A telek zöldfelületén kell teljesíteni az övezet zöldfelületi minimuma alapján meghatározott zöldfelület területének minden megkezdett 100 m²-ére számítottan: legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét és a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró telepítését.
- (2) A telepítendő növényfajok kiválasztásakor a honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell telepíteni olyan fajok kiválasztásával, amelyek megfelelnek a termőhelyi feltételeknek, életképesek, összhangban vannak az adott területnek és környezetének funkcióival. [A telepítésre javasolt növényzet listáját a 3. függelék tartalmazza.]
- (3) A meglévő növényzet védelme érdekében:
- a kötelezően előírt zöldfelületet elsődlegesen a meglévő fás növényzet megtartásával kell biztosítani;
 - az épület elhelyezés céljára igénybe nem vett telekhatár menti sávokban a 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fák (kivéve, ha a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása a fakivágást indokolja) megtartandók;
 - építési, kivitelezési munkák során a megtartandó növényegyedek mechanikai sérülések elleni védelméről, a növényegyedek életképességének megtartásához szükséges terepszint, valamint megfelelő nagyságú termőterület biztosításáról gondoskodni kell;
 - a közműfejlesztéseknél, épületek, utak kivitelezése során olyan megoldások létesíthetők, amelyek nem veszélyeztetik a megtartandó fasorok, faegyedek életképességét, valamint nem járnak a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.
- (4) A felszíni parkolók felülete és a megközelítését szolgáló felület nem számítható bele a zöldfelület mértékébe.
- (5) A Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területen:
- a megtartandó fasor nyomvonalában lévő idős nyárfasor mindaddig megtartandó, míg a fák egészségi állapota, illetve a balesetveszély elhárítása miatt kivágásuk szükségessé válik; fakivágás esetén az eredetileg meglévő fasor vonalában a telekhatár mentén új fasor telepítendő; a pótlás során 14/16 cm törzskörméretű, kétszer iskolázott, nagy vagy közepes lombkoronát növelő egyedek ültetendők; a telepítés tőtávolságát, a telepítésre kerülő faj habitusára tekintettel szükséges meghatározni, 6-12 méter között;
 - a javasolt fasorral jelölt sávban egységes fasor telepítendő; a javasolt fasor 14/16 cm törzskörméretű, kétszer iskolázott, nagy vagy közepes lombkoronát növelő egyedekből alakítandó ki, a telepítés tőtávolságát, a telepítésre kerülő faj habitusára tekintettel szükséges meghatározni, 6-12 méter között;
 - a növénytelepítéseket környezettűrő, az ökológiai igényeknek megfelelő, 1/2 arányban őshonos fajok, és azok fajtáinak alkalmazásával kell elvégezni;
 - új parkoló felületek létesítése esetén a felszíni várakozó helyet fásítani kell; a felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db parkolóhelyenként, 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani; a fás szárú növény töve körül 2,25 m² víz és légáteresztő felületet kell hagyni.

VIII. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

17. TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

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

IX. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

- 22. §** (1) Ipari gazdasági övezetek területén gépkocsi várakozóhelyek, tárolók gyephézagos, gyeprácsos burkolattal a felszín alatti vizek és a talaj védelme miatt nem alakíthatók ki.
- (2) A területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a területen nem tárolhatók, nem dolgozhatók fel és nem hasznosíthatók.
- (3) A Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területen:
- a) új főépítmény létesítése esetén részletes talajmechanikai és hidrogeológiai szakvélemény készítése szükséges, amely tisztázza az alkalmazandó alapozási módot, a feltöltés összetételét;
 - b) csapadékvizek szikkasztása nem megengedett.

X. FEJEZET

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEK

18. KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS ELŐÍRÁSAI

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

19. SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

- 24. §** (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a személygépjármű elhelyezési kötelezettséget – jelen rendelet 4.1. mellékletében területileg lehatárolt személygépjármű elhelyezési övezetekben – jelen rendelet 4.2. melléklet szerinti mértékben kell biztosítani.
- (2) A létesítendő személygépjármű-várakozóhelyek számát az egyes rendeltetések szerint külön-külön, az OTÉK alapján kell kiszámítani, és ezt követően a 4.2. melléklet „A” oszlopában szereplő értékkel csökkenteni, illetőleg növelni és a korrigált értékeket összegezni. Törtszámú érték esetén az eredményt a matematika szabályai szerint kell kerekíteni, de az érték 1-nél kisebb nem lehet.
- (3) Az I. és II. személygépjármű elhelyezési övezet területén kizárólag bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a (2) bekezdés szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma megállapodás alapján telken kívül is biztosítható a 4.2. melléklet „B” oszlop szerinti mértékben, legfeljebb 500 m-en belüli közlekedési célú közterületen, vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával.
- (4) A VI. személygépjármű elhelyezési övezet területén a magasabb rendű jogszabályban meghatározott számú személygépjármű-várakozóhelyeket kell biztosítani.

- (5) A Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területen új épület építése, meglévő épület bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a (2) bekezdés szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma telken kívül is biztosítható a 4.2. melléklet „B” oszlop szerinti mértékben, legfeljebb 500 m-en belüli közlekedési célú közterületen, önkormányzati tulajdonú ingatlanon vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával az érdekelt felek szükség szerinti megállapodása, nyilatkozata(i) alapján.

20. KÖZMŰELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

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

21. VÍZELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

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

22. SZENNYVÍZVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS

- 27. §** (1) A város területén csak elválasztott rendszerű csatornahálózat építhető.
- (2) A város területén nem létesíthető egyedi zárt szennyvíztároló.
- (3) A város területén egyedi szennyvízkezelő berendezés, egyedi szennyvízkezelő létesítmény, valamint tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény csak a csatornázatlan, beépítésre nem szánt Mk, Kb-Re, Kb-Sp/2, Eg és Ek övezetű ingatlanokon helyezhetők el a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.

23. VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS

- 28. §** (1) Burkolt út, és egyéb burkolt felület csak vízvezetéssel együtt építhető.
- (2) Az útburkolat, vasúti létesítmény kiépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a közterületi vízvezetés megoldásáról is.
- (3) A vízvezető árkok építése, felújítása során gondoskodni kell a hordalék biztonságos megfogásáról a felsőárak szakaszainál.
- (4) Omlásveszélyes (alápincézett) területen a csapadékvizek elszikkasztása tilos.
- (5) Ha a keletkező felszíni vizek szikkasztása nem megengedett, vagy műszaki, természeti adottságok miatt nem lehetséges, akkor az ingatlanon összegyűlt felszíni vizet bármely hatósági engedély köteles építéssel, vagy burkolt

felület növekedéssel járó építési tevékenységgel egyidőben a burkolt- és tetőfelület minden megkezdett 1 m²-e után 0,05 m³/m² fajlagos tározó-térfogatú, zárt tárolóban kell összegyűjteni, elsősorban használati és kertészeti célokra felhasználni, és a fel nem használt felesleget csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

- (6) A vízműsások és közterületek közvetlen csatlakozásai építményeinek építése, felújítása során a hordalék biztonságos visszatartásáról gondoskodni kell.
- (7) Természetvédelmi terület vízműsásaiban csak indokolt esetben, a biztonságos vízelvezetés, vagy közlekedési szempontból szükséges műtárgy helyezhető el. Védett terület csapadékvíz-vezetési, beszívargási viszonyait nem lehet megváltoztatni, kivéve a természetes állapot helyreállítását.
- (8) Kiváltott nyomvonalú nyílt árok helyén szivárgót kell építeni a talajvizek elvezetésére. Ha a volt árok nyomvonalán építményt helyeznek el, akkor annak alapozása tervezésénél és a kivitelezésénél a talajvizek elvezetéséről megfelelő módon (pl: drénezés, szivárgó, stb.) gondoskodni kell, hogy az építmény állékonysága hosszú távon se sérülhessen.

24. TÁVHŐELLÁTÁS

29. § A távhő szolgáltató hálózat felújítása, átépítése vagy új építése csak felszín alatti kialakítással helyezhető el.

25. TÁVKÖZLÉS

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

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

XI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

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

31. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:
- a) **Ln-Ltp10** lakótelep 10 emeletes lakóépületek elhelyezésére szolgáló területe,
 - b) **Ln-Ltp4** lakótelep 4 emeletes lakóépületek elhelyezésére szolgáló területe,
 - c) **Ln-LtpK** lakótelep nem lakóépületek elhelyezésére szolgáló területe.
- (2) A nagyvárosias lakótelepi lakóterület építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) lakó,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás,
 - c) vendéglátás,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) sport,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - g) szállás jellegű,
 - h) igazgatási, iroda.
- (3) A nagyvárosias lakótelepi lakóterület területén melléképület nem helyezhető el.

- (4) A területen az új beépítés közművesítési feltétele:
 - a) közüzem energiaszolgáltatás,
 - b) közüzem ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzem szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.
- (5) A lakótelepi közterületeken 12.§ (4) bekezdés szerinti építmények, valamint parkolólemez, mélygarázs helyezhető el.
- (6) A közlekedés és parkolás céljára igénybe nem vett területeket kertépítészeti terv alapján kialakított, egységes zöldfelületként kell kialakítani, melyen a közterületek nem gépjármű forgalom céljára kialakított építményei elhelyezhetők.

32. § (1) A meglévő lapostetős lakóépületeken új magastető kialakítása megengedett, az egy új kialakított lakószinten új rendeltetési egység nem alakítható ki a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.

- (2) Az **Ln-Ltp4** jelű építési övezet meglévő lakóépületein utólagos emeletráépítéssel kialakuló szinten a lakásszám nem haladhatja meg az alatta lévő szinten meglévő lakások számát.
- (3) A meglévő épületekben a lakásszám lakásmegosztással nem növelhető.
- (4) A lakótelepi közterületeken épület vendéglátás, kereskedelem-szolgáltatás rendeltetéssel, legfeljebb 50 m² bruttó alapterülettel a közterületekre vonatkozó általános előírások figyelembe vételével elhelyezhető.
- (5) Előtető, erkély, loggia, és minden egyéb az épület külső megjelenését befolyásoló építészeti elem építése, beépítése csak az épület egészét bemutató, külső megjelenésében egységes építészeti terv alapján valósítható meg, oly módon, hogy az épület hőtechnikai paramétereit ne romolják.
- (6) Az **Ln-LtpK** jelű övezet területén új rendeltetési egység nem alakítható ki.

27. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LK]

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

- a) **Lk-1/SZ** intenzív, igazgatási központ környéki kisvárosias lakóterület, (*Városháza környéke, Moha u.*)
 - b) **Lk-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (*Holdfény – Puskás T. u.*)
 - c) **Lk-3/SZ** intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (*Hársfa u.*)
 - d) **Lk-4/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (*Hársfa u.*)
 - e) **Lk-5/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (*Holdfény u. – Szabadság út*)
 - f) **Lk-6/SZ** hegyvidéki lakópark kisvárosias lakóterület, (*Domb u.*)
 - g) **Lk-1/O** intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, (*Széles u.*)
 - h) **Lk-2/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, (*Domb u.*)
 - i) **Lk-1/Z** intenzív, főút menti kisvárosias lakóterület, (*Budapesti út*)
 - j) **Lk-2/Z** közepesen intenzív, belvárosi kisvárosias lakóterület, (*belváros környéki*)
 - k) **Lk-3/Z** közepesen intenzív, kistelkes, belvárosi kisvárosias lakóterület, (*belváros környéki*)
 - l) **Lk-1/VED** Kőhegy védett kisvárosias lakóterület,
 - m) **Lk-G** kialakult garázssor kisvárosias lakóterület.
- (2) A telkek megközelítésére teleknyúlvány csak az **Lk-2/Z** és az **Lk-3/Z** jelű övezetekben alakítható.
 - (3) A kisvárosias lakóterület építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:
 - a) lakó,
 - b) kereskedelem-szolgáltatás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) sport,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) szállás jellegű,
 - g) igazgatási, iroda,
 - (4) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
 - (5) A kisvárosias lakóterület építési övezet területén melléképület csak az **Lk-2/Z** és az **Lk-3/Z** jelű építési övezetekben helyezhető el.

- (6) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- közüzem energiaszolgáltatás,
 - közüzem ivóvíz szolgáltatás,
 - közüzem szennyvízelvezetés és -tisztítás.
 - csapadékvíz elvezetés az (OTÉK szerinti) telken belüli kezeléssel, valamint a 28. § (5) bekezdés szerinti késleltetett tározással és közterületi elvezetéssel.
- 34. § (1)** Az **Lk-1/SZ** jelű építési övezet területén
- Az épületek kialakult magasságát, csak egységesen, a telek minden épületén egyszerre lehet megváltoztatni.
 - A tetőtér beépítéssel, emeletráépítéssel kialakuló új szinten a lakásszám nem haladhatja meg az alatta lévő szinten meglévő lakások számát.
 - A meglévő lapostetős lakóépületeken új magastető kialakítással, utólagos emeletráépítéssel történő lakásépítésnél a lakásszám nem haladhatja meg az alatta lévő szinten meglévő lakások számát.
- (2) Az **Lk-2/SZ** jelű építési övezet területén
- Kerítés telekhatáron, telken belül nem létesíthető.
 - Az előkert megengedett legkisebb mérete a Holdfény utca felől a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerint szabad.
- (3) Az **Lk-3/SZ** jelű építési övezet területén
- az övezetben kialakított közhasználat céljára átadott területet a BSZT-n jelölt tengelyhez képest, mindkét irányban legalább 5,0-5,0 m-re, összesen legalább 10,0 m szélességben kell kialakítani, úgy hogy:
- a közhasználat céljára átadott terület határa egyben a beépítés határa is, és
 - teljes hosszának legalább 80 %-án térfalat kell kialakítani az épületek homlokzati síkjának határvonalra helyezésével.
- (4) Az **Lk-3/SZ** és **Lk-4/SZ** jelű építési övezet területén
- A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, rendeltetés kizárólag lakóépületen belül, összességében a bruttó szintterület max. 25%-áig helyezhető el.
 - Az épületek földszintjén, a közhasználat céljára átadott területtel határosan kizárólag kereskedelem-szolgáltatás rendeltetés helyezhető el.
 - A telek minden 110 m²-re után 1 lakó rendeltetés létesíthető.
 - A Hársfa utca, valamint a Stefánia utca mentén a tervezett szabályozási vonaltól számított 30,0 m telekmélységig a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerinti csökkentett az épület megengedett legnagyobb épületmagasság érvényes.
 - Tömör kerítés nem létesíthető, egyéb kerítés legfeljebb 2,0 m magassággal építhető, és csak úgy helyezhető el, hogy a közpark felé történő szabad átjárhatóság biztosított legyen.
- (5) Az **Lk-5/SZ** jelű építési övezet területén a telek minden 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
- (6) Az **Lk-6/SZ** jelű építési övezet területén új rendeltetési egység nem létesíthető.
- (7) Az **Lk-1/O** jelű építési övezet területén a Széles utca menti ingatlanoknál a hátsókerít megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerint alakítható ki.
- (8) Az **Lk-1/Z** jelű építési övezet területén a telek minden 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
- (9) Az **Lk-G** jelű építési övezet területén csak garázs rendeltetés alakítható ki.

28. KÖHEGY VÉDETT KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [Lk-1/VED]

- 35. § (1)** Az építési övezetben
- egy telken 300 m² telekterületig legfeljebb 1 rendeltetési egység,
 - 300 m² feletti területű telken legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület bruttó szintterülete legfeljebb 250 m², földszinti bruttó alapterülete 100 m² lehet.
- (3) Az egy telken belül elhelyezett önálló épületek között legalább 3,0 m telepítési távolságot kell tartani.
- (4) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület legfeljebb pince+földszint+tetőtér kialakítású lehet.
- (5) A területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei:

- a) azokon a telkeken amelyek a lejtő felől megközelíthetők az épület elhelyezésével illeszkedni kell az eredeti beépítéshez, az épületeket a lejtő felőli közterületi határhoz közelebb kell elhelyezni úgy, hogy azok megközelítése is csak erről a közterületről legyen biztosított, és a hegyoldal felőli közterülethez a lehető legtávolabb legyen épület, épületrész, azokon a telkeken amelyek a gépjárművel csak a hegy felől közelíthetők meg, az épületek a telek felső részén is elhelyezhetők;
- b) az övezetben új épületek kizárólag magastetős kialakítással épülhetnek, 40 – 45 fok közötti hajlásszöggel, az utcára merőleges gerinccel, tető akkor lehet az utcával párhuzamos gerincű, ha így igazodik a környezetben kialakult beépítéshez;
- c) az épület eredeti terepszinttől mért gerincmagassága legfeljebb 9,0 m lehet a lejtő felőli oromzatos homlokzaton mérve;
- d) az épület telepítése, léptéke, arányai és a homlokzati anyagainak őrizni kell a prэшáz jelleget, új épület közterület felőli oromzatos – oromfal nélkül – homlokzatának magasság szélesség arányát 1:1 és 1:3 között kell kialakítani;
- e) meglévő pince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg;
- f) a terület hagyományos épületeire jellemző osztott ablakok és kőkeretezés megtartandó és az új épületek esetében is alkalmazandó megoldás;
- g) a területen csak cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál vakolt felszín és fehér vagy törtfehér mészkőburkolat alkalmazandó;
- h) az épületek falazati és földem tartószerkezeteinek kialakításánál csak kisélemes építőanyag, helyszínen kevert beton, a tető héjazatot tartó szerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók;
- i) meglévő épületek átalakítása, bővítése esetén is törekedni kell az a)-f) pontokban foglaltak érvényesítésére.

29. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LKE]

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

1. **Lke-1/SZ** intenzív, szabadonálló, lakópark kertvárosias lakóterület, *(Tétényi fennsík)*
 2. **Lke-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Budapesti út két oldala)*
 3. **Lke-3/SZ** intenzív, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Tétényi fennsík)*
 4. **Lke-4/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Farkasréti úttól északra, Ibolya – Árok utcák között, Kamaraerdő)*
 5. **Lke-5/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Törökugrató, Tűzkőhegy, Kamaraerdő)*
 6. **Lke-1/O** intenzív, oldalhatáron álló, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Baross u. déli oldala, Szellő – Aradi utcák és a Naphegy – Nefelejcs utcák között)*
 7. **Lke-2/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Ibolya – Árok utcák között)*
 8. **Lke-3/O** intenzív, oldalhatáron álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Törökugrató, Kamaraerdő)*
 9. **Lke-3/O-kt** intenzív, oldalhatáron álló, kistelkes hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Bazsalikom utca)*
 10. **Lke-4/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Csiki-dűlő, Odvas-hegy)*
 11. **Lke-4/O-kt** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, kistelkes hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Meredek utca)*
 12. **Lke-5/O** alacsony intenzitású, oldalhatáron álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Hegyalja, Som utcáktól északra)*
 13. **Lke-1/IK** ikres, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Moha utca)*
 14. **Lke-1/Z** intenzív, zártosú, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Budafoki – Aradi utcák között)*
 15. **Lke-INT** intenzív, intézménnyel vegyes kisvárosias lakóterület. *(Szabadság út nyugat, Alsóhatár utca)*
- (2) A telkek megközelítésére teleknyúlvány – az **Lke-1/SZ** és az **Lke-INT** jelű építési övezet kivételével – kialakítható.
- (3) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – elhelyezhető rendeltetések:
- a) lakó,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális,
 - e) sport,
 - f) szállás jellegű.
- (4) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.

- (5) A kertvárosias lakóterületen fekvő telken az övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterület méret után legfeljebb egy önálló épület helyezhető el, de egy főépítmény és egy melléképület minden esetben elhelyezhető.
- (6) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén melléképület – az **Lke-1/SZ** és az **Lke-INT** jelű építési övezet kivételével – elhelyezhető.
- (7) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület legmagasabb pontja 9,0 m.
- (8) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – az épület homlokzatmagassága
 - a) legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,
 - b) legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.
- (9) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület szintszáma legfeljebb
 - a) pince+földszint+tetőtér lehet, ha az épület 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága kisebb mint 6,0 m,
 - b) pince+földszint+1szint+tetőtér lehet, ha az épület 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága nagyobb, vagy egyenlő mint 6,0 m.
- (10) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
 - a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.

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

- a) A lakást nem tartalmazó épületből egy telken csak egy helyezhető el, úgy, hogy az épület össz-szintterülete nem haladhatja meg a telken lévő épületek össz-szintterületének 25%-át.
 - b) A lakóépületeken belül a hat lakáson kívül elhelyezhető nem lakó rendeltetési egységek össz-szintterülete nem haladhatja meg az épület össz-szintterületének 25%-át.
- (2) Az **Lke-2/SZ** jelű építési övezet területén a Kolozsvári utca és a Hosszúréti-patak közötti területen pince, pincszint nem létesíthető.
- (3) Az **Lke-1/O** jelű építési övezet területén
- a) Az előkert 5,0 m, a Baross utca felőli telekhatár mentén 0,0 m.
 - b) A Kassai utca és a Hosszúréti-patak közötti területen pince, pincszint nem létesíthető.
- (4) Az **Lke-1/IK** és **Lke-1/Z** jelű építési övezet területén
- a) Az előkert mértékét a 16. § (1) bekezdés a) pont szerint kell meghatározni új főépítmény kialakításánál, a meglévő épületeknél a kialakult állapottól eltérni nem lehet.
 - b) Az épületek közterület felőli homlokzatának párkányát csatlakozóan kell kialakítani, – a meglévő épületek csatlakozási pontjához viszonyítva – legfeljebb a tényleges párkánymagasság 5 %-val lehet eltérni.
- (5) Az **Lke-1/Z** jelű építési övezet területén a közterületek felőli kialakult előkertes zártosorú beépítés építési helyének vonala egyben építési vonal is melyen a 15. § (5) bekezdés szerinti előírásoknak megfelelően kell épületet kialakítani.
- (6) Az **Lke-INT** jelű építési övezetben a lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.

30. VEGYES TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [VT]

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

- a) **Vt-1/SZ** intenzív, szabadonálló településközpont, (*Szabadság út Árok utcától nyugatra*)
- b) **Vt-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló településközpont, (*Baross utca – Árok utca*)
- c) **Vt-3/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló településközpont, (*Szabadság út Árok utcától keletre*)
- d) **Vt-Bv1** intenzív, zártosorú, belvárosi településközpont, (*Szabadság út, Károly király út*)
- e) **Vt-Bv2** közepesen intenzív, zártosorú, belvárosi településközpont, (*Kossuth L. u., Deák F. u., Ady E. u., Petőfi S. u., Stefánia u.*)

- f) **Vt-Bv3** alacsony intenzitású zárt sorú, belvárosi településközpont, (*Pozsonyi u., Vasvári u.*)
 - g) **Vt-KF** kiemelt fejlesztési településközpont, (*Szabadság-Bretzföld-Lévai-Komáromi tömb*)
 - h) **Vt-L** településközpont meglévő lakórendelattetéssel, (*Liget utca – Holdfény utca*)
 - i) **Vt-F1** településközpont fejlesztési, (*Lévai utca – Bretzföld utca – Baross utca menti ingatlanok*)
 - j) **Vt-F2** településközpont fejlesztési, (*Komáromi utca menti ingatlanok*)
- (2) A településközpont terület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
- a) lakó,
 - b) igazgatás, iroda,
 - c) kereskedelem-szolgáltatás,
 - d) szállás jellegű,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
 - g) sport.
- (3) A közösségi célú igazgatási, szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést, vagy ezeket vegyesen tartalmazó közintézmény épület esetén az övezetben meghatározott telek legnagyobb megengedett kialakítható területére és a földszinti bruttó alapterületére vonatkozó előírásai figyelmen kívül hagyhatók.
- (4) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.
- 39. § (1)** A **Vt-2/SZ** jelű építési övezet területén a telek minden 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
- (2) A **Vt-3/SZ** jelű építési övezet területén a telek minden 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető, új kereskedelmi egység nem létesíthető.
- (3) A **Vt-L** jelű építési övezet területén új rendeltetési egység nem létesíthető.
- (4) A **Vt-F1** jelű építési övezet területén
- a) a homlokzatmagasság legfeljebb 13,5 m lehet P+F+3+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatára 1/3-án a Lévai utcától, valamint a Lévai utcai közterületi telekhatára 1/3-án a Bretzföld utcától;
 - b) a homlokzatmagasság legfeljebb 10,5 m lehet P+F+2+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatára 2/3-án a Kenyérgyár utcától, és a Lévai utca közterületi telekhatára 2/3-án a Komáromi utcától, valamint a Komáromi utca mentén a tömbbelső korlátozás terület kivételével;
 - c) a szükséges parkolószám legalább 60%-át épületben kell kialakítani;
- (5) A **Vt-F2** jelű építési övezet területén
- a) az építhető szintterület legalább 80 %-án lakófunkciót, illetve az azt kiszolgáló rendeltetést kell kialakítani,
 - b) az épület legfeljebb P+F+1+T szintszámmal alakítható ki,
 - c) a szükséges parkolószám legalább 80%-át épületben kell kialakítani.

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

40. § (1) Rendeltetés:

- a) lakó rendeltetés a **Vt-Bv/1** jelű övezetben az épületek utcával határos földszinti épületrésztében nem helyezhető el,
 - b) a kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- (2) Az épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) össz-hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át.
- A homlokzati elemek legnagyobb kiállása:
- a) 8 m vagy annál nagyobb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 1,0 m,
 - b) 8 m-nél kisebb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 0,5 m lehet.

- (3) Építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet. Építési vonaltól épületrészt csak akkor lehet visszahúzni max. 1,5 m-re, ha az így kialakuló terület (az építési vonal és az épületkontúr között) a közhasználat céljára megnyitott.
- (4) Az épület utcai homlokzatán, a telekszélesség legfeljebb 1/3 részén alakítható ki ormfalas kiemelés.
- (5) Az épület alapterületének legalább felén; utcafronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani.
- (6) A **Vt-Bv/1** jelű övezetben a BSZT-n tömbbelső korlátozással érintett területen a Szabadság úti telekhatártól mért 30 m-en túl a legnagyobb párkánymagasság legfeljebb 5,5 m lehet.
- (7) Pinceszinti alapterület legfeljebb az övezetben megengedett legnagyobb beépítés mértékéig építhető, ha legalább 60%-án gépjárműtároló létesül, a pinceszint beépíthetősége + 20%-kal növelhető.
- (8) Pinceszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.
- (9) Parkolás:
 - a) új főépítmény építése, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítése, valamint új rendeltetési egység kialakítása esetén, amennyiben a rendeltetési egységekhez előírt parkolóhelyek száma meghaladja a 15-öt, az előírt parkolóhelyek 75%-át az épület földszintjén vagy terepszint alatt kell elhelyezni;
 - b) a szomszédos telekhatárok mentén felszíni parkoló csak a telekhatártól mért 2,0 m-en túl létesíthető, a telekhatár mentén többszintes növényzet kialakításával.
- (10) A **Vt-Bv/1** jelű övezet Szabadság út menti ingatlanain, az oldalsó telekhatáron, az épület legfeljebb 6,0 m-es párkánymagassággal alakítható ki.
- (11) A telkek megközelítésére teleknyúlvány csak a **Vt-Bv3** jelű építési övezetben alakítható ki.
- (12) Az építési övezetek területén épület szintszáma
 - a) a **Vt-Bv/1** jelű övezetben legfeljebb pince+földszint+1szint+tetőtér,
 - b) a **Vt-Bv/2** és **Vt-Bv/3** jelű övezetekben legfeljebb pince+földszint+tetőtér lehet.

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

41. § (1) Az elhelyezhető rendeltetések:

- a) igazgatás, iroda,
 - b) szolgáltatás,
 - c) csak földszinten kereskedelem,
 - d) szállás jellegű,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) közösségi szórakoztató, kulturális,
 - g) sport,
 - h) az építési övezet teljes területén legfeljebb 15 db lakás.
- (2) Az „A” jelű építési helyen:
 - a) a földszintjét a közterület felől határos épületraktusban kereskedelmi, szolgáltató rendeltetéssel kell kialakítani;
 - b) az építési hely Szabadság út és Bretzföld utca felőli határai egyben építési vonalak is, amelyekre a tervezett épületek homlokzatainak legalább 75%-ban illeszkedniük kell;
 - c) a Bretzföld utca – Szabadság út kereszteződésénél a kötelező építési vonalat a BSZT szerint a Szabadság út 117. sz. (hrsz.: 1016/1) telek „C” épülete nyugati és a Szabadság út 119-129. sz. (hrsz.: 1036/28) lakóépület északi homlokzatsíkjának meghosszabbított vonala határozza meg a Bretzföld és a Szabadság utak irányában legalább 20-20 m hosszban;
 - d) a Bretzföld utca – Szabadság út kereszteződésénél a „Városháza-tér” határozott térszerű alkatát elősegítő térfalú épületet, épületegyüttest kell elhelyezni;
 - e) a Szabadság út felől a tervezett épületek csak tagoltan helyezhetők el. A tagoltság érdekében az összefüggő, azonos homlokzatmagasságú épületszakaszok legfeljebb 25 m szélességben alakíthatók ki;
 - f) új transzformátor-állomás csak épületben helyezhető el.
- (3) A „B” és „C” jelű épületek és az „A”, „D” és „E” jelű építési helyeken építhető új épületek közvetlen szomszédjaikkal legfeljebb 1 db, max. 6,0 m széles átközelkedő folyosóval bármely szinten összeköthetők. Az összekötő épületrész egy pontja sem haladhatja meg az alacsonyabb épület érintett homlokzatának magasságát.

- (4) Az építési övezet meglévő "B" és "C" épületeihez az épületek udvari homlokzatsíkjaiktól mért legfeljebb 3,0 m szélességben építményrész (pl. előtető, lépcső) építhető az adott terepszinttől mért legfeljebb 5,0 m magasságig. Az épületek földszintje ilyen módon helyiséggel nem bővíthető.
- (5) a "D" építési hely csak az "A" építési hely beépítésével egyidejűleg, vagy azt követően építhető be.
- (6) A megengedett legnagyobb épületmagasság a BSZT-n jelölt építési helyeken:
- az „A” jelű építési hely legnagyobb épületmagassága 15,0 m (max. P+F+4+T szint), de az elhelyezhető épületek egy pontja sem haladhatja meg a 19,0 m-t; az építési hely Komárom u. felőli utolsó 25 m-es szakaszán (max. P+F+3+T szint) a 16,0 m-t;
 - a „D” jelű építési hely legnagyobb épületmagassága 12,0 m (max. P+F+3+T szint), de az elhelyezhető épületek egy pontja sem haladhatja meg a 15,0 m-t; az építési hely Komárom u. felőli utolsó 25 m-es szakaszán (max. P+F+2+T szint) a 12,0 m-t;
 - az „E” jelű építési helyen épület csak földszintes kialakítású lehet, megengedett épületmagassága legfeljebb 5,0 m;
 - a meglévő, megmaradó épületek ("B", "C" jelű épületek) építmény-magassága nem növelhető;
- (7) A terepszint alatti beépítés lehetséges mértéke, helye, módja az építési övezetben a következőképpen érvényesíthető:
- a szint feletti beépíthetőség (35%) lehetséges mértékig az építési övezet telke szint alatt is beépíthető; az építési övezet telkének további 30%-a építhető be terepszint alatti építményként. A szint alatti beépítések mélygarázs- és raktár hasznosításúak lehetnek;
 - az övezet keleti és déli határaitól az övezet területe felé mért 15,0 - 15,0 m-es, és az "E" építési hely melletti, a déli telekhatár mentén mért 6,0 - 6,0 m-es sáv területén terepszint alatti építmény nem létesíthető;
 - a telek közhasználat céljára átadandó területrésze egésze, vagy annak része terepszint alatt beépíthető, de az építmény a környező csatlakozó terepszint fölé nem emelkedhet;
 - a megengedett szint alatti beépítés épület és/vagy vízzáró burkolat alatt legfeljebb 60%-ban, a további lehetséges 5% csak legalább 2,0 m-es földtakarással, növényborítással alakítható ki.
- (8) Parkolás:
- az előírások szerinti parkolást telken belül kell biztosítani, a 5.2. melléklet szerinti kedvezmények alkalmazása nélkül;
 - a szükséges parkolószám legalább 85%-át szint alatt kell elhelyezni.
- (9) Közhasználat céljára megnyitott területek
- az építési övezet telke Szabadság út – Bretzföld utca felőli részén a BSZT-n jelöltek szerint nem bekeríthető, közhasználat céljára megnyitott területet kell kialakítani;
 - területén a forgalom biztonságát nem zavaró épített köztárgy építmény helyezhető el, melynek legmagasabb pontja sehol nem haladhatja meg az „A” építési helyen építhető épület legmagasabb pontját.
- (10) A BSZT-n jelölt beültetési kötelezés **Lk-3/Z** jelű övezettel határos, 6,0 m szélességű sávjában a felszíni vízelvezetés építményei elhelyezhetők.
- (11) A Szabadság út felől egy, a Bretzföld utca felől legalább egy, legfeljebb két helyen lehet közúti kapcsolatot biztosítani.

33. VEGYES INTÉZMÉNYTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [VI]

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

- Vi-1/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (*Szivárvány – Patkó utca*)
- Vi-2/SZ** intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (*Városháza*)
- Vi-1/Z** intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (*Terra-park*)
- Vi-2/Z** közepesen intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (*Terra-park*)
- Vi-3/Z** közepesen intenzív intézmény, zárt sorú kisvárosias lakóterületen, (*Református templom*)
- Vi-Bv1** intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény, (*Szabadság út – Nefelejcs köz*)
- Vi-Bv2** közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény,
- Vi-Á** általános, szabadonálló intézmény,
- Vi-Á1** általános, szabadonálló intézmény (*Hársfa utca, 4090 hrsz. Budafoki utca, 4080/22 hrsz. által határolt terület*).

(2) Az intézményterület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:

- igazgatás, iroda,
- kereskedelem-szolgáltatás,

- c) szállás jellegű,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
 - f) sport.
- (3) Az intézmény terület építési övezeteiben új lakórendeltetés – amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m² bruttó szintterülettel helyezhető el.
- (4) A közösségi célú igazgatási, szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést, vagy ezeket vegyesen tartalmazó közintézmény épület esetén az övezetben meghatározott telek legnagyobb megengedett kialakítható területére és a földszinti bruttó alapterületére előírásai figyelmen kívül hagyhatók.
- (5) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.
- 43. §** (1) Az intézmény terület építési övezet zárt sorú beépítésű építési övezeteiben az épületek elhelyezése esetén az e rendelet 15. § (4) és (5) bekezdéseit nem kell alkalmazni.
- (2) A **Vi-Á** és **Vi-Á1** jelű építési övezet területén
- a) az oldalkert legkisebb kialakítható mérete az oldalkert felőli tényleges homlokzatmagasság fele;
 - b) közterületi határ mentén, kerítéssel egybeépítve egyszintes, önálló épület legfeljebb 100 m² bruttó alapterülettel, porta, vendéglátás, illemhely rendeltetéssel elhelyezhető.
- (3) A **Vi-Á1** jelű építési övezet területén a BSZT tervlapon jelölt magassági korlátozással érintett területen az épület megengedett legnagyobb épületmagassága **2.1. melléklet** táblázat szerinti eltérés mértéke lehet.
- (4) A **Vi-1/Z** és a **Vi-2/Z** jelű építési övezet területén a zárt sorú beépítési módú építési övezetekben az építési helyen belül épületek, épületrészek szabadon álló és oldalhatáron álló épület elhelyezési előírások szerint nem helyezhetők el.
- (5) A **Vi-Bv/1** és **Vi-Bv/2** jelű építési övezetek területén az új épületek magassága, a **Vt-Bv/2** jelű építési övezetbe sorolt telkek közös telekhatárától mért 3 méteren belül nem haladhatja meg a csatlakozó eltérő építési övezetben megengedett legnagyobb homlokzatmagasság értékét. 3 méteren túl az épület magassága legfeljebb a telekhatártól mért távolság kétszerese, de legfeljebb 10,5 m lehet.

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

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

- 1. **Gksz-1** kereskedelmi-szolgáltató, (*Kamaraerdő ipartelep kelet*)
 - 2. **Gksz-2** kereskedelmi-szolgáltató, (*Nyugati ipari park környéke*)
 - 3. **Gksz-3** kereskedelmi-szolgáltató, (*1-es út két oldala a 8102 j. úttól nyugatra*)
 - 4. **Gksz-4** kereskedelmi-szolgáltató, (*Budakeszi lehatár-ág*)
 - 5. **Gksz-5** kereskedelmi-szolgáltató, (*Kaktusz utca környéke*)
 - 6. **Gksz-6, 7** kereskedelmi-szolgáltató, (*Budapark*)
 - 7. **Gksz-8** intézményi kereskedelmi-szolgáltató, (*Szervízút környéke*)
 - 8. **Gksz-9** új kereskedelmi-szolgáltató, (*Kis-szilvás*)
 - 9. **Gksz-10** kereskedelmi-szolgáltató központok, (*TESCO, PRAKTIKER*)
 - 10. **Gksz-11, 12** kereskedelmi-szolgáltató, (*Déli iparterület nyugat*)
 - 11. **Gksz-13, 14** kereskedelmi-szolgáltató, (*M1-M7 autópálya déli oldal*)
 - 12. **Gksz-15** kereskedelmi-szolgáltató, (*Hosszúréti-patak déli oldalán*)
 - 13. **Gksz-16** kereskedelmi-szolgáltató (*AUCHAN*)
 - 14. **Gksz-17** kereskedelmi-szolgáltató (*IKEA, DECATHLON*)
 - 15. **Gksz-A1** alacsony intenzitású kereskedelmi-szolgáltató, (*M1-M7 autópálya északi üa. töltő, Kinizsi utca*)
 - 16. **Gksz-A2** alacsony intenzitású kereskedelmi-szolgáltató, (*M1-M7 autópálya déli üa. töltő*)
- (2) Az elhelyezhető rendeltetések:
- a) a **4. függelék** szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,

- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel,
 - c) igazgatás, iroda,
 - d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - e) sport,
 - f) hitéleti, oktatási,
 - g) közösségi szórakoztató,
 - h) vásárok, kiállítások és kongresszusok,
 - i) kereskedelmi, szolgáltató, valamint
 - j) szállás jellegű.
- (3) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.
- 45. § (1) A Gksz-6 és a Gksz-7 jelű építési övezetek területén az építési határvonal:**
- a) az 1. sz. főút tengelyétől 30 m,
 - b) az M1 autópálya tengelyétől 80 m,
 - c) a feltáró út felől a **Gksz-6** övezetben 10,0 m, és a **Gksz-7** övezetben 15,0 m az előkert,
 - d) az oldalkert 10,0 m,
 - e) az oldalkertben és az 1. sz. főút, valamint a 8102. sz. út felé eső hátsókertekben legalább 4,0 m, az autópálya felé eső hátsókertben legalább 10,0 m széles háromszintű zöldfelület alakítandó ki.
- (2) A **Gksz-8** és a **Gksz-10** jelű építési övezet területén bármely épület városképi illeszkedését az autópálya, a határoló főutak, és a hegyvidéki lakóterületek felől feltároló látványba látványtervben kell igazolni.
- (3) A **Gksz-9** jelű építési övezet területén az új telekstruktúra kialakítása érdekében új főépítmény építésének alapfeltétele az építési övezetnek megfelelő méretű és alakú telek kialakítása.
- (4) A **Gksz-10** jelű építési övezet területén
- a) a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékének legfeljebb fele lehet – építési helyen belül – épület kontúrjára kívül.
 - b) a reklám oszlop magassága legfeljebb 30,0 méter lehet.
- (5) A **Gksz-11, Gksz-12, Gksz-13** és a **Gksz-A2** jelű építési övezet területén a rendezett telek kialakításának feltétele az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés.
- (6) A **Gksz-15** jelű építési övezet területén
- a) épület a Hosszúréti-patak tengelyétől számított 50 m-es ökológiai védősávon belül az építési helyen elhelyezhető;
 - b) pince, pinceszint nem létesíthető.
- (7) A **Gksz-16** jelű építési övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) kereskedelem, szolgáltatás, raktározás,
 - ab) 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
 - ac) igazgatási, iroda, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ad) sport, egyéb közösségi szórakoztató,
 - ae) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
 - af) üzemanyagtöltő és az ezen rendeltetést kiszolgáló egyéb rendeltetések.
 - b) A telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékéből legfeljebb 20% lehet – építési helyen belül – épület kontúrjára kívül.
- (8) A **Gksz-16** és **GKSZ-17** jelű építési övezetek területén az épületek gazdasági bejáratait a tervezési területen kívül eső határos lakóterületek felőli oldaláról takarni kell növényzettel, sövénygyel.

35. IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [GIP]

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

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

(2) Az elhelyezhető rendeltetések:

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

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

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

47. § (1) A **Gip-E** jelű övezet területén csak az energiaszolgáltatási, és a 46. § (2) bekezdésben felsoroltakból csak az energiaszolgáltatási rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.

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

- a) A településgazdálkodási, és az 46. § (2) bekezdésben felsoroltakból a településgazdálkodási rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló rendeltetések is elhelyezhetők.
- b) Az üzemeltetés feltétele a BSZT-n jelölt zajvédőfal legalább 2,0 m magas kialakítása.

(3) A **Gip-1** jelű egyéb ipari építési övezet területén az 46. § (2) bekezdésben felsoroltakon túlmenően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási rendeltetés is elhelyezhető.

(4) A **Gip-4** és **Gip-6** jelű építési övezetek területén építmény vagy építményrész legmagasabb pontja legfeljebb 15,0 m magas lehet.

- (5) A Nyugati ipari park területén, a BSZT-n jelölt építési helyen, e rendelet 13 § (7) bekezdésében meghatározottaktól eltérően a meglévő portaépületek átépítése a meglévő közúti úrszelvény szabadon hagyásával lehetséges, az épület legnagyobb megengedett épületmagassága 14,0 m lehet

36. ÜDÜLŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [ÜH]

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

37. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [K]

49. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:
- K-1** intenzív, általános intézményi különleges, (*Kaktusz utca Muskátli utca között*)
 - K-2** kereskedelmi-szolgáltató különleges, (*Szervízút, Stefánia utca*)
 - K-3** közepesen intenzív, általános intézményi különleges, (*Kamaraerdő egykori törzsgyümölcsös*)
 - K-Re/1** intenzív, rekreációs/idegenforgalmi különleges, (*Hosszúréti patak déli oldal*)
 - K-Re/2** alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges, (*Csiki-dűlő, Törökugrató, Budakeszi utca, Tűzkőhegy*)
 - K-Sp/1** intenzív, sport különleges, (*Hársfa utca*)
 - K-Sp/2** közepesen intenzív sport különleges, (*Baross utca*)
 - K-Sp/3** alacsony intenzitású, hegyvidéki sport különleges, (*Tétényi-fennsík*)
 - K-Ap** autóbusz pályaudvar különleges,
 - K-Km** közmű különleges.
- (2) A területen új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- közüzem energiaszolgáltatás,
 - közüzem ivóvíz szolgáltatás,
 - közüzem szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - közterületi csapadékvíz elvezetés.
50. § (1) A K-1 jelű építési övezet területén
- Az elhelyezhető rendeltetések:
 - szállás jellegű és vendéglátó,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
 - kulturális és szórakoztató,
 - szabadidő és rekreációs,
 - vásár, kiállítás és kongresszus,
 - kereskedelmi-szolgáltató, ha egy telken az összes kereskedelmi-szolgáltató egység bruttó szintterülete nem haladja meg 300 m²-t,
 - a főépítményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel.

- b) A lakóterület védelme érdekében a lakóterülethez 50 m-nél közelebb telepített zajt keltő sportcélú létesítmények, labdajátékot szolgáló szabadtéri sportpályák építésekor a lakóterület felé a létesítmény mentén legalább 8,0 m széles, háromszintű növényzetből, fasor, cserjesáv és gyeptalajtakaró- növényzetből álló, az egyes növényfajok, növényfajták tulajdonságaira figyelemmel, annak megfelelő sűrűségben telepített, védő növényzét telepítendő.
- (2) A **K-2** jelű építési övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
- aa) vásár, kiállítás és kongresszus,
 - ab) iroda,
 - ac) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
 - ad) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ae) kulturális és szórakoztató,
 - af) sport, szabadidő és rekreációs,
 - ag) kereskedelmi-szolgáltató a szintterület legfeljebb 30%-án.
- b) A Szervizúttal határos ingatlanok esetében az autópályától való kötelező telepítési távolság azonos méretben meghatározott, hogy egy vonalon futó épületsáv alakulhasson ki. Az épületek autópálya felőli homlokvonalának az első engedélyezett épület homlokvonalához kell igazodnia.
- (3) A **K-3** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) vásár, kiállítás és kongresszus,
 - b) iroda,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
 - d) szállás jellegű és vendéglátó,
 - e) kulturális és szórakoztató,
 - f) sport, szabadidő és rekreációs,
 - g) kereskedelmi-szolgáltató, ha egy telken az összes kereskedelmi-szolgáltató egység bruttó szintterülete nem haladja meg 300 m²-t,
 - h) a főépítményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel.
- (4) A **K-Re/1** jelű építési övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
- aa) sport, szabadidő és rekreációs,
 - ab) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ac) kulturális és szórakoztató,
 - ad) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas,
 - ae) régészeti értékek védelmét szolgáló.
- b) A területen pince, pincszint nem létesíthető.
- (5) A **K-Re/2** jelű építési övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
- aa) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális,
 - ac) kulturális és szórakoztató,
 - ad) sport, szabadidő és rekreációs,
 - ae) kereskedelem-szolgáltatás.
- b) Az ad) és ae) pontban szereplő funkciók az építhető bruttó szintterület legfeljebb 30%-án helyezhetők el.
- (6) A **K-Sp/1** jelű építési övezet területén
- a) kizárólag uszoda, sportcsarnok és strand, valamint kapcsolódó létesítményei, valamint dísz- és csónakázó tó helyezhető el;
- b) a Zkp-3 övezet határától mért 25 m-en belüli telekrészen a sportlétesítményhez kapcsolódó strand, szabadtéri sport és a vendéglátás építményei helyezhetők el, amúgy a terület a szomszédos Zkp-3 övezettel egységesen, a közpark funkcióihoz, illetve a tóhoz szervesen kapcsolódva alakítandó ki.
- (7) A **K-Sp/2** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) sport, szabadidő és rekreációs,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális,
 - c) szállás jellegű és vendéglátó,
 - d) a sport, szabadidő és rekreációs célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb a bruttó szintterület 1%-át meg nem haladó mértékben,

- e) a sport, szabadidő és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi-szolgáltató, a szállás jellegű és a vendéglátó rendeltetés összerülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.
- (8) A **K-Sp/3** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- a sport, szabadidő és rekreációs,
 - a sport, szabadidő és rekreációs célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb a bruttó szintterület 1%-át meg nem haladó mértékben,
 - a sport, szabadidő és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés összerülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.
- (9) A **K-Ap** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- autóbusz pályaudvar,
 - kereskedelem-szolgáltatás,
 - szállás jellegű és vendéglátó,
 - a főrendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel.
- (10) A **K-Km** jelű, közmű funkciójú építési övezet területén
- Az elhelyezhető rendeltetések:
 - közművezeték, közmű-becsatlakozás és közmű,
 - hírközlési,
 - parkolóterület, kerékpártároló, valamint
 - hulladékudvar.
 - Építményt elhelyezni a vonatkozó külön jogszabályok szerint szabad.

XII. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

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

- 51. §** (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:
- KÖu** országos főutak és helyi gyűjtő utak
 - KÖk** kötöttpályás közlekedési.
- (2) A **KÖu** jelű övezet területén:
- Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozott, valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.
 - A területe mentén elhelyezkedő épületek díszvilágítása, építési területek megvilágítása nem zavarhatja a közlekedés biztonságát.
- (3) A **KÖk** jelű övezet területén:
- Az elhelyezhető rendeltetések:
 - a vasút személy- és teherforgalmához kapcsolódó épületek,
 - kereskedelem-szolgáltatás,
 - gazdasági tevékenység, valamint
 - szállás jellegű és vendéglátó,
 - közösségi szórakoztató.
 - A 10313 és 10338 helyrajzi számú telkein (volt iparvágány területén) kizárólag nyomvonal jellegű építmények és azok műtárgyai helyezhetők el, épület nem létesíthető.

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

- 52. §** (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:
- Zkp-1** közpark, (Szervízút keleti szakasz)
 - Zkp-2** közpark, (Hosszúréti-patak mentén)
 - Zkp-3** közpark, (Hársfa utcai sportközpont mellett)
 - Zkk** közkert.

- (2) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozott, valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.
- (3) Zöldterületen közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakokra zárható módon kerítéssel elkeríthetők, illetve azokon a zöldfelület védelmét szolgáló gyeptvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.
- (4) Zöldterületen a nem zöldterület telkén álló épületekhez kapcsolódóan is üzemeltethető vendéglátó terasz, melynek szilárd burkolattal ellátott felülete nem lehet nagyobb, mint az övezetbe sorolt terület 5%-a.
- (5) A **Zkp-3** jelű övezet területén
 - a) Díszító- és csónakázó tó kialakítása:
 - aa) A **Zkp-3**, és a **K-Sp/2** övezetek területének igénybevételével, akár a két övezet határán áthaladóan is megvalósítható.
 - ab) Vízutántótlását úgy kell megoldani, hogy a vízminőség ne romoljon olyan szintre, hogy az a környezetét zavarja, illetve egészségügyi szempontból a környezetét veszélyeztesse.
 - ac) Vízszintjét úgy kell beszabályozni és a túlfolyó műtárgyat úgy kell kialakítani, hogy az azon kifolyó víz a befogadó vízfolyás meglévő, a hatóságok által engedélyezett vízzárlító kapacitását ne lépesse túl.
 - ad) A tervezett tó túlfolyó csatornája a befogadó irányába megépítendő. A túlfolyó csatorna szolgalmi jog biztosítása mellett az építési övezetek telkén is elhelyezhető, a csatorna védőtávolságán belül (a csatorna falsíkjától 3-3 m.) építmény nem helyezhető el.
 - ae) A csapadékvizek töba vezetése előtt azokat hordalék és olajfogó műtárgyakban kell megtisztítani.
 - b) A Stefánia utcáról nyíló 18,0 m széles területsávban a közparkhoz szükséges parkolóhelyek biztosítandók.
- (6) A **Zkp-2** jelű övezet területén pince, pincszint nem létesíthető.

40. VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [EV]

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

53. § A természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőterületen az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) nomád táborhely legfeljebb 10 fő befogadó képességig, valamint menedék legfeljebb 10 m² alapterülettel,
 - b) pihenés, testedzés,
 - c) ismeretterjesztés,
 - d) a terület fenntartása.

41. GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [EG]

54. § (1) A területen kizárólag az erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó rendeltetés helyezhető el.
- (2) Az övezet területén e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.

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

55. § (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:
- a) **Ek-1** Naphegy,
 - b) **Ek-2** Törökugrató.
- (2) Az elhelyezhető rendeltetés:
- a) a pihenés, testedzés,
 - b) a terület fenntartásához szükséges,
 - c) ismeretterjesztés,
 - d) vendéglátó.
- (3) A (2) bekezdés c) és d) pontja szerinti rendeltetések elhelyezésének közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte.

- (4) Az övezet területén e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.

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

56. § (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:
- Mk-1** Alsószállás nagytelkes kertes mezőgazdasági,
 - Mk-2** Alsószállás kertes mezőgazdasági,
 - Mk-3** Alsószállás kistelkes kertes mezőgazdasági,
 - Mk-4** kertes mezőgazdasági.
- (2) A területen a növénytermesztés és kertművelés, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás rendeltetés helyezhető el.
- (3) Az övezet területén:
- az 1500 m²-t meghaladó területű telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhetők el gazdasági épületek és terepszint alatti építmények,
 - 6000 m² telekterület felett a gazdasági épületeken és terepszint alatti építményeken túlmenően lakófunkció is elhelyezhető úgy, hogy a különálló lakóépület a 1,5%-os beépítettséget, és a lakás bruttó szintterülete a 0,07 m²/m² értéket nem haladhatja meg.
- (4) Az övezet területén a 15 m² hasznos alapterületet meghaladó méretű épület létesítésének közművesítési feltétele:
- közütemi villamosenergia szolgáltatás,
 - közütemi ivóvíz szolgáltatás,
 - közütemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte.
- (5) Az övezet területén e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.
- (6) A 15 m² hasznos alapterületet meg nem haladó méretű épület létesítésének nincs közművesítési feltétele.
- (7) Nyúlványos telek csak az **Mk-4** jelű övezet területén alakítható ki.
- (8) Telekcsoport újrafelosztása és telekfelosztás során a kialakuló telkek egyikének sem lehet kisebb sem a területe, sem a telekszélessége az övezetben előírt minimális értékeknél.
- (9) A mezőgazdasági terület övezet területén épület legmagasabb pontja 9,0 m a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével.
- (10) Az **Mk-4** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet a hátsókert megengedett legnagyobb mérete kismélységű telkeknél.

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

57. § (1) Új főépítmény az 56. § (3) bekezdés a - b) pontban foglaltak kivételével csak akkor létesíthető, ha:
- a telek területe eléri az övezetben előírt minimális telekterületet;
 - a telek szélessége az épület elhelyezésnél mérve eléri az övezetben előírt minimális telekszélességet.
- Ha fentiek szerinti előírásoknak nem felel meg a telek, akkor azon legfeljebb 1 szabadonálló épület helyezhető el, melynek hasznos alapterülete legfeljebb 15 m² lehet, és a telek beépítettsége nem haladhatja meg a telek területének 1,5%-át.
- (2) A 14,0 méter, vagy annál szélesebb közterületeken kétoldali fasor számára zöldfelület biztosítandó.
- (3) Közforgalom előtt megnyitott területeken mélygarázs és szabadtéri reklámhordozó nem helyezhető el; a terület magánútjain építmények – a közlekedés és a közműveket szolgáló építményeken kívül – nem helyezhetők el. Közlekedési és közmű építmények legalább 6,0 m szélességben kialakított magánúton építhetők.
- (4) Új magánút minimális szélessége
- legfeljebb 5 telek megközelítése esetén legalább 8,0 m
 - 5-nél több telek megközelítése esetén legalább 10,0 m.
- (5) Az előkertben támfalgarázs nem létesíthető.
- (6) Közterülettel határos telekhatáron telkenként egy gépkocsibehajtó létesíthető, melynek szélessége nem haladhatja meg a 4,0 m-t.

- (7) Az **Mk-2** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet az épület megengedett legnagyobb épületmagassága legalább 1.200 m² telekterület esetén.
- (8) Az **Mk-3** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet az épület megengedett legnagyobb épületmagassága legalább 1.000 m² telekterület esetén.
- (9) Az **Mk-3** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet a hátsókert megengedett legnagyobb mérete kismélységű telkeknél.

45. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [V]

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

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

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

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

- 59. §** (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:
- a) **Tk-Ko** budaörsi kopárok,
 - b) **Tk-Gy/1** védett sziklagyepek, gyepek és karsztbokor-erdők BTK területén,
 - c) **Tk-Gy/2** védett sziklagyepek, gyepek Törökugrató területén,
 - d) **Tk-Gy/3** védett sziklagyepek, gyepek Tétényi-fennsík területén.
- (2) A **Tk-Ko** jelű övezet területén
- a) A Kopárok minden beavatkozásra érzékeny felszínének védelme és a terület száraz sziklagyep jellegének megőrzése érdekében a felszín alapkőzetének és domborzatának karakterét megváltoztatni nem szabad. Növénytelepítés esetén csak a már előforduló sziklagyepi növényfajok telepíthetők.
 - b) Az övezetben csak a terület bemutatását lehetővé tevő sétautak, tanösvények alakíthatók ki, valamint a, hozzá tartozó utcabútorok és művészeti alkotások helyezhetők el.
 - c) A Kőhegyi Kápolna és az eredeti remeteház, továbbá ideiglenes jelleggel, legfeljebb 30 napra a terület hagyományaihoz kapcsolódó szabadtéri színpad ülőhelyei és faépítménye elhelyezhetők a Kőhegyen, a BSZT-n ideiglenes építmény elhelyezésének helyével jelölt területen.
- (3) A **Tk-Gy/1, Tk-Gy/2 és Tk-Gy/3** jelű övezet területén
- a) A mindenkori használat során gondoskodni kell a meglévő botanikai értékek védelméről. A területen a felszín alapkőzetének és domborzatának karakterét megváltoztatni nem szabad.
 - b) A területen a kezelési tervvel összhangban elhelyezhető építmények:
 - ba) a terület bemutatását lehetővé tevő sétautak, tanösvények, hozzá tartozó utcabútorok,
 - bb) a pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
 - bc) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
 - bd) a terület fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények,
 - be) művészeti alkotások,
 - bf) kilátótorony.

- c) A területen nem létesíthető nomád táborhely, hegyi menedékház, bivakszállás.
- d) Az övezetbe tartozó ingatlan/ingatlanrész nem osztható tovább.

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

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

- a) **Kb-T** temető területe,
- b) **Kb-Sp/1** városi szabadtéri sport területe, (*Árok utca*)
- c) **Kb-Sp/2** lőterek sport területe,
- d) **Kb-Re** rekreáció területe, (*Farkas-hegy*)
- e) **Kb-Szi** szabadidő eltöltés területe (*Törökugrató-bánya*)
- f) **Kb-Kt/F** fásított köztér területe,
- g) **Kb-Kt/B** burkolt köztér területe,
- h) **Kb-Vm** növényzettel fedett vízmosságok, horhosok területe (*2.2. melléklet övezeti paraméterek nélkül*).

(2) A **Kb-T** jelű övezet területén

- a) a temetéssel, a temető fenntartásával, őrzésével kapcsolatos épületek, valamint sírhelyek, urnafalak építményei és kripták épületei,
- b) legfeljebb 8,0 m magas köztárgy helyezhető el.

(3) A **Kb-Sp/1** jelű övezet területén az elhelyezhető rendeltetések:

- a) sport és rekreáció,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális,
- c) a sport- és rekreáció célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb 200 m² bruttó alapterülettel,
- d) a sport- és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, melynek összterülete nem haladhatja meg az épített bruttó szintterület 50%-át.

(4) A **Kb-Sp/2** jelű övezet területén

- a) kizárólag lőtér rendeltetés kialakítása megengedett a kialakult beépítés intenzitás növelése nélkül,
- b) e rendelet *27. § (3) bekezdés* szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.

(5) A **Kb-Re** jelű övezet területén

- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - ba) szálláshely szolgáltatás,
 - bb) vendéglátás,
 - bc) rekreációs szolgáltatás,
 - bd) kulturális szolgáltatás,
 - be) egészségügyi, szociális szolgáltatás,
 - df) sport.
- b) A BSZT-n jelölt építmény elhelyezésére igénybe vehető terület a Budai Tájvédelmi Körzet területén a beépítésre nem szánt terület-felhasználás **Kb-Re** övezetnek azon része, melyen az övezet szerinti rendeltetések építményei, épületei elhelyezhetők.
- c) A beépítés kialakult, intenzitása nem növelhető.
- d) E rendelet *27. § (3) bekezdés* szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.

(6) A **Kb-Szi** jelű övezet területén

- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) szórakoztató és kulturális szolgáltatás (szabadtéri koncert, előadás, kiállítás, rendezvény),
 - ab) sport (szabadtéri, időszakos sportpályák),
 - ac) tanösvény,
 - ad) szabadtéri nevelés-oktatás.
- b) Az időszakos rendeltetések időjárás elleni védelmét szolgáló és/vagy hangszigetelését biztosító sátor csak ideiglenes jelleggel létesíthető.
- c) Az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés szükséges.

(7) A **Kb-Kt/F** jelű övezet területén a városközpont pihenő, játszó, gyülekező funkciókat szolgáló rendeltetések, és az azokat kiszolgáló épületek/építmények helyezhetők el a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet *12. §-ban* szabályozott, valamint reklámhordozó a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint.

- (8) A **Kb-Kt/B** jelű övezet területén a gyülekezés és a szabadtéri szórakozás funkciókat szolgáló rendeltetések, és az azokat kiszolgáló épületek/építmények helyezhetők el a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozott, valamint reklámhordozó a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint.
- (9) A **Kb-Vm** jelű övezet területén
- A vízfolyás fenntartásához szükséges építményeken, valamint a felszíni vízelvezetés létesítményein kívül más építmény nem helyezhető el.
 - Épület nem létesíthető.
 - A vízmosások telekhatárainak és medrének rendezését a környező telekhatárok felmérését és kitűzését is tartalmazó geodéziai munkarész alapján, a felszíni vízelvezetési szakági követelményeire méretezett keresztmetszet alapján, természetes mederburkolat alkalmazásával, vagy mederburkolat nélkül kell megoldani.
 - A meglévő, természetközeli állapotú növényzet a felszíni vízelvezetés kialakítása során is megtartandó.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

48. HATÁLYBA LÉPÉS

61. § Ez a rendelet 2014. november 1-én lép hatályba.

49. HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉS

62. § (1) Hatályát veszti:

- a Budaörs Város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) rendelet,
- az egyes helyi rendeletek módosításáról 46/2008. (XII.01.) rendelet,
- a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) önkormányzati rendelet módosításáról valamint a Hidépitő telkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területek Szabályozási Tervéről szóló 38/2011. (IX.27.) önkormányzati rendelete
- a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezete Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/1999. (I.22.) rendelet,
- a Budaörs-Budapark Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/1999. (XI.05.) rendelet,
- a Budaörs Nyugati Ipari terület Szabályozási Tervéről szóló 35/1999. (XI. 05.) rendelet,
- a Budaörsi Ipari és Technológiai Park helyi építési szabályzatáról szóló 38/2006. (VIII.11.) rendelet,
- a Budaörs – M1-M7 autópálya, Károly Király hídtól keletre eső környezetének, Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről, Részletes Rendezési tervéről szóló 38/1999. (XI. 26.) rendelet,
- a Budaörs Vasút u. - Seregély u. – Hosszúréti-patak - Szőlőskert u. által határolt területre vonatkozó Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2000. (IV.07.) rendelet,
- a Szabadság út – Szivárvány utca – Napsugár sétány – Puskás Tivadar utca – 4153/73 hrsz-ú ingatlan – Holdfény utca – Árok utca által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 26/2003. (IX.08.) rendelet,
- a Budaörs, Tétényi-fennsík Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 45/2003. (XII.22.) rendelet,
- a Budaörs Városháza és környékére vonatkozó Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2004. (I.28.) rendelet,
- a Budaörs M1-M7 autópálya – Kinizsi u. – MÁV terület – Sport u-i felüljáró D-ága által határolt terület Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (IV.20.) rendelet,
- a Budaörs, M1 – M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2005. (V.25.) rendelet,
- a Budaörs, M1-M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia utca által határolt területre vonatkozó Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat jóváhagyásáról szóló 31/2005. (V.25.) ÖKT. sz. rendelet módosításáról szóló 46/2005. (IX.22.) rendelet,

16. a Budaörs, M1 – M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2005.(V.25.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 25/2007.(VI.20.) rendelet,
 17. a Budaörs Törökugrató, Kökörcsin – Bazsarózsa – Rezeda utcák által határolt terület Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 32/2005.(V. 25.) rendelet,
 18. a Hosszúréti-patak - Kamaraerdei út - Kolozsvári utca - Kassai utca - Beregszászi utca - Kolozsvári utca - Törökbálint közigazgatási határa által határolt terület Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2005.(V. 25.) rendelet,
 19. a Budaörsi Ipari és Technológiai Park helyi építési szabályzatáról szóló 38/2006.(VIII.11.) rendelet,
 20. a Budaörs Belváros, Szabadság út - Nefelejcs utca - Kossuth Lajos utca - Kísfaludy utca által határolt terület szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 24/2002.(VI.28.) ÖKT sz. rendelet módosításáról szóló 34/2003.(X.10.) ÖKT sz. rendelet,
 21. a Budaörs, Szabadság út - Lejtő utca - Koszorú utca által határolt területre változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2009.(VIII.11.) rendelete,
 22. a Budaörs, Szabadság út – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt területre vonatkozó telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 22/2012.(VI.22.) rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 29/2012.(IX.07.) önkormányzati rendelete,
 23. a Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 30/2012.(IX.07.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 38/2012. (XI.12.) önkormányzati rendelete,
 24. a Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 43/2012.(XI.12.) önkormányzati rendelete,
 25. a HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT-ról szóló 39/1999. (XI.26.) ÖKT. sz. rendelete,
 26. a Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2014. (V.27.) önkormányzati rendelete.
- (2) Hatályát veszti Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló 50/2011.(XI.30.) rendelete 1. §-a és 3. §-a, és az azokat megelőző cím, valamint 1.sz. és 2. sz. melléklete.
- (3) Hatályát veszti Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az állattartásról szóló 59/2004.(X.20.) rendelete 3/A. § (2) bekezdése, valamint a 2. sz. melléklete.

.....
 Wittinghoff Tamás
 polgármester

.....
 dr. Bocsi István
 jegyző

HATÁRELEMÉK



Közigazgatási határ



A szabályozási terv hatálya alá nem tartozó terület

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK



Tervezett szabályozási vonal



Tervezett szabályozási vonal megjelölő határon (telekhatár, ahlszűzhatár)



Szabályozási szélesség



Építési övezetek és övezetek határa és jele



Megszüntető jel



Építési vonal



Építési hely / építési határvonal



Építési hely közötti árszelvény fölött igénybe vehető része



Építési vonal és hely viszonyított helye



Építmény elhelyezése igénybe vehető telekrész (a Kb-ke területen)



Köztérület céljára kijelölt terület



Köfőpályás közlekedési terület (vasútterület)



Köfőpályás közlekedési bővítési terület (vasútterület)



Iparsági terület



Közhatalom céljára megnyitandó, nem bekeríthető terület



Közhatalom céljára megnyitandó terület tengelye



Lakótelepi közterületi funkció



Lárványvédelemmel érintett terület és határa



Telek nem beépíthető része



Csúszásveszélyes terület



Omlásveszélyes (alápincczett) terület



Tömbbelső korlátozás terület



Budai Tájvédelmi Körzet védősávja

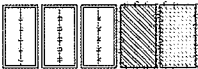


Magassági korlátozással érintett terület



Ideiglenes építmények elhelyezésére igénybe vehető terület (Kőbánya)

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK



Elővásárlási joggal érintett terület határa



Beépítési kötelezettséggel érintett terület határa



Kisajátítással érintett terület határa



Beépítési kötelezettséggel érintett terület



Kötelezően zöldfelületként tartandó terület

JOGSZABÁLYOK ÁLTAL MEGHATÁROZOTT ELEMÉK



Védőterület, védőhatár, védősáv határ



Nyomvonalas infrastruktúra-csomópont kezdőit hozzájárulásának határa



Repülési magassági korlátozás határa



Repülési biztonsági területe



Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - belső



Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - középű



Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - külső



Műemlék



Műemlék telte



Műemléki környezet határ



Régészeti lelőhely határa és száma



Régészeti érdekű terület határa



NATURA 2000



Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett terület



Budai Tájvédelmi Körzet védett terület



Nemzeti Ökológiai Hálózat magterülete



Nemzeti Ökológiai Hálózat bővítés magterülete



Nemzeti Ökológiai Hálózat puffert területe



Országos barlangnyilvántartásban szereplő barlang



Országos Erdőállomány Adattárban szereplő védelmi rendeltetési erdő-terület



Országos Erdőállomány Adattárban szereplő gazdasági rendeltetési erdő-terület



Országos Erdőállomány Adattárban szereplő közlekedési erdő-terület



Országos Erdőállomány Adattárban szereplő egyéb rendeltetési erdő-terület



Országos vízminőség-védelmi terület

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK



Tervezett telekhatár



Megszüntető jel



Tervezett zárvédő fal



Gazdasági területen lévő magánút



Meghatározott eltereléssel szabályozott építési vonal



Megjelölő / tervezett híd



Helyi védelemre javasolt kert



Helyi védelemre javasolt fasor



Javasolt fasor



Meghatározott fasor



Tervezett magánút telekhatára

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK



Szintvonal



Vasút tengely



Helyi védelem alatt álló fa



Övezetbe nem sorolt külterületi út



Szoigalmi joggal terhelt terület



Mikrohullámú tengely



Nagyközéprnyomású vízvezeték



120 kV-o-s villamos távezeték



Helyi védelem alatt álló művi érték



Helyi védelemre javasolt művi érték



Helyi védett terület határa



Helyi tervezett természetvédelmi terület



Helyi tervezett természetvédelmi terület puffertétele



Körítés



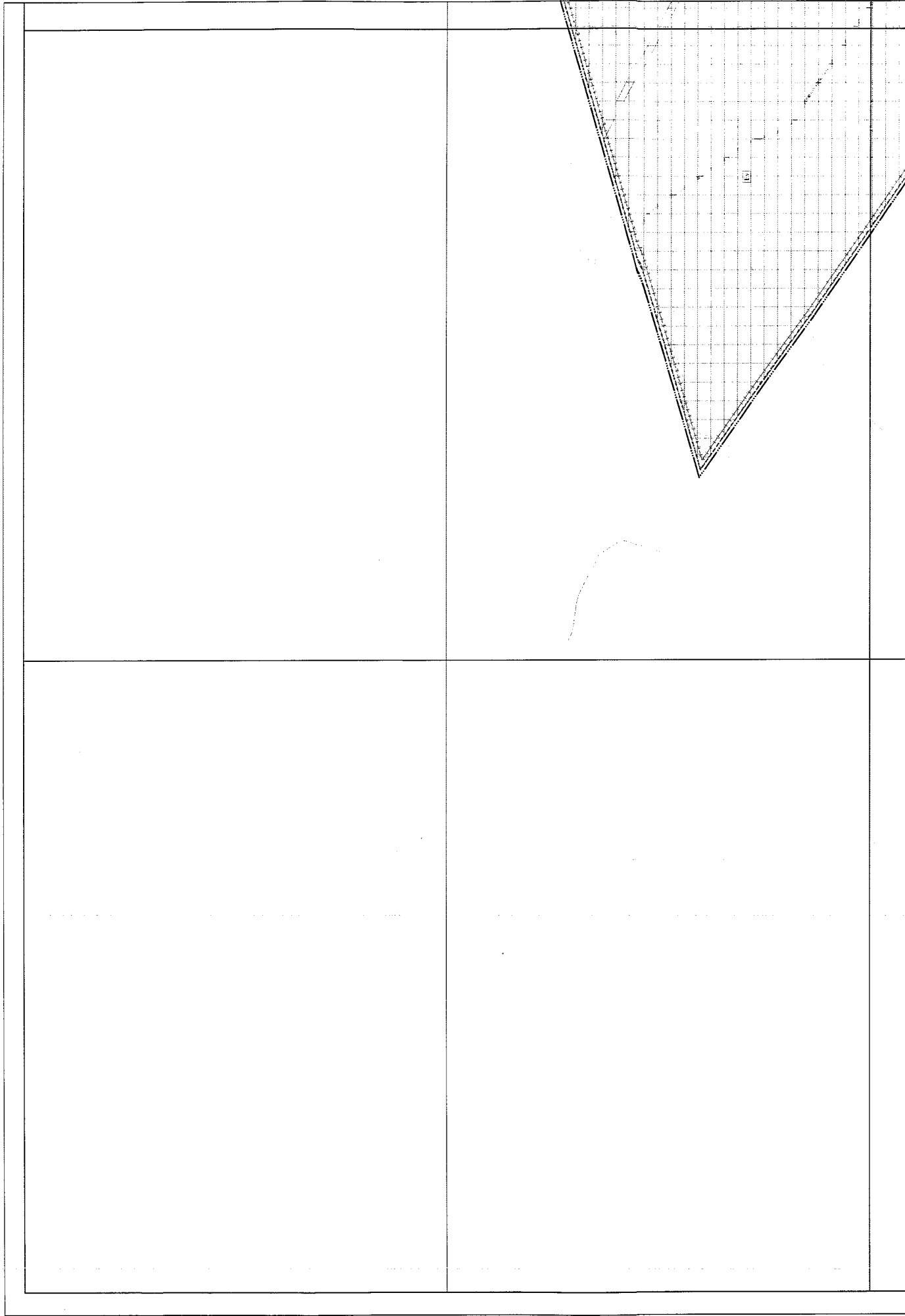
Útborkolat, szegély, járda



Körforgalmi feltűző



Megjelölő zárvédő kerítés

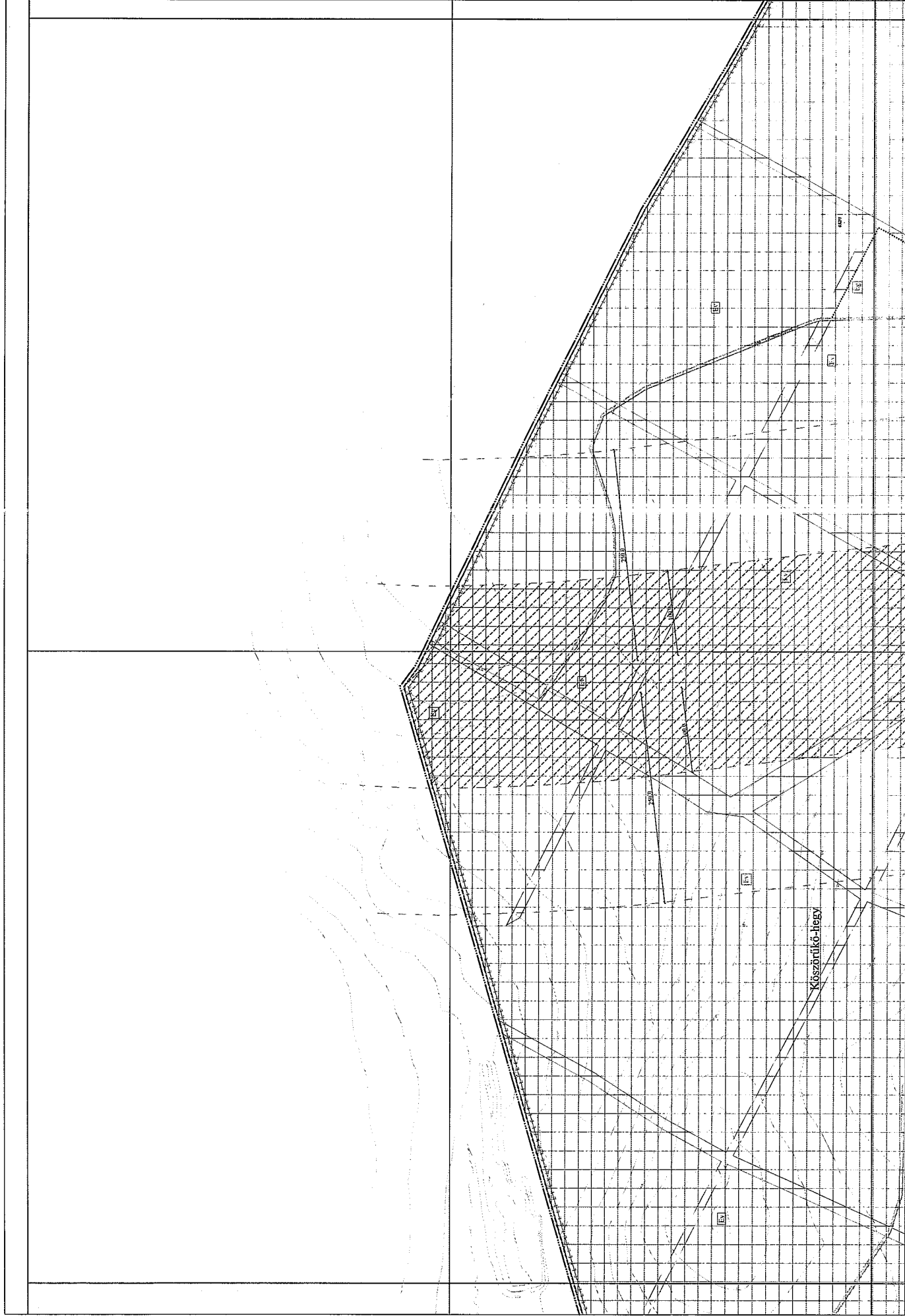


"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:



PROJEKTANT az államhatár Tervezői	MEGALAPÍTÓ az államhatár Tervezői	ÁLLAMTULAJDONOS az államhatár Tervezői	KÖZHASZNÁLT az államhatár Tervezői	ÁLLAMTULAJDONOS az államhatár Tervezői
---	---	--	--	--

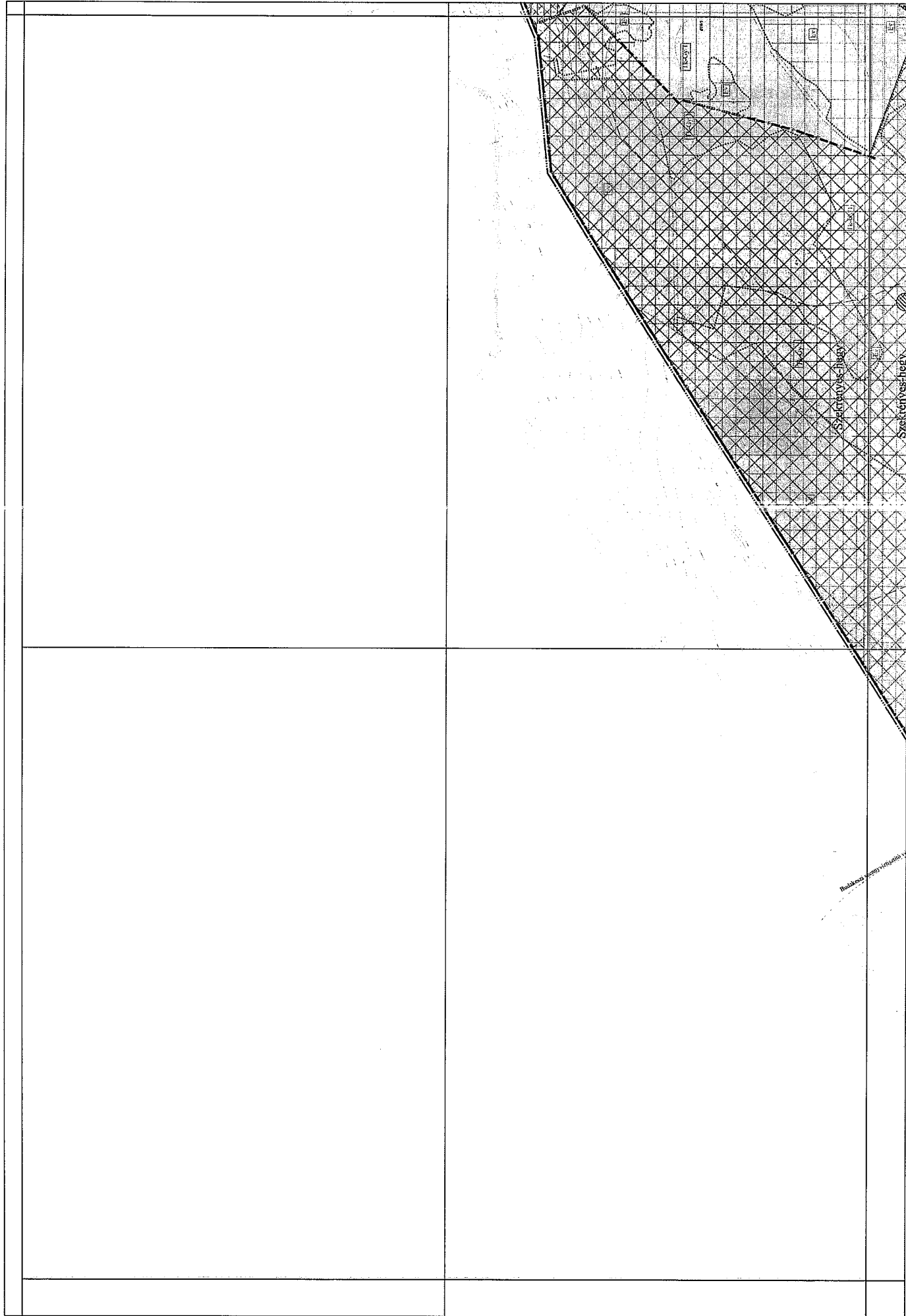


"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:



1. sz. melléklet Budaörs Város Szabályozási Terve - BSZT - BSZT	2. sz. melléklet Budaörs Város Szabályozási Terve - BSZT - BSZT	3. sz. melléklet Budaörs Város Szabályozási Terve - BSZT - BSZT	4. sz. melléklet Budaörs Város Szabályozási Terve - BSZT - BSZT	5. sz. melléklet Budaörs Város Szabályozási Terve - BSZT - BSZT	6. sz. melléklet Budaörs Város Szabályozási Terve - BSZT - BSZT	7. sz. melléklet Budaörs Város Szabályozási Terve - BSZT - BSZT	8. sz. melléklet Budaörs Város Szabályozási Terve - BSZT - BSZT	9. sz. melléklet Budaörs Város Szabályozási Terve - BSZT - BSZT	10. sz. melléklet Budaörs Város Szabályozási Terve - BSZT - BSZT
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

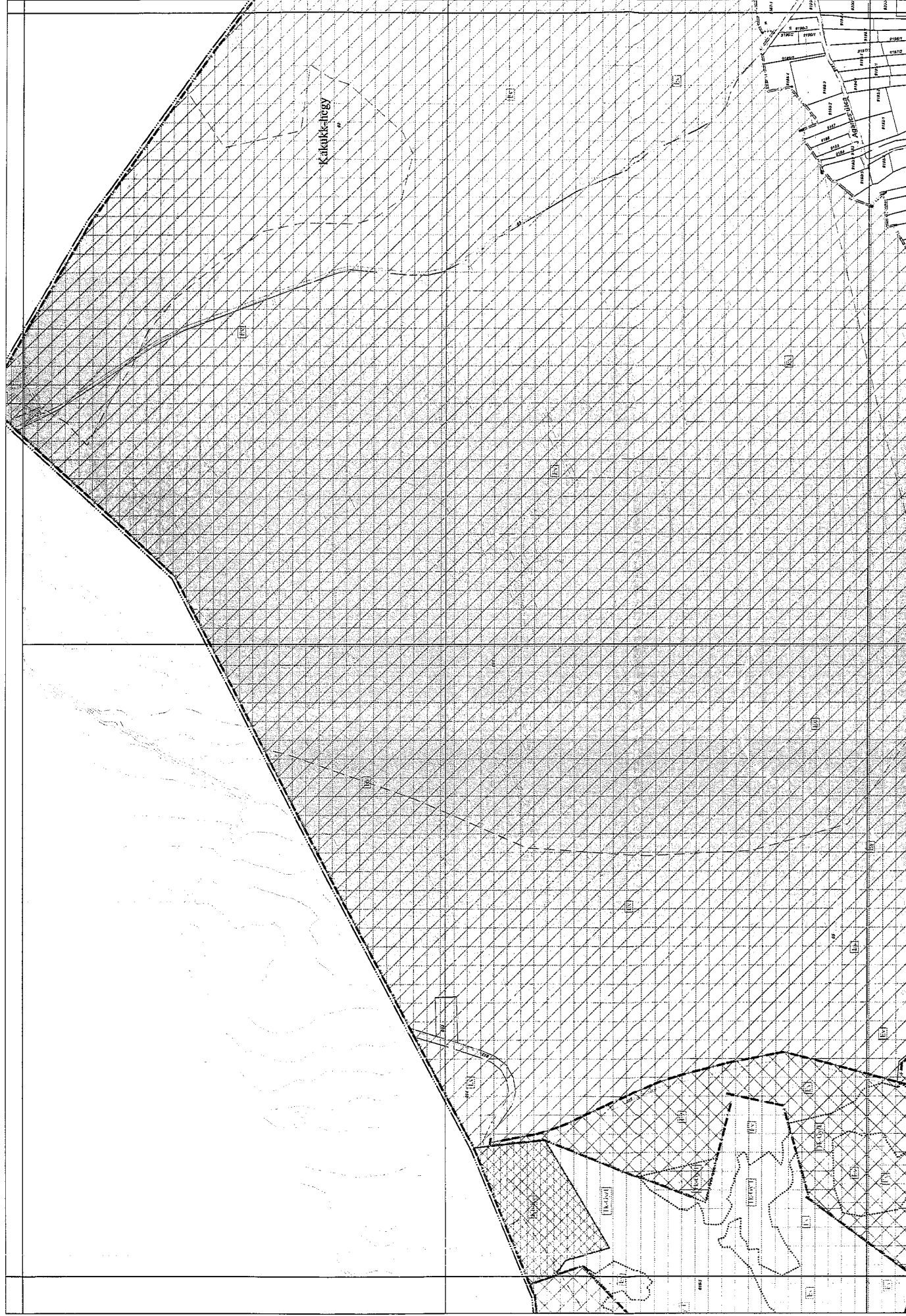


"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:



<p>PAKSI SZILVIA ad. szegedi IT 16.01.2962</p>	<p>MIGÓ ISTVÁN ad. díjazott IK 01.4189</p>	<p>KLEMENT MIHÁLY ad. díjazott K 16.11.0238</p>	<p>FOLGÓSE LŐRINCZ ISTVÁN ad. díjazott FV. 1.01.2497</p>	<p>DR. TILASZÓVÁRI ad. díjazott HVV. 01.04.16</p>	<p>TRUBER LÁSZLÓ ad. díjazott HVV. 01.04.16</p>
---	---	--	---	--	--

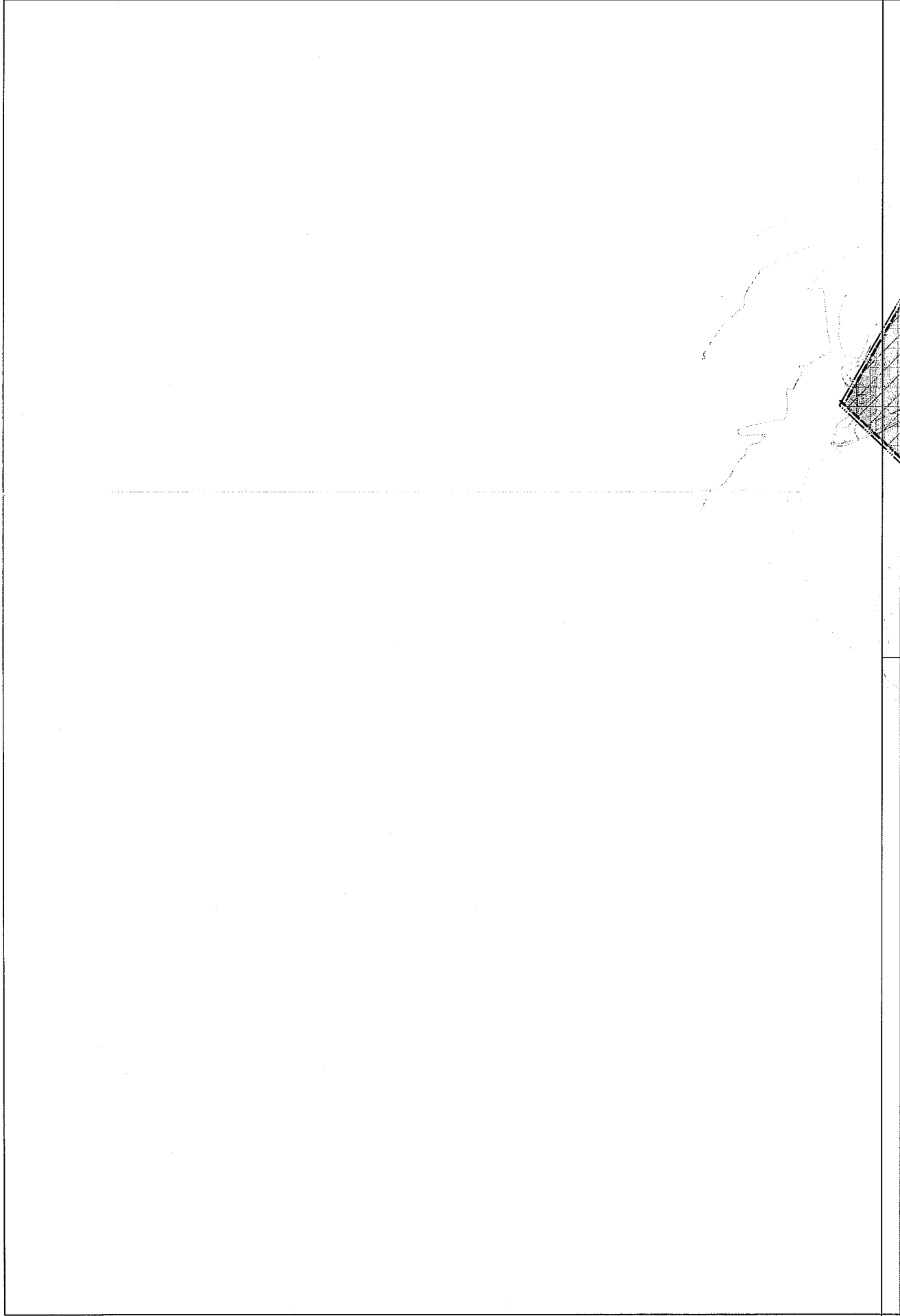


"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:



MEGJELENTETÉSI SZÁMA: 1/1. sz. melléklet 1. sz. melléklet	MEGJELENTETÉSI SZÁMA: 1/1. sz. melléklet 1. sz. melléklet	MEGJELENTETÉSI SZÁMA: 1/1. sz. melléklet 1. sz. melléklet	MEGJELENTETÉSI SZÁMA: 1/1. sz. melléklet 1. sz. melléklet	MEGJELENTETÉSI SZÁMA: 1/1. sz. melléklet 1. sz. melléklet
---	---	---	---	---



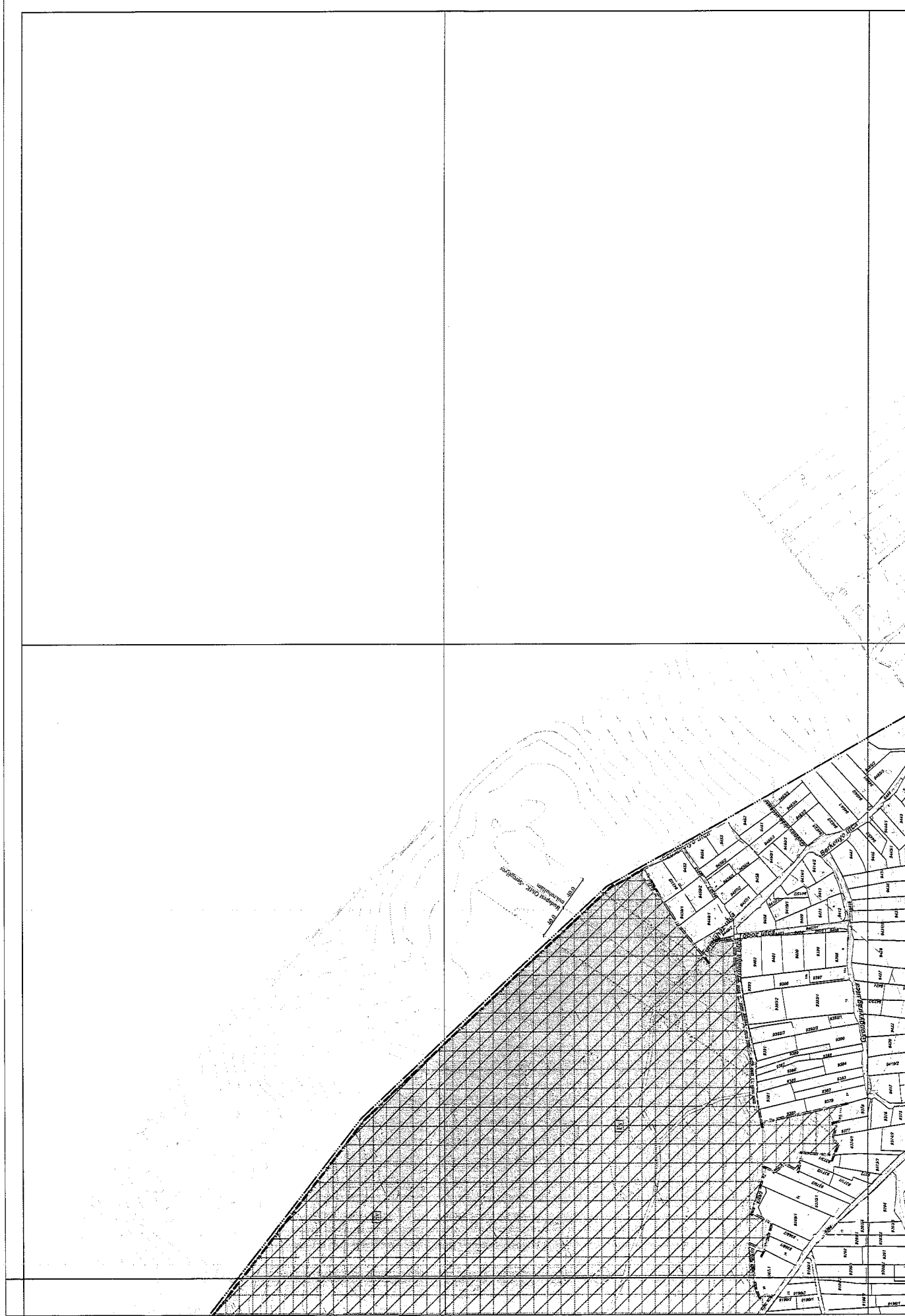
"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:



MEZŐFALVA N. 0-0/09 17. 0-0/2007	MEZŐFALVA N. 0-0/09 17. 0-0/2007	KÁLMÁN SZILÁGY K. 0-0/1428	KÖLCSÖM TITKOS T. 0-0/2007	MEZŐFALVA N. 0-0/09 17. 0-0/2007	MEZŐFALVA N. 0-0/09 17. 0-0/2007
--	--	-------------------------------	-------------------------------	--	--

V/a.

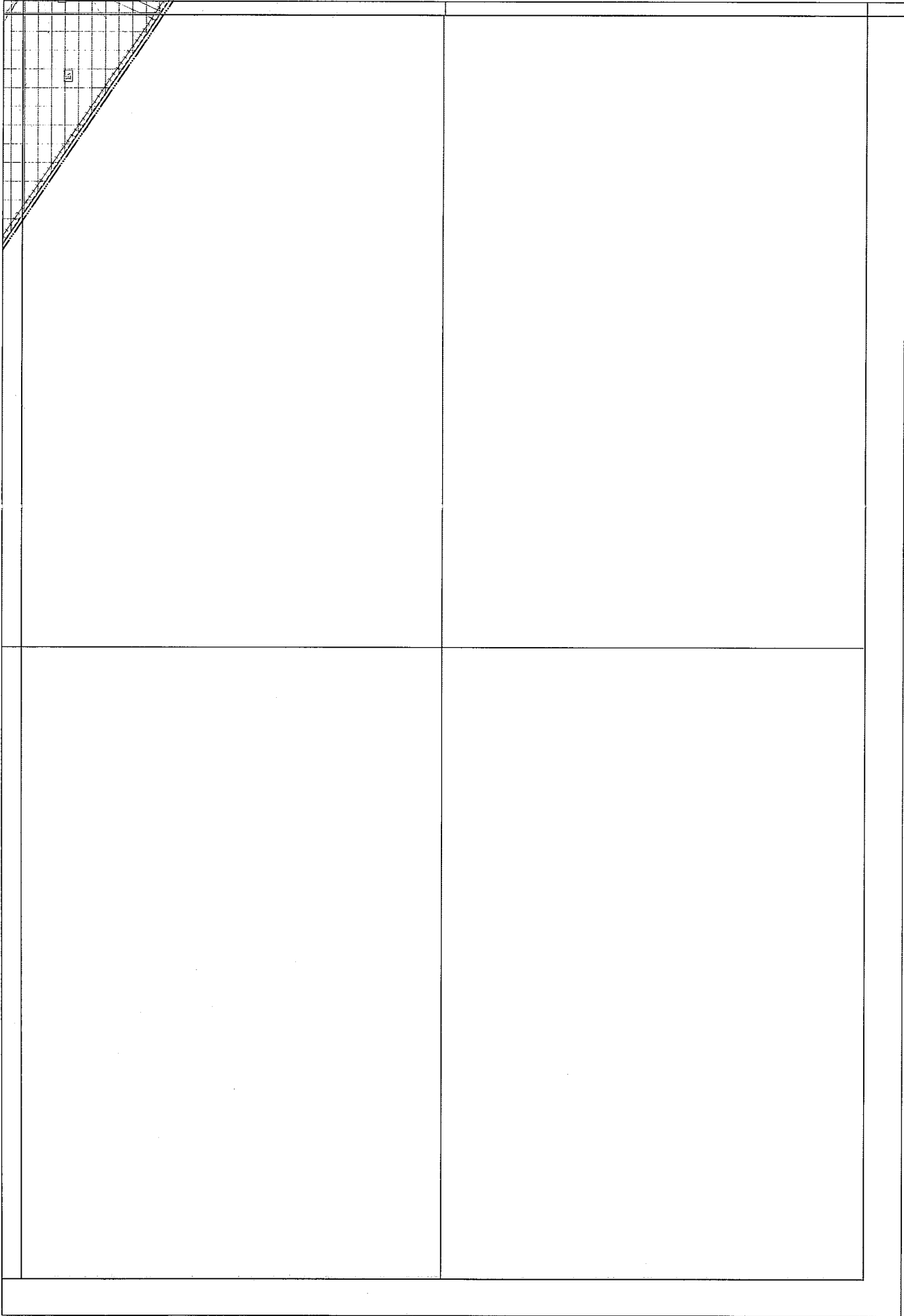


"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:



PAKARATOK KÉSZÍTÉSÉNEK TITKÁRSÁG	REGISZTRÁCIÓ KÉSZÍTÉSÉNEK TITKÁRSÁG	ALFALATI KÖZVET KÉSZÍTÉSÉNEK TITKÁRSÁG	TERVEZÉSI KÖZVET KÉSZÍTÉSÉNEK TITKÁRSÁG	TERVEZÉSI KÖZVET KÉSZÍTÉSÉNEK TITKÁRSÁG
--	---	--	---	---



ADATSOROZÁS TITKOS	ADATSOROZÁS TITKOS	ADATSOROZÁS TITKOS	ADATSOROZÁS TITKOS	ADATSOROZÁS TITKOS
-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------



ÁLLAMI FÖLDHIVATAL FÖLDHASZNÁLATI ÉS TULAJDONI KÖZPONT	REGISZTRÁCIÓS SZOLGÁLTATÁSOK KÖZPONTJA	KÖZLEKEDÉSI KÖZPONT	TERVEZÉSI KÖZPONT	ÁLLAMI FÖLDHIVATAL FÖLDHASZNÁLATI ÉS TULAJDONI KÖZPONT
--	--	------------------------	----------------------	--



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:



ÁRVÍZ- ÉS FÖLDMÉRÉSI SZOLGÁLAT	MEZŐGAZDASÁGI MINISZTERISÉG	MEZŐGAZDASÁGI MINISZTERISÉG	MEZŐGAZDASÁGI MINISZTERISÉG	MEZŐGAZDASÁGI MINISZTERISÉG	MEZŐGAZDASÁGI MINISZTERISÉG
ÁRVÍZ- ÉS FÖLDMÉRÉSI SZOLGÁLAT	MEZŐGAZDASÁGI MINISZTERISÉG	MEZŐGAZDASÁGI MINISZTERISÉG	MEZŐGAZDASÁGI MINISZTERISÉG	MEZŐGAZDASÁGI MINISZTERISÉG	MEZŐGAZDASÁGI MINISZTERISÉG



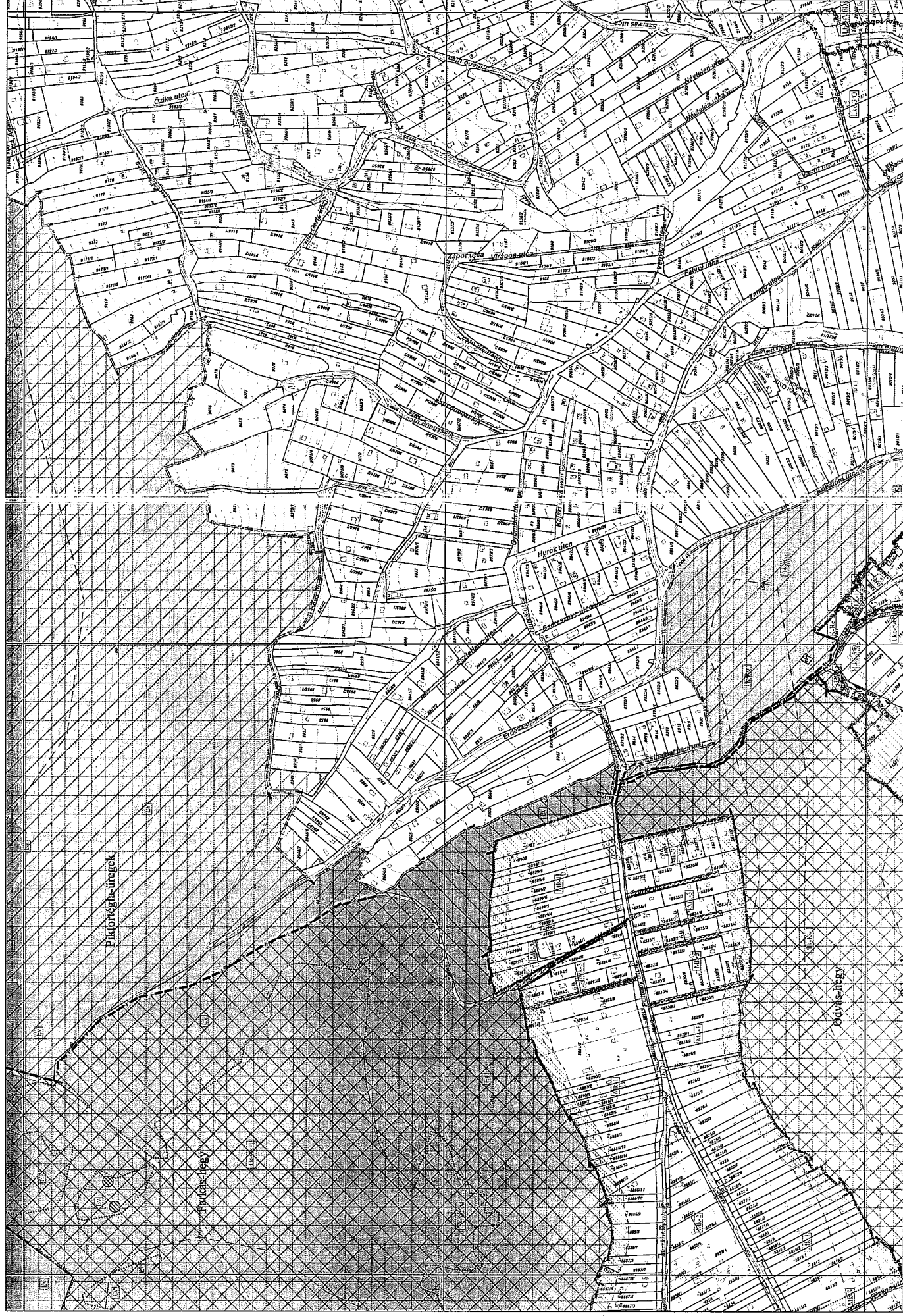
"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:



PROJEKTÁNTA KÖZVETLEN T. 10.000-200	PROJEKTÁNTA KÖZVETLEN T. 10.000-200	PROJEKTÁNTA KÖZVETLEN T. 10.000-200	PROJEKTÁNTA KÖZVETLEN T. 10.000-200	PROJEKTÁNTA KÖZVETLEN T. 10.000-200
---	---	---	---	---

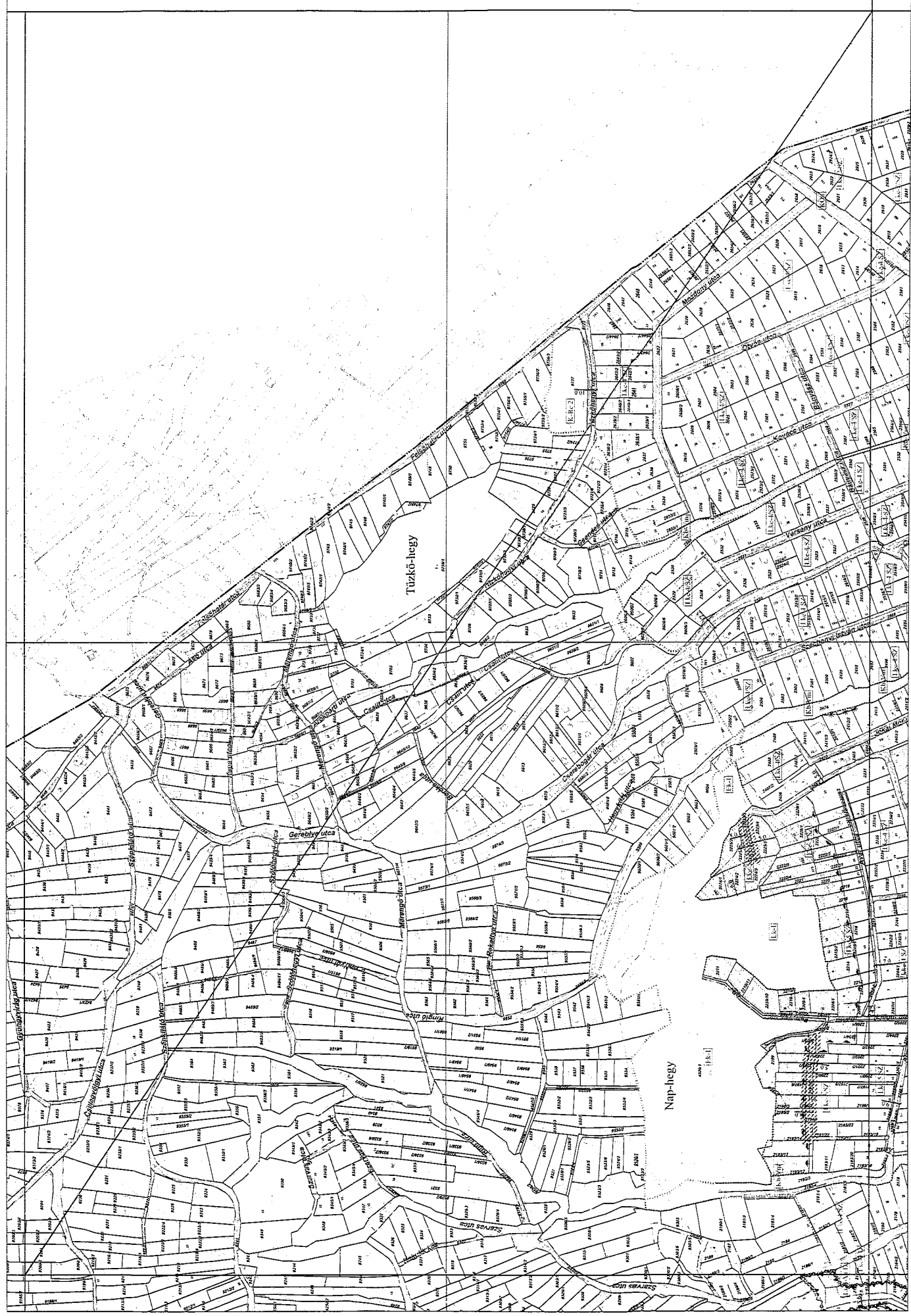
X.



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:

[illegible]

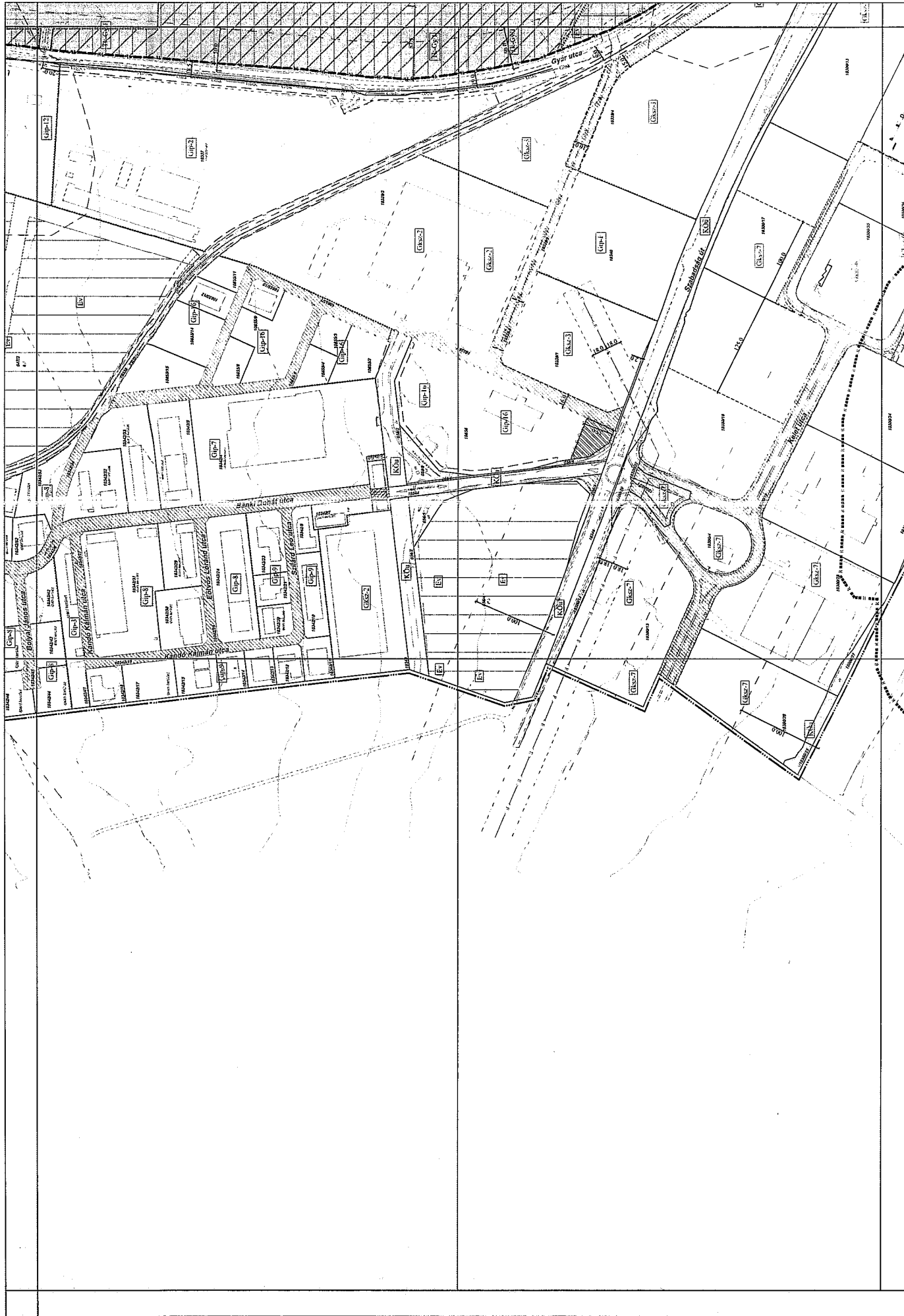


"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:



<p>PAKSI SZILVIA elő építészeti TI 01-5192</p>	<p>RIGÓ ISTVÁN elő építészeti TK 01-5199</p>	<p>KLEMENT MIHÁLY elő építészeti Kld-1 114038</p>	<p>FOLDENÉ THURN ROZSI elő építészeti T-1 01-267</p>	<p>DR. LUCSÓGYI ANÉ elő építészeti IV-1 01-466</p>	<p>THURN LÁSZLÓ elő építészeti IV-1 01-467</p>
---	---	--	---	---	---



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:



MEZŐUDVAR KÖZSÉGI HATÁROZAT KÖZSÉGI HATÁROZAT	KÖZSÉGI HATÁROZAT KÖZSÉGI HATÁROZAT	KÖZSÉGI HATÁROZAT KÖZSÉGI HATÁROZAT	KÖZSÉGI HATÁROZAT KÖZSÉGI HATÁROZAT	KÖZSÉGI HATÁROZAT KÖZSÉGI HATÁROZAT
---	--	--	--	--



MEZŐGAZDASÁGI FELHASZNÁLÁS T/1 10-200	MEZŐGAZDASÁGI FELHASZNÁLÁS T/1 10-200	MEZŐGAZDASÁGI FELHASZNÁLÁS T/1 10-200	MEZŐGAZDASÁGI FELHASZNÁLÁS T/1 10-200
---	---	---	---

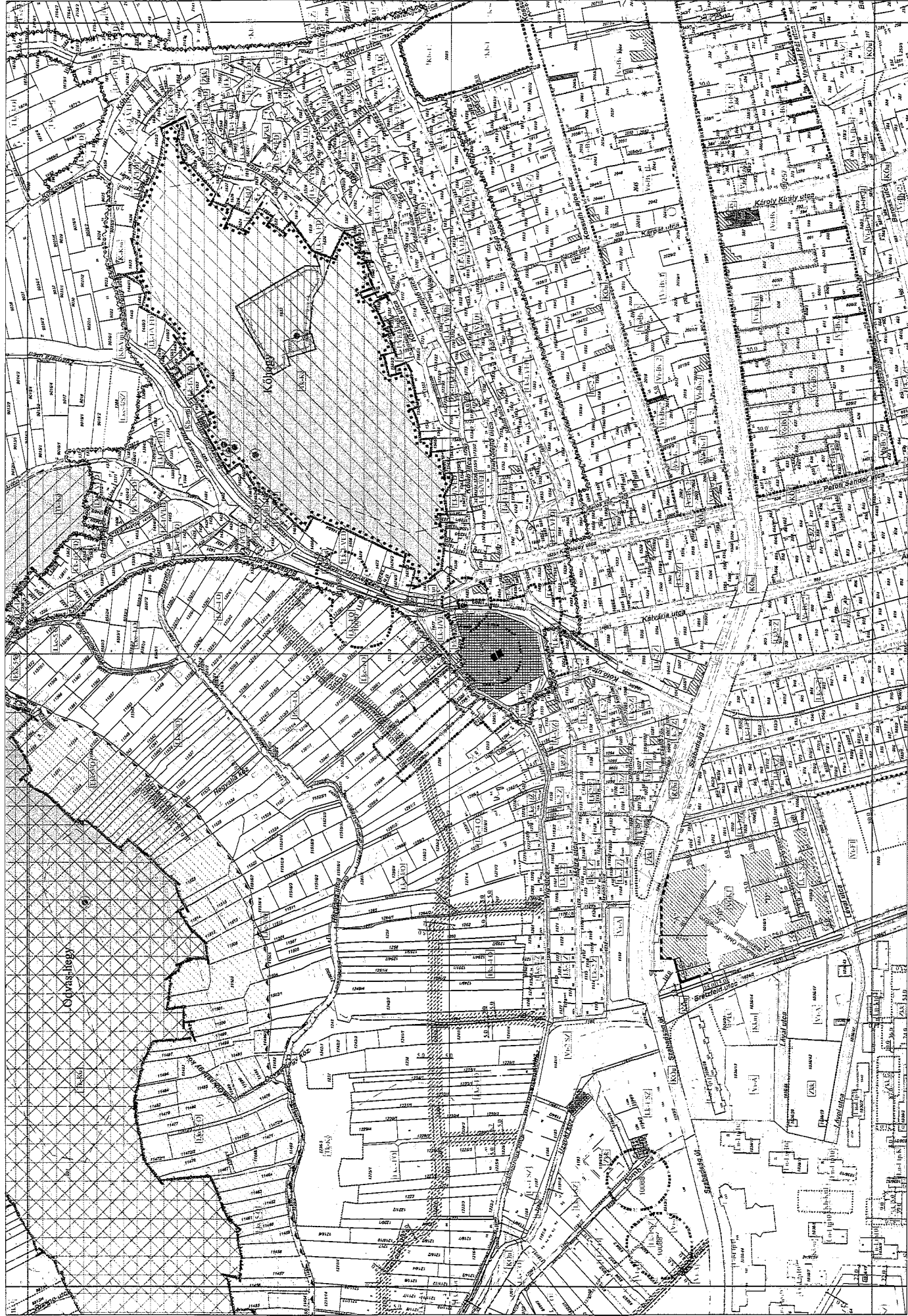


"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:



MEZŐSZÉNY KÖZSÉGI HATÁROZAT KÖZSÉGI ELNÖK	MEZŐSZÉNY KÖZSÉGI HATÁROZAT KÖZSÉGI ELNÖK	MEZŐSZÉNY KÖZSÉGI HATÁROZAT KÖZSÉGI ELNÖK	MEZŐSZÉNY KÖZSÉGI HATÁROZAT KÖZSÉGI ELNÖK
---	---	---	---



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:



ÁLLAMI FÖLDHIVATAL FÖLDHASZNÁLATI ÉS TULAJDONI KÖZPONT 1051 BUDAPEST, ELŐR TITKÁRSÁG	ÁLLAMI FÖLDHIVATAL FÖLDHASZNÁLATI ÉS TULAJDONI KÖZPONT 1051 BUDAPEST, ELŐR TITKÁRSÁG	ÁLLAMI FÖLDHIVATAL FÖLDHASZNÁLATI ÉS TULAJDONI KÖZPONT 1051 BUDAPEST, ELŐR TITKÁRSÁG	ÁLLAMI FÖLDHIVATAL FÖLDHASZNÁLATI ÉS TULAJDONI KÖZPONT 1051 BUDAPEST, ELŐR TITKÁRSÁG
--	--	--	--

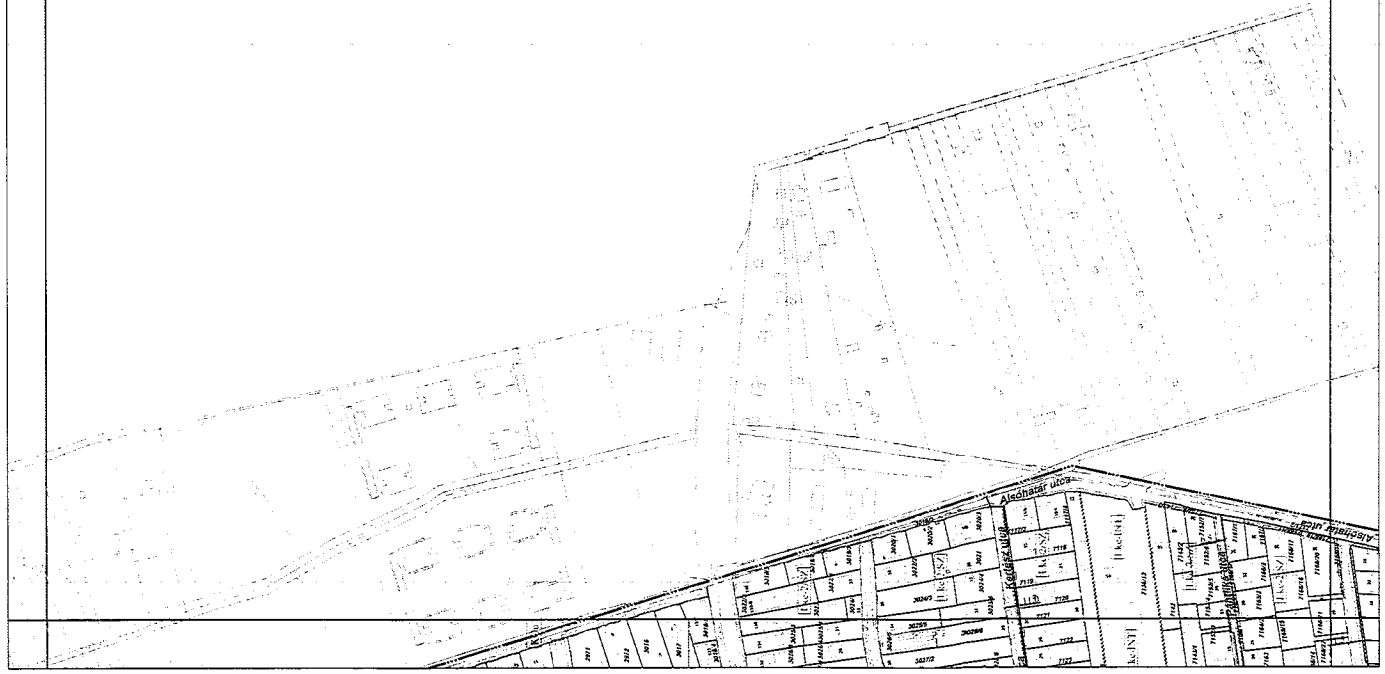


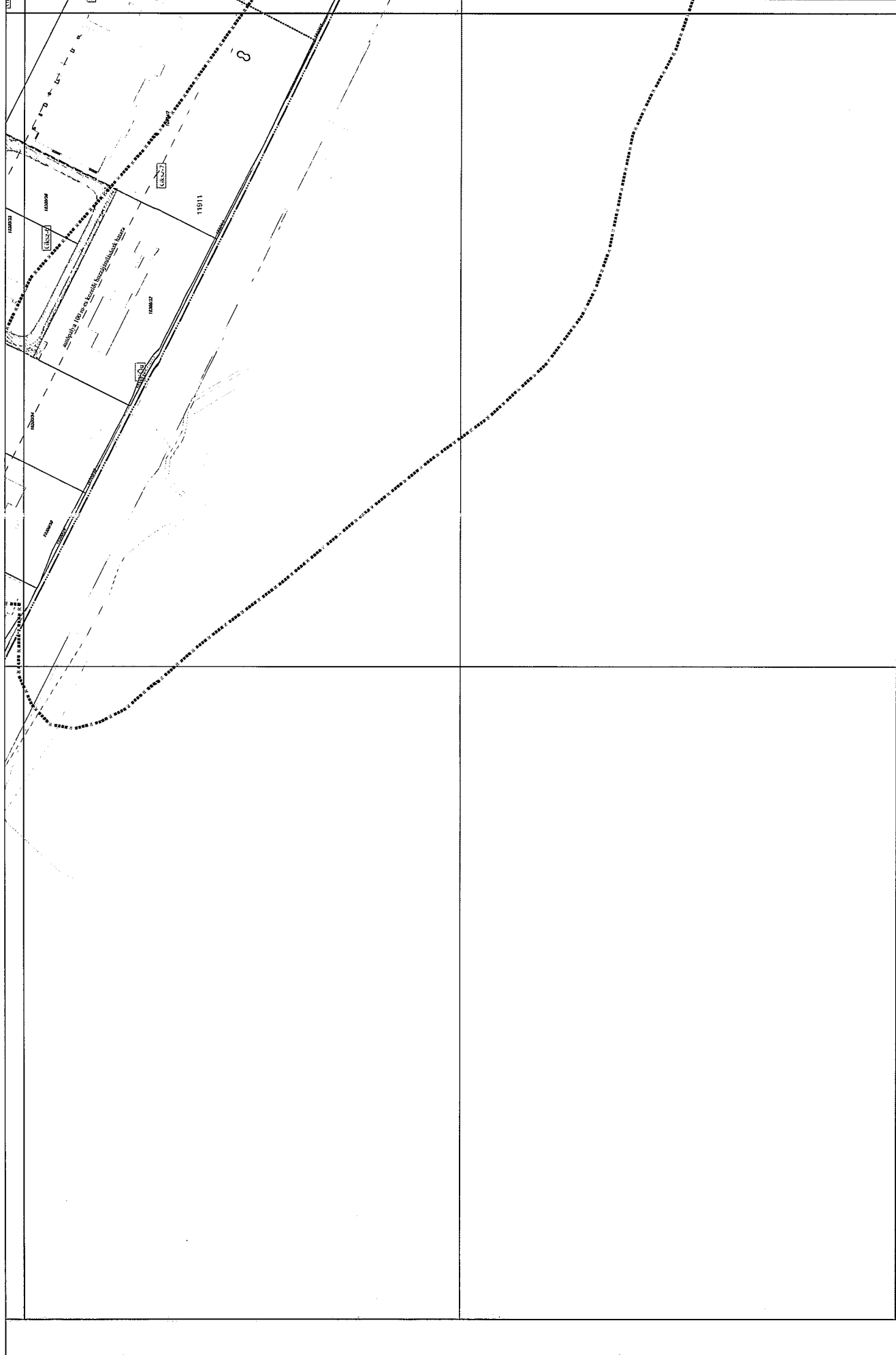
"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:



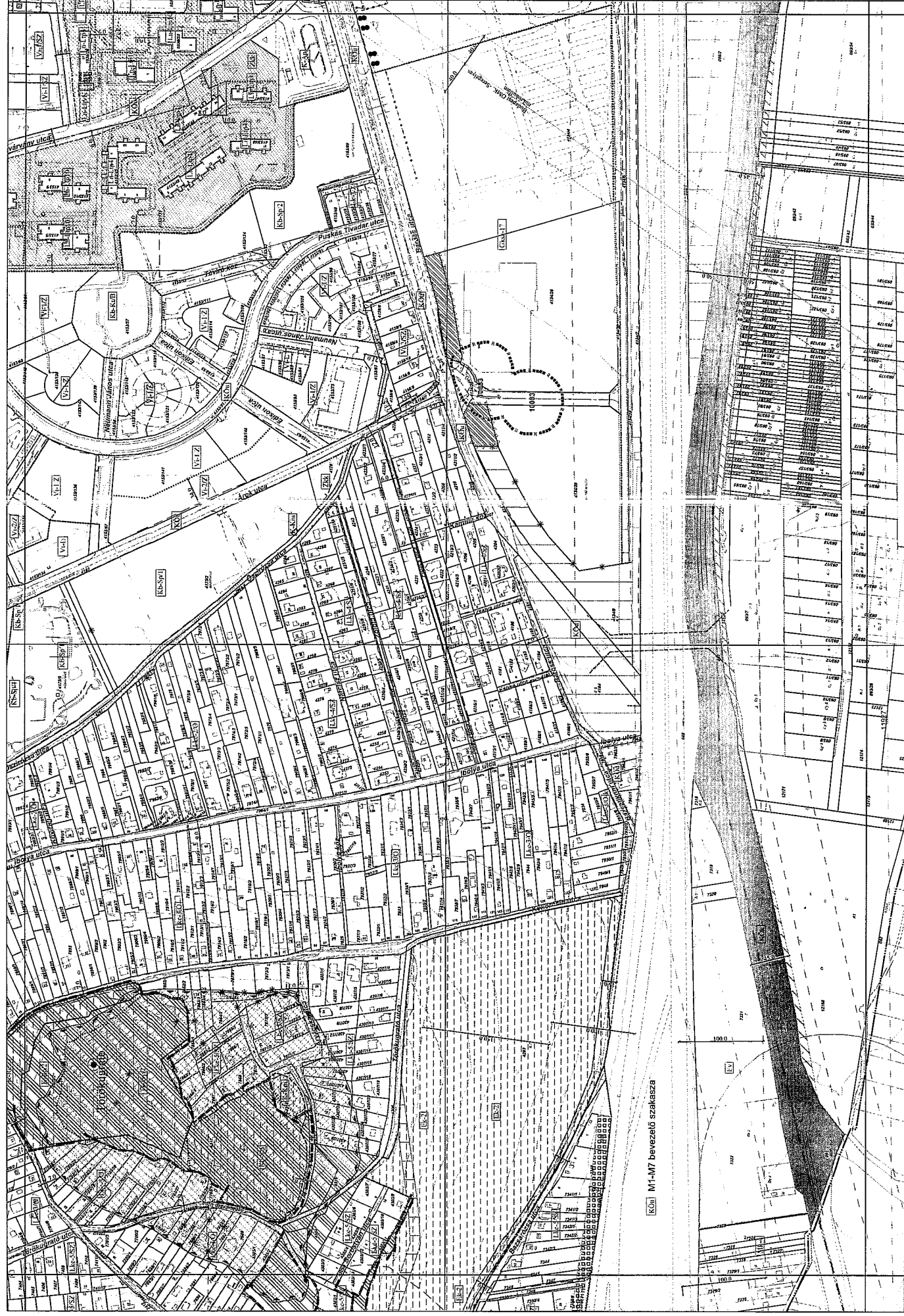
MEZŐGAZDASÁGI TITKÁRSÁG	MEZŐGAZDASÁGI TITKÁRSÁG	MEZŐGAZDASÁGI TITKÁRSÁG	MEZŐGAZDASÁGI TITKÁRSÁG
----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------







PROJEKTÁRS KÖZVETLEN KÖZVETLEN KÖZVETLEN	PROJEKTÁRS KÖZVETLEN KÖZVETLEN KÖZVETLEN	PROJEKTÁRS KÖZVETLEN KÖZVETLEN KÖZVETLEN	PROJEKTÁRS KÖZVETLEN KÖZVETLEN KÖZVETLEN	PROJEKTÁRS KÖZVETLEN KÖZVETLEN KÖZVETLEN
---	---	---	---	---



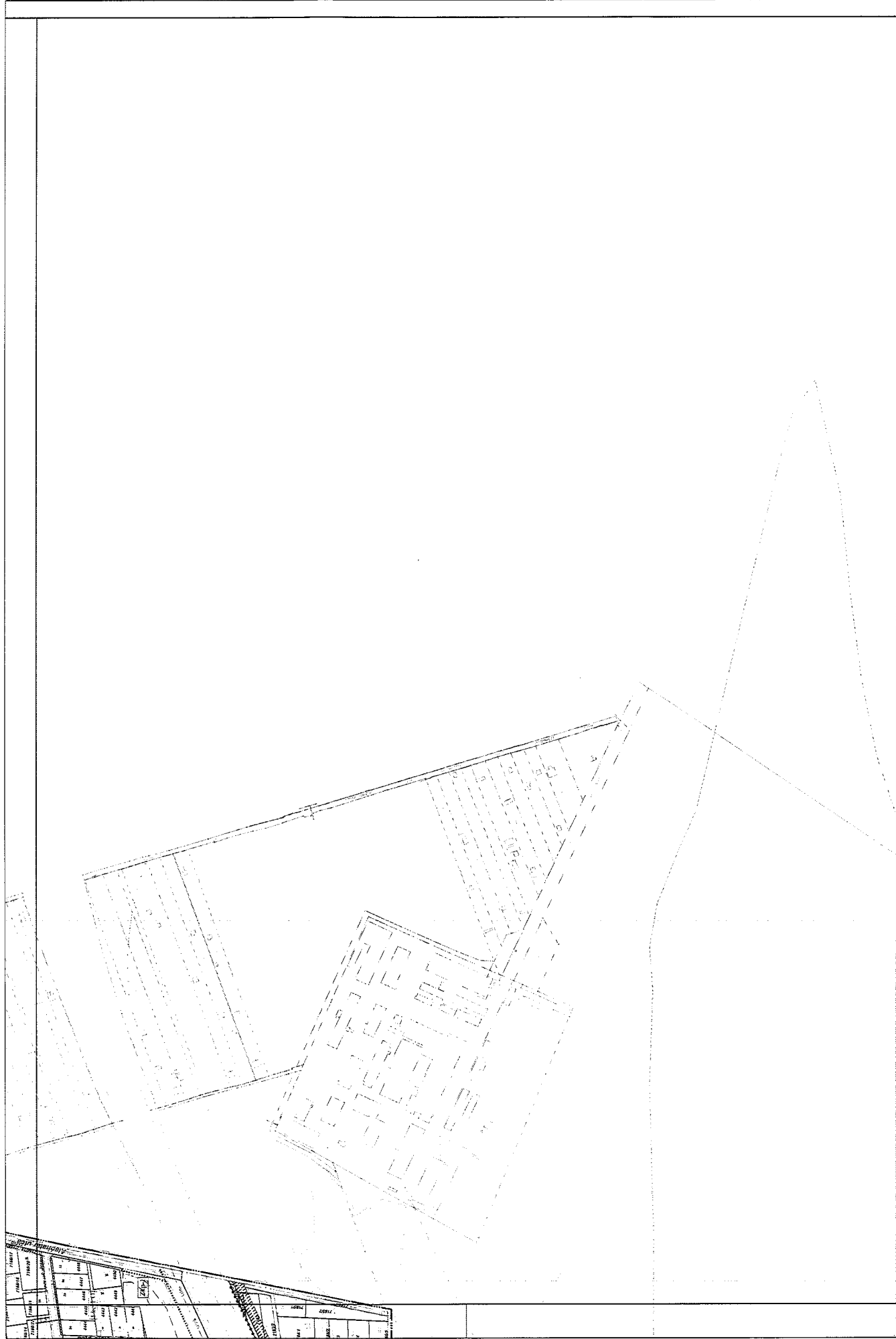
Készítette:

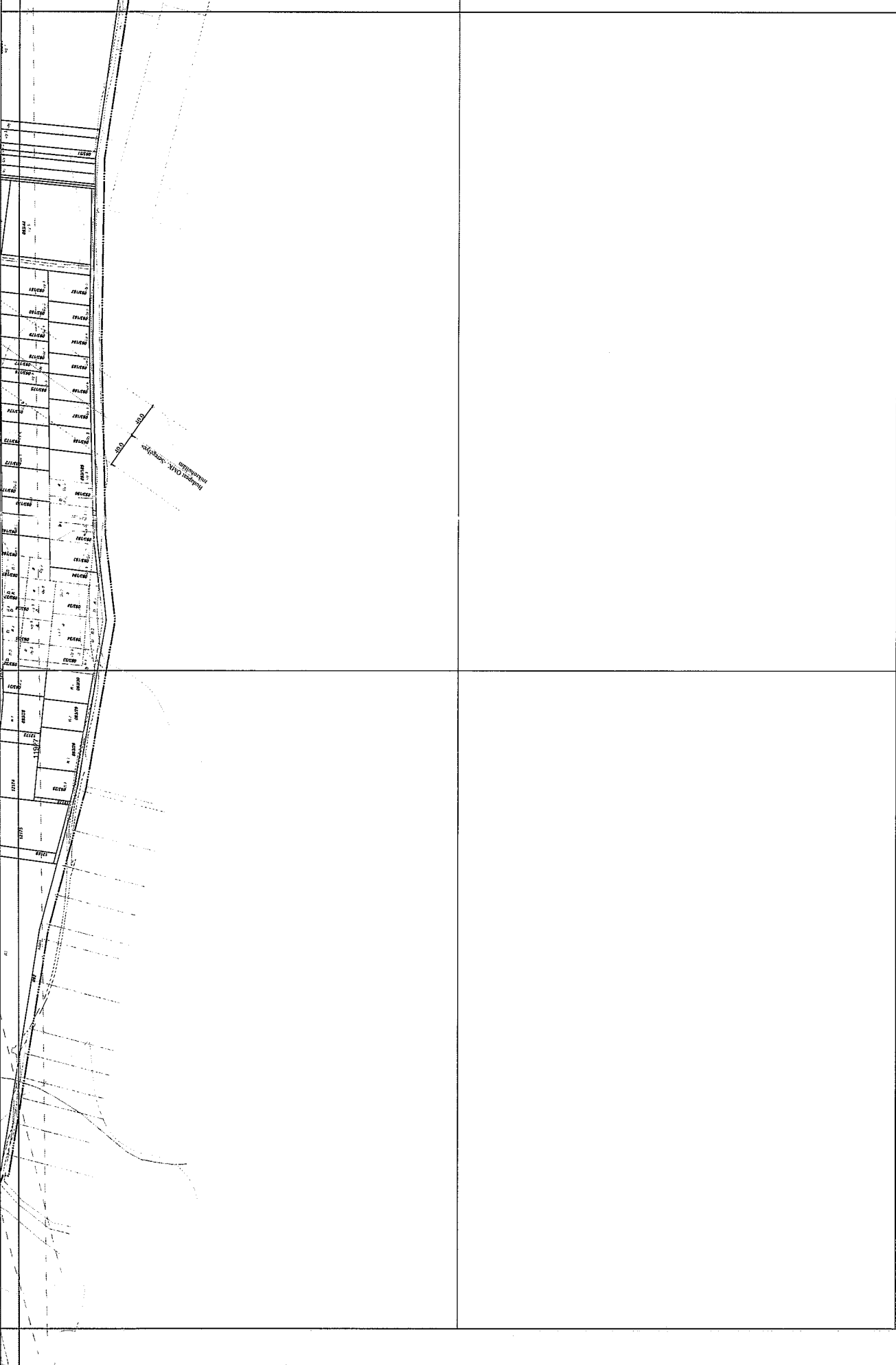


PAKSI SZILVIA ad. spicuosus@net tel. +36-1-292 11 41	MICSI ISTVÁN ad. istvanmic@net tel. +36-1-292 11 41	KUNMÉRTÉNYI ad. spicuosus@net tel. +36-1-292 11 41	FOLDESZÉ JÜRGEN HEINT ad. jheint@net tel. +36-1-292 11 41	UR TIANJINGLI ad. tianjingli@net tel. +36-1-292 11 41	JÜRGEN LASZLO ad. jlaszlo@net tel. +36-1-292 11 41
--	---	--	---	---	--







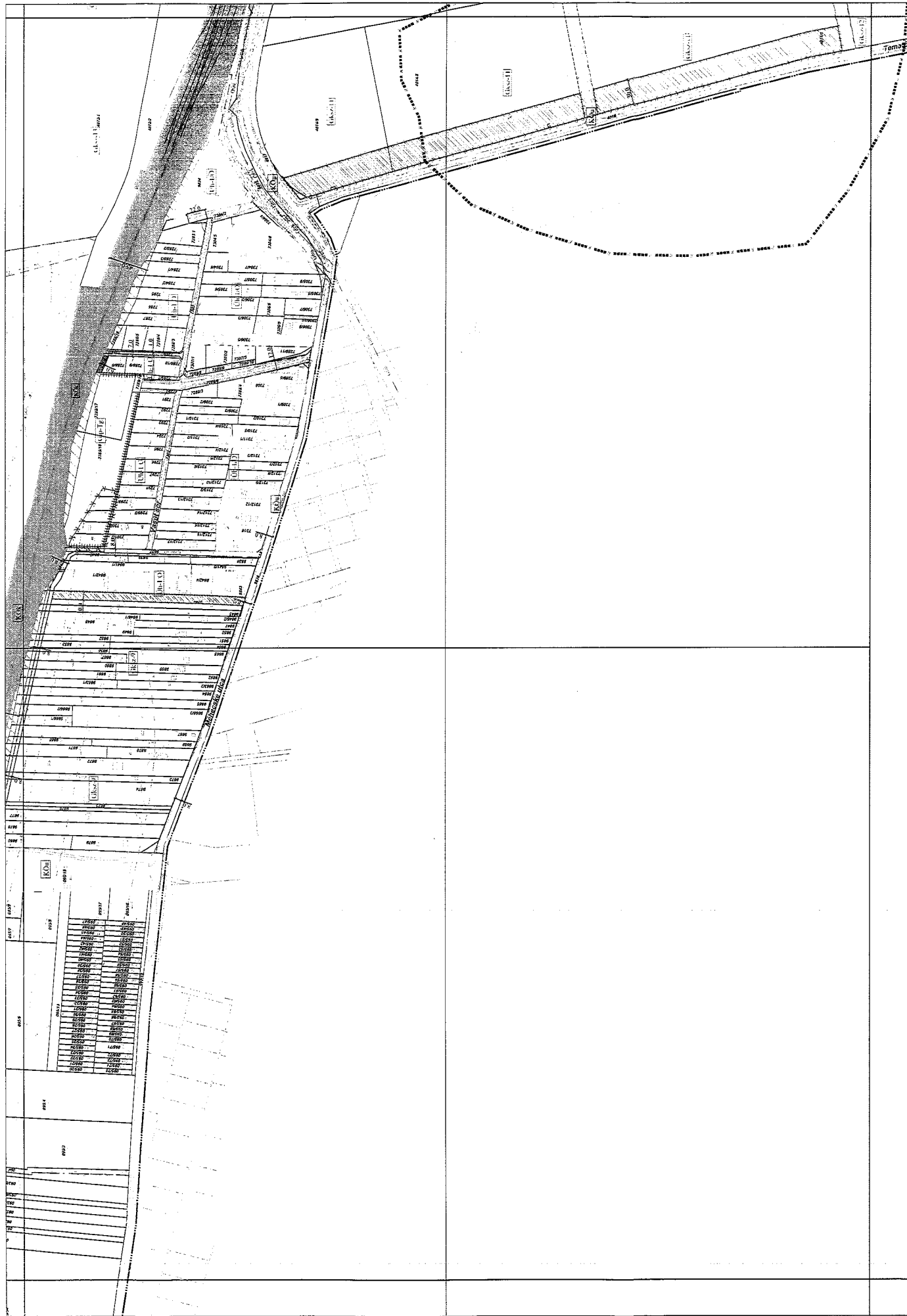


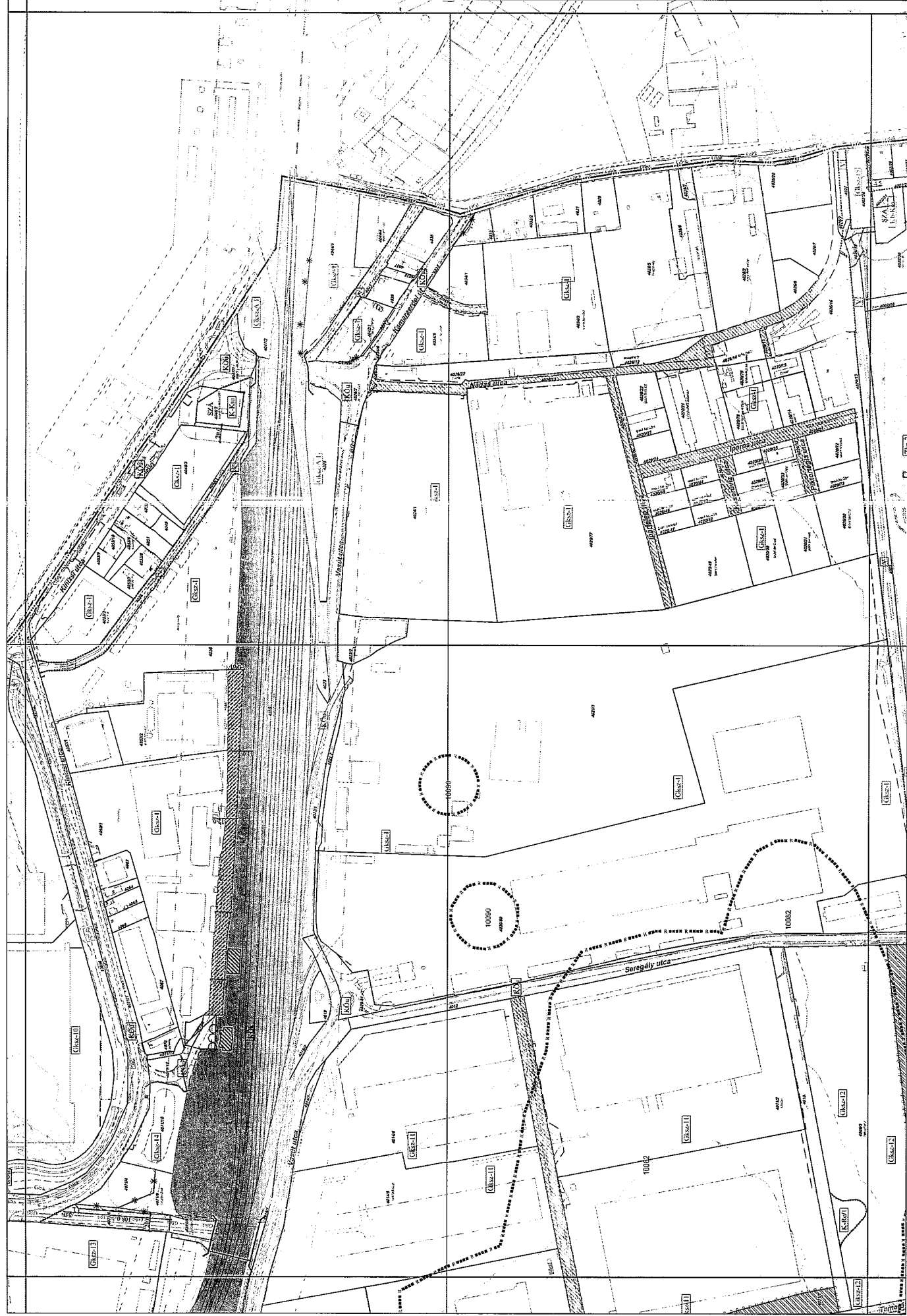
"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:



ÁNTK ÁLLAMI NYOMDA 1051 Budapest T: 06-1-259-1111	ÁNTK ÁLLAMI NYOMDA 1051 Budapest T: 06-1-259-1111	ÁNTK ÁLLAMI NYOMDA 1051 Budapest T: 06-1-259-1111	ÁNTK ÁLLAMI NYOMDA 1051 Budapest T: 06-1-259-1111
--	--	--	--



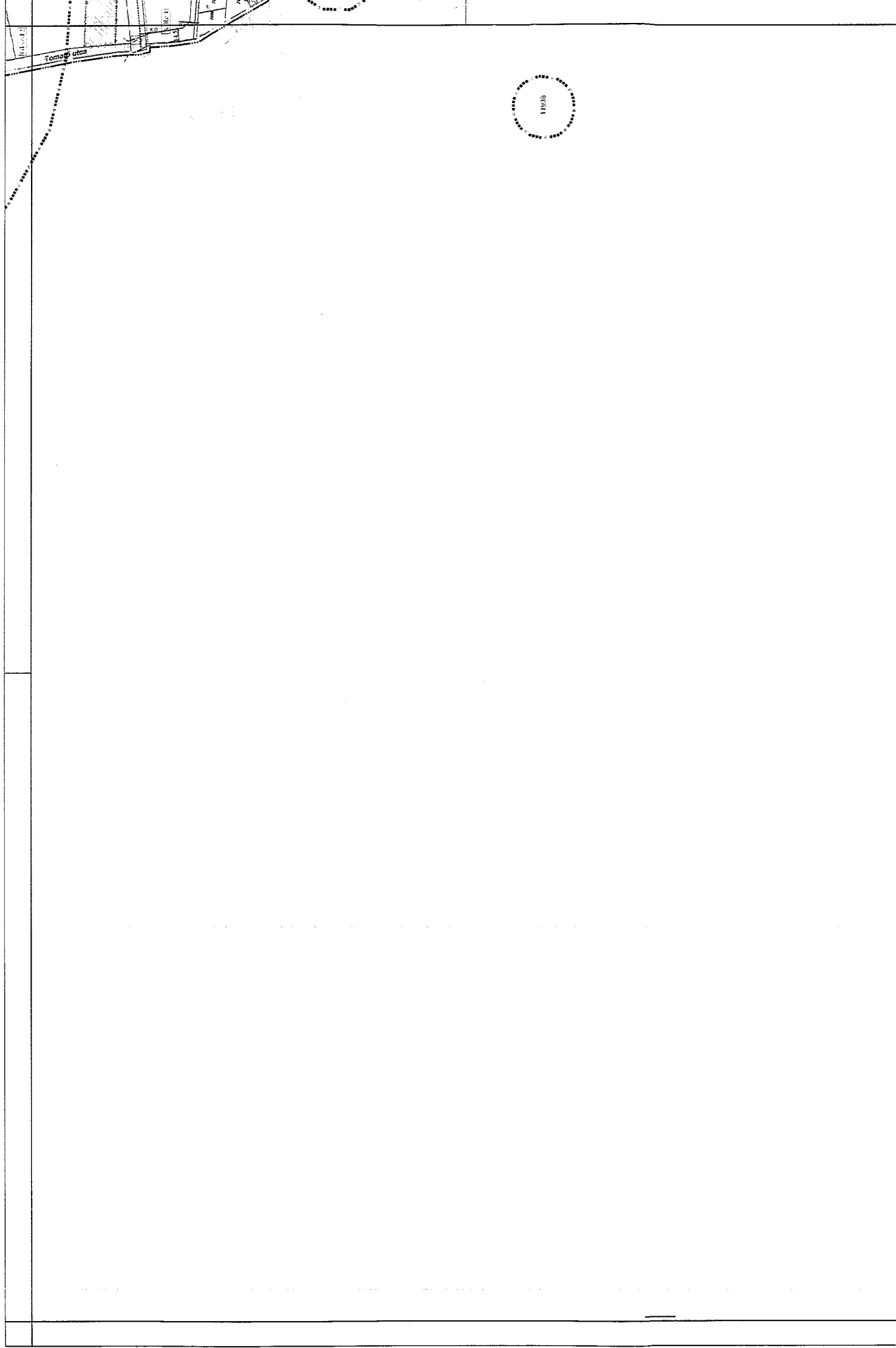


"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:



PAKSI VÍZÉRTÉKELÉSI IRODA T. 10.00000000 T. 10.00000000	MEZŐTÚRI VÍZÉRTÉKELÉSI IRODA T. 10.00000000 T. 10.00000000	MEZŐTÚRI VÍZÉRTÉKELÉSI IRODA T. 10.00000000 T. 10.00000000	MEZŐTÚRI VÍZÉRTÉKELÉSI IRODA T. 10.00000000 T. 10.00000000	MEZŐTÚRI VÍZÉRTÉKELÉSI IRODA T. 10.00000000 T. 10.00000000
---	--	--	--	--



PROJEKTÁNS KÖZVETLEN NY. 11235/2017	MEGTERVEZŐ KÖZVETLEN NY. 11235/2017	MEGTERVEZŐ KÖZVETLEN NY. 11235/2017	MEGTERVEZŐ KÖZVETLEN NY. 11235/2017	MEGTERVEZŐ KÖZVETLEN NY. 11235/2017
---	---	---	---	---

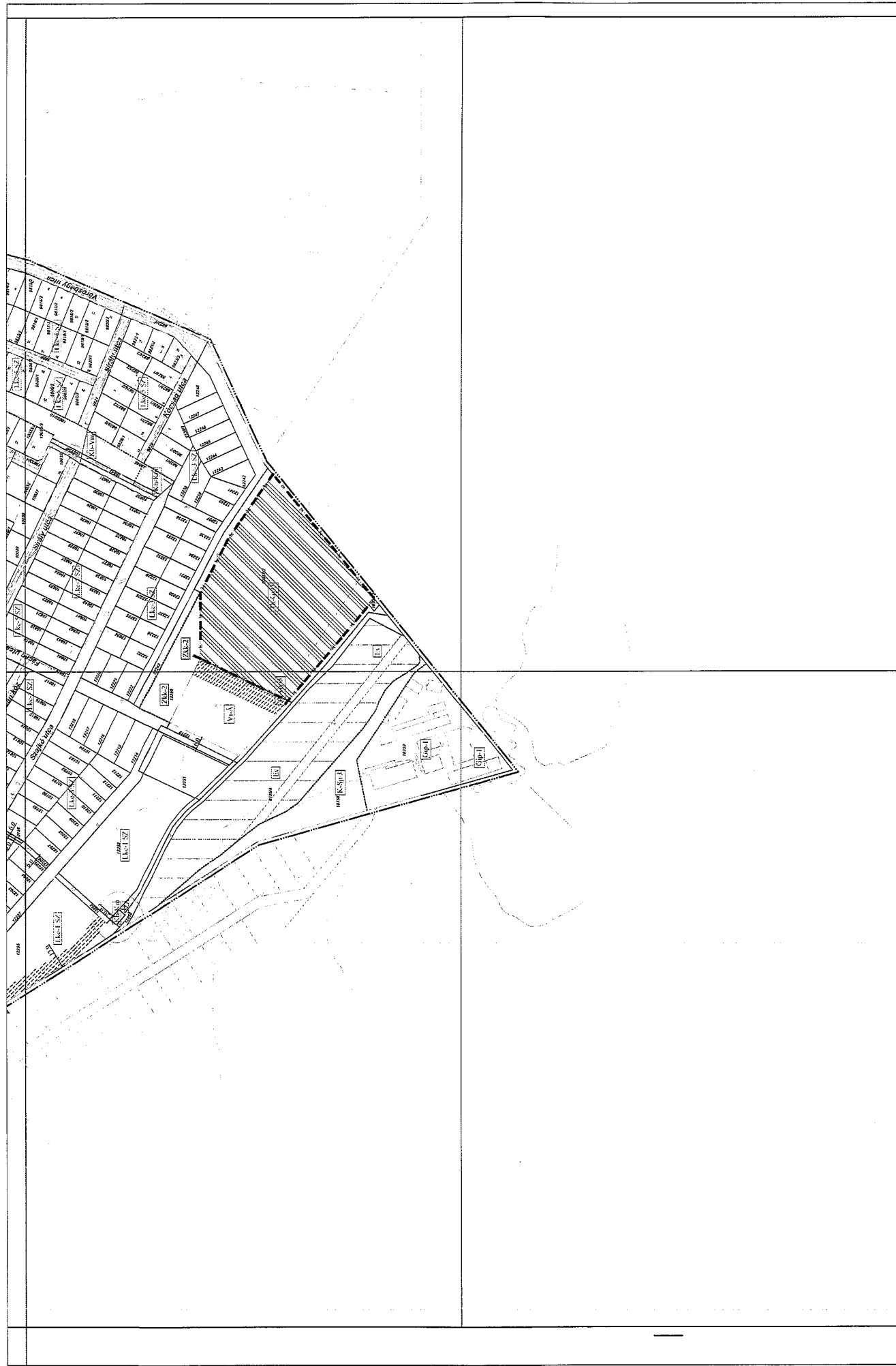


"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:



MEZŐGAZDASÁGI TUDOMÁNYOS KUTATÓ KÖZPONT	ÁLLAMTUDOMÁNY KUTATÓ KÖZPONT	ÁLLAMTUDOMÁNY KUTATÓ KÖZPONT	ÁLLAMTUDOMÁNY KUTATÓ KÖZPONT	ÁLLAMTUDOMÁNY KUTATÓ KÖZPONT
---	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------



2. melléklet a .../2014. (... ..) Önkormányzati Rendelethez
2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O			
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett legnagyobb								az épület megengedett legkisebb					előkert	hátsókert	O
			legkisebb kialakítható			legnagyobb					legnagyobb							
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete						
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m			
1	Ln-Ltp10	SZ	-	-	-	95	10,5	-	-	Ém: 33,0	-	-	0,0	-	-			
2	Ln-Ltp4	SZ	-	-	-	95	6,5	-	-	Ém: 18,0	E	-	0,0	-	-			
3	Ln-LtpK	SZ	-	-	-	80	0,8	-	10	Ém: 2,5	E	-	1,0	-	-			
4	Lk-1/SZ	SZ	1 000	24	3 000	40	1,5	60	20	Ém: 18,0	E	-	0,0	6,0	3,0			
5	Lk-2/SZ	SZ	1 000	-	3 000	40	1,5	60	40	Ém: 12,0	-	-	5,0 [4,0]	6,0	3,0			
6	Lk-3/SZ	SZ	3 000	-	-	35	1,5	50	35	Ém: 10,5 [7,5]	E	400	5,0	6,0	4,0			
7	Lk-4/SZ	SZ	2 000	-	-	30	1,2	50	45	Ém: 10,5 [7,5]	E	400	5,0	6,0	4,0			
8	Lk-5/SZ	SZ	1 000	-	3 000	25	1,0	45	40	Ém: 6,5	E	300	5,0	6,0	-			
9	Lk-6/SZ	SZ	5 000	-	-	20	0,5	35	50	Ém: 6,0	E	-	5,0	-	-			
10	Lk-1/O	O	500	14	1 250	30	1,0	50	30	Ém: 6,0	2	175	5,0	6,0 [0,0]	6,0			
11	Lk-2/O	O	700	14	1 750	25	0,8	45	50	Ém: 6,0	4	200	5,0	6,0	6,0			
12	Lk-1/Z	Z	1 000	12	2 000	35	1,5	60	30	Pm: 7,5	E	420	0,0	6,0	-			
13	Lk-2/Z	Z	500	12	1 000	30	1,0	50	30	Pm: 6,0	2	175	0,0	6,0	-			
14	Lk-3/Z	Z	300	12	600	30	1,0	50	30	Pm: 6,0	2	100	0,0	6,0	-			
15	Lk-1/VED	Z	250	12	550	35	0,9	55	30	Hm: 5,0	E	100	0,0	0,0	-			
16	Lk-G	Z	100	-	-	50	0,5	50	30	Ém: 3,0	1	-	-	-	-			

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O				
			a telek megengedett							az épület megengedett							előkert	hátókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb					legkisebb							megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terezsint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mérték	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterület	mértéke						
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m				
17	Lke-1/SZ	SZ	3 000	-	9 000	25	1,0	35	60	Hm: 7,5	E	300	5,0	7,5	3,75				
18	Lke-2/SZ	SZ	700	18	2 100	25	0,8	45 [-]	50	Hm: 6,5	2	200	5,0	6,0	3,25				
19	Lke-3/SZ	SZ	800	16	2 400	20	0,8	30	60	Hm: 6,5	2	200	5,0	6,5	3,25				
20	Lke-4/SZ	SZ	700	16	2 100	20	0,7	40	50	Hm: 6,0	2	175	5,0	6,0	3,0				
21	Lke-5/SZ	SZ	700	16	2 100	15	0,6	35	60	Hm: 5,5	2	125	5,0	6,0	3,0				
22	Lke-1/O	O	700	14	1 750	25	0,8	45 [-]	50	Hm: 6,0	2	200	5,0 [0,0]	6,0	6,0				
23	Lke-2/O	O	700	14	1 750	20	0,7	40	50	Hm: 6,0	2	175	5,0	6,0	6,0				
24	Lke-3/O	O	700	14	1 750	15	0,6	35	60	Hm: 5,0	2	125	5,0	6,0	5,0				
25	Lke-3/O-kt	O	500	14	1 500	20	0,6	35	60	Hm: 5,0	1	120	5,0	6,0	5,0				
26	Lke-4/O	O	1 000	14	2 500	15	0,5	20	70	Hm: 5,0	2	175	5,0	6,0	5,0				
27	Lke-4/O-kt	O	700	14	1 750	15	0,5	20	70	Hm: 5,0	1	125	5,0	6,0	5,0				
28	Lke-5/O	O	1 000	14	2 500	10	0,25	20	70	Hm: 4,5	1	125	5,0	6,0	4,5				
29	Lke-1/IK	IK	500	12	1 500	25	0,8	45	50	Hm: 6,0	2	150	E	6,0	6,0				
30	Lke-1/Z	Z	400	12	800	30	0,8	50	50	Hm: 6,0	2	150	E	6,0	-				
31	Lke-INT	SZ	700	18	2 300	30	0,8	40	50	Hm: 7,5	2	250	5,0	6,0	3,75				

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett					az épület megengedett					előkert	hátsókert	O oldalkert	
			legkisebb kialakítható			legnagyobb		legkisebb			legnagyobb					megengedett legkisebb
			terület	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete				
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²				
32	Vt-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	60	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	4,5	
33	Vt-2/SZ	SZ	700	16	2 100	40	1,5	60	30	Ém: 7,5	E	325	5,0	6,0	3,75	
34	Vt-3/SZ	SZ	1 000	-	3 000	30	1,5	50	40	Ém: 7,5	E	-	5,0	-	3,75	
35	Vt-BV1	Z	500	14	3 000	40	1,6	[60]	30	Pm: [7,5]	5	325	0,0	0,0	-	
36	Vt-BV2	Z	500	14	3 000	40	1,2	[60]	30	Pm: 6,0	3	250	0,0	0,0	-	
37	Vt-BV3	Z	500	14	3 000	30	1,0	[50]	40	Pm: 5,5	2	175	0,0	0,0	-	
38	Vt-KF	SZ	10 000	-	-	35	2,4	E	40	Ém: E	-	-	-	-	-	
39	Vt-F1	SZ	5 000	-	-	30	1,4	50	40	HM: [13,5]	-	-	5,0	-	-	
40	Vt-F2	SZ	5 000	-	-	25	0,5	50	50	Hm: 6,5	-	-	5,0	-	-	
41	Vt-L	SZ	5 000	-	-	25	1,0	25	40	Ém: 10,5	E	-	5,0	-	-	
42	Vi-Á	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	Ém: 12,5	-	-	0,0	6,0	E	
43	Vi-Á1	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	Ém: 15,0 [8,0]	-	-	5,0	6,0	E	
44	Vi-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	50	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	4,5	
45	Vi-2/SZ	SZ	5 000	-	-	45	2,5	70	30	Ém: 18,0	-	-	2,0	-	2,0	
46	Vi-BV1	Z	300	35	-	75	1,6	80	10	Ém: 10,5	-	-	0,0	0,0	-	
47	Vi-BV2	Z	500	14	-	40	1,6	60	25	Ém: 7,5	-	-	0,0	0,0	-	
48	Vi-1/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	Ém: 14,5	-	-	4,0	-	-	
49	Vi-2/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	Ém: 12,0	-	-	4,0	-	-	
50	Vi-3/Z	Z	500	-	1 000	60	1,5	70	20	Ém: 7,5	-	-	0,0	0,0	-	

	A	B	a telek megengedett										az épület megengedett					M	N	O					
			C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	megengedett legkisebb												
													terület	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója				terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mérték	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete
51	Gksz-A1	SZ	5 000	20	-	25	1,2	50	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0										
52	Gksz-A2	SZ	5 000	-	-	35	1,5	50	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	5,0	6,0										
53	Gksz-1	SZ	2 000	25	-	40	1,2	50	30	Ém: 14,0	-	-	10,0	10,0	7,0										
54	Gksz-2	SZ	5 000	25	-	50	1,2	50	20	Ém: 12,0	-	-	-	-	-										
55	Gksz-3	SZ	5 000	25	-	40	2	50	30	Ém: 15,0	-	-	-	-	-										
56	Gksz-4	SZ	2 000	20	-	30	1,2	40	30	Ém: 9,0	-	-	-	-	-										
57	Gksz-5	SZ	5 000	25	-	45	2	55	20	Ém: 14,0	-	-	-	-	-										
58	Gksz-6	SZ	5 000	-	-	30	2,0	-	30	Ém: 24,0	-	-	-	-	-										
59	Gksz-7	SZ	5 000	-	-	30	1,0	-	30	Ém: 15,0	-	-	-	-	-										
60	Gksz-8	SZ	2 000	20	-	40	2	50	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	5,0										
61	Gksz-9	SZ	5 000	40	-	[30]	1,5	50	30	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0										
62	Gksz-10	SZ	5 000	-	-	40	2,0	[60]	20	Ém: [12,5]	-	-	-	-	-										
63	Gksz-11	SZ	-	-	-	45	1,6	-	30 [25]	Ém: 14,0	-	-	-	-	-										
64	Gksz-12	SZ	-	-	-	25	0,7	-	35 [30]	Ém: 8,0	-	-	-	-	-										
65	Gksz-13	SZ	5 000	-	-	40	1,0	50	40	Ém: 14,0	-	-	10,0	10,0	7,0										
66	Gksz-14	SZ	2 000	-	-	45	2,0	50	40	Ém: 12,0	-	-	5,0	5,0	6,0										
67	Gksz-15	SZ	5 000	-	-	45	1,5	-	30	Ém: 7,5	-	-	5,0	-	-										
68	Gksz-16	SZ	1 500	-	-	30	1,2	[50]	20	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0										
69	Gksz-17	SZ	5 000	-	-	25	1,2	-	20	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0										

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
az építési övezet jele	a telek beépítési módja	az épület megengedett												
		a telek megengedett			az épület megengedett									
		legnagyobb kialakítható			legnagyobb									
		terület	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	előkert	hátsó kert	oldalkert
		m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
70	Gip-E	5 000	-	-	15	0,5	25	60	Ém: 7,5	-	-	5,0	-	6,0
71	Gip-Tg	5 000	20	-	50	1,5	50	25	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0
72	Gip-1	2 000	20	-	40	1,2	50	30	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0
73	Gip-2	5 000	25	-	50	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	-	-	-
74	Gip-3	1 000	-	-	40	1,2	60	30	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
75	Gip-4	1 000	-	-	50	1,0	70	30	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
76	Gip-5	1 000	-	-	40	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
77	Gip-6	1 000	-	-	50	1,0	70	30	Ém: 10,0	-	-	5,0	10,0	5,0
78	Gip-7	5 000	-	-	40	1,2	60	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
79	Gip-8	1 500	-	-	40	1,2	60	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
80	Gip-9	1 500	-	-	40	1,5	60	30	Ém: 10,5	-	-	5,0	6,0	5,25
81	Gip-10	5 000	-	-	40	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
82	Gip-11	5 000	-	-	45	1,0	65	25	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
83	Gip-12	8 000	-	-	30	1,0	50	25	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
84	Gip-13	3 000	-	-	35	1,0	55	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
85	Gip-14	2 000	-	-	35	1,0	55	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
86	Gip-15	2 000	-	-	40	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
87	Gip-16	1 500	-	-	40	1,2	60	35	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
88	Gip-17	3 000	-	-	30	1,0	50	25	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
89	Gip-18	1 000	-	-	40	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
90	Gip-19	1 000	-	-	50	1,0	70	30	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
			a telek megengedett					az épület megengedett					előként megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	legkisebb kialakítható			legnagyobb			legkisebb			legnagyobb			
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mértéke		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
91	Üh-1/O	O	1 000	14	2 500	10	0,25	20	70	Ém: 5,0	1	125	5,0	6,0	5,0
92	K-1	SZ	5 000	40	-	40	1,2	50	40	Ém: 14,0	-	-	10,0	10,0	7,0
93	K-2	SZ	3 000	-	-	[40]	2,0	-	[30]	Ém: 15,0	-	-	5,0	10,0	7,5
94	K-3	SZ	5 000	20	-	20	1,0	50	50	Ém: 7,5	-	-	5,0	-	-
95	K-Re/1	SZ	5 000	-	-	40	1,2	-	40	Ém: 9,0	-	-	5,0	-	-
96	K-Re/2	SZ	2 000	20	-	25	1,0	50	40	Ém: 7,5	-	1 000	5,0	6,0	3,75
97	K-Sp/1	SZ	5 000	-	-	45	2,0	-	30	Ém: 16,0	-	-	5,0	10,0	8,0
98	K-Sp/2	SZ	5 000	50	-	35	1,6	50	40	Ém: 12,5	-	-	5,0	-	6,25
99	K-Sp/3	SZ	5 000	50	-	25	1,2	50	30	Ém: 9,0	-	-	5,0	6,0	4,5
100	K-Ap	SZ	5 000	-	-	40	2,0	-	20	Ém: 14,0	-	-	-	-	-
101	K-Km	SZ	-	-	-	-	-	-	40	Ém: 7,5	-	-	5,0	-	-

SZ szabadon álló
 O oldalhatáron álló
 Z zárt sorú
 lk ikres

E a területben meghatározott érték
 [] a területben meghatározottak szerinti eltérés mértéke

Ém épületmagasság
 Hm homlokzatmagasság
 Pm párkánymagasság

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett												
			legkisebb kialakítható			legnagyobb				az épület megengedett					
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	megengedett legkisebb		
													m ²	m	m ² /m ²
1	Kőu	SZ	-	-	-	2	-	-	-	Ém: 3,0	-	100	-	-	-
2	Kők	SZ	-	-	-	2	-	-	-	Ém: 6,0	-	500	-	-	-
3	Zkp-1	SZ	10 000	80	-	3	0,03	-	70	Ém: 7,5	-	500	-	-	-
4	Zkp-2	SZ	10 000	80	-	3	0,03	-	70	Ém: 4,5	-	500	-	-	-
6	Zkk	SZ	-	15	10 000	3	0,03	-	60	Ém: 4,5	-	250	-	-	-
7	Eg	SZ	-	-	-	0,5	-	-	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
8	Ek-1	SZ	-	-	-	2	-	-	-	Ém: 4,5	-	-	-	-	-
9	Ek-2	SZ	-	-	-	1	-	-	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
10	Mk-1	SZ	1 500	18	-	3	0,15	10	85	Ém: 5,0	-	200	5,0	6,0	5,0
11	Mk-2	SZ	900	18	-	3	0,15	10	85	Ém: 4,0 [5,0]	-	200	5,0	6,0	5,0
12	Mk-3	SZ	720	16	-	3	0,15	10	85	Ém: 4,0 [4,5]	-	200	5,0	6,0 [3,0]	5,0
13	Mk-4	SZ	1 500	12	-	3	0,15	10	85	Ém: 4,5	-	200	5,0	6,0 [3,0]	3,0
14	Kb-T	SZ	-	-	-	5	-	-	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
15	Kb-Sp/1	SZ	5 000	-	-	5	0,25	20	-	Ém: 7,5	-	-	5,0	6,0	3,0
16	Kb-Sp/2	SZ	-	-	-	1	0,05	2	-	Ém: 6,0	-	-	-	-	-
17	Kb-Re	SZ	-	-	-	8	0,15	10	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
18	Kb-Szi	SZ	-	-	-	5	-	-	-	Ém: 4,5	-	-	-	-	-
19	Kb-Kt/F	-	-	-	-	5	-	-	20	Ém: 6,0	-	250	-	-	-
20	Kb-Kt/B	-	-	-	-	5	-	-	0	Ém: 6,0	-	250	-	-	-

Ém épületmagasság
Hm homlokzatmagasság
Pm párkánymagasság

E a rendeletben meghatározott érték
[] a rendeletben meghatározottak szerinti eltérés mértéke

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zártosú
Ik ikres

3. melléklet a .../2014. (... ..) Önkormányzati Rendelethez
Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke

3.1. Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

	A	B
1	az elővásárlás célja	Hrsz
2	A turizmus fejlesztése.	050, 052/1, 052/2, 053,
3	Budaörs Város intézményi ellátottságának fejlesztése.	8503, 8504, 8506, 8507, 8509, 8510/1, 8510/2, 8864/15
4	A Kőhegy természetvédelmi területének egységes tulajdonba vétele.	1632, 1633/1, 1633/2
5	Alapfokú intézmények fejlesztése a Farkasréti úton.	2687/1, 2687/2, 2687/3, 2688, 2689, 2690
6	Alapfokú intézmények fejlesztése a Beregszászi úton.	3703/5, 3703/6
7	Útépítés, Szervizút, Körte utca meghosszabbítása.	7961/1, 7961/2, 7962/1, 7962/2, 8784/2
8	Városi közpark megvalósítása.	4099/1
9	Nagy zöldfelületű új alvárosi központ kialakítása	1001/1, 1001/2, 1002, 1003,

3.2. Kisajátítással érintett ingatlanok

	A	B
1	Kisajátítás célja	Hrsz
2	Kulturális létesítmény (Budaörsi Játékszín) bővítése, fejlesztése	2052, 2062,
3	BTG telephely bővítésére, Méhecske utca	7298, 7299/1, 7299/2, 7300, 7301/2

3.3. Településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok

A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok

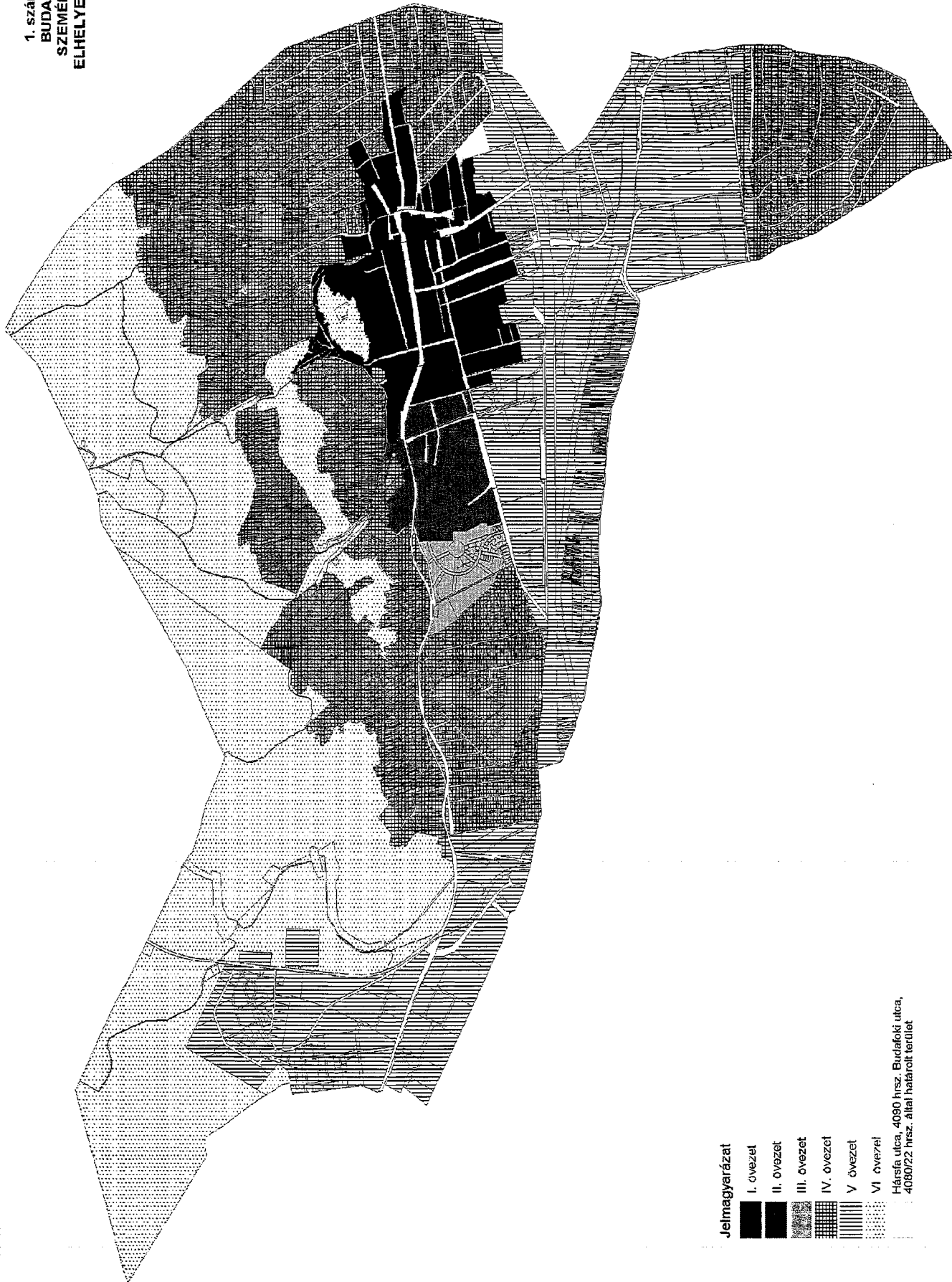
	A	B
1	a beépítési kötelezettség indoka	Hrsz
2	A városkép egységességének megőrzése	93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104/1, 104/2, 105, 106, 107, 108, , 335, 336, 337, 338, 341, 342, 343/1, 343/2, 344, 346, 350, 352, 353, 355, 356, 358/1, 358/2, 359, 364, 365, 367, 371, 372, 373/2, 374, 375, 376, 377, 592, 593, 595, 596, 597, 602, 603, 605/2, 607, 608, 613, 614/1, 618, 619, 622, 624/1, 627, 628, 629, 630, 631, 3154/1, 3155, 3158, 3159, 3163, 3164, 3167/1, 3168, 3169, 3172, 3173, 3180, 3181, 3182/1, 3185, 3186, 3190, 3192, 3194, 3195, 3196/1, 3191, 3192, 3194, 3195, 3196

B) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok

	A	B
1	a beültetési kötelezettség indoka	Hrsz
2	A különböző környezetterhelésű övezetek közötti hatások mérséklése.	690, 741/1, 1016/1, 3853/12, 4002/29, 4009/3, 4011/1, 4014/8, 4014/9, 4080/23, 4080/24, 4080/28, 4121/3, 4134/4, 4134/5, 4134/26, 4134/29, 4146/12, 4146/13, 10856

4.1. Személygépjármű elhelyezési övezetek

1. számú melléklet
BUDAÓRS VÁROS
SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ
ELHELYEZÉSI ÖVEZETEI



Jelmagyarázat

- I. övezet
- II. övezet
- III. övezet
- IV. övezet
- V. övezet
- VI. övezet

Hársfa utca, 4080 hrsz. Budafoki utca,
4080/22 hrsz. által határolt terület

4. melléklet a .../2014. (... ..) Önkormányzati Rendelethez
Személygépjárművek elhelyezése

4.2. Építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű várakozóhelyek számítása –
eltérések az OTÉK által meghatározott normától

A		B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Önálló rendeltetési egység	Személygépjármű elhelyezési övezetek								
		I. ÖVEZET történelmi belváros		II. ÖVEZET intézményi városközpont és a lakótelep		III. ÖVEZET Terra park városrész központ	IV. ÖVEZET kertvárosias lakóterületek, üdülő- és kertés mezőgazdasági területek	V. ÖVEZET ipari gazdasági kereskedelmi- szolgáltató területek	Hársfa utca, 4090 hrsz. Budafoki utca, 4080/22 hrsz. által határolt terület	
		A [%]	B [%]	A [%]	B [%]	A [%]	A [%]	A [%]	A [%]	B [%]
1.a	lakás, és üdülő 125 m ² nettó alapterületig	0	0	0	100	0	+50	0	+50	0
1.b	lakás, és üdülő 125 m ² nettó alapterület felett	+50	100	0	100	+50	+50	+50	+50	0
2.a	kereskedelmi, szolgáltató 100 m ² bruttó szintterületig	-50	100	-50	100	0	-50	0*	-50	0
2.b	kereskedelmi, szolgáltató 100 m ² feletti, de legfeljebb 200 m ² bruttó szintterület esetén	-50	50	0*	100	0*	-25	0*	-25	0
2.c	kereskedelmi, szolgáltató 200 m ² feletti, de legfeljebb 1000 m ² bruttó szintterület esetén	-	-	0*	100	0*	-	0*	-	-
3.	szállás jellegű	0	0	0	100	0	0	0	0	0
4.	vendéglátó	-50	100	-50	100	-50	-50	0	-50	0
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási	-50	100	0	100	0	-25	0	-25	50
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási	-25	0	0	100	0	+25	+25	+25	50
7.a	kulturális és közösségi szórakoztató	-50	100	0	100	0	+25	0	-	-
7.b	hitéleti	100	-	100	-	100	100	100	100	-
8.	sportolás, strandolás	-25	50	0	100	0	0	0	0	100
9.a	igazgatási,	-50	0	0	100	0	0	0	0	0
9.b	nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi	-50	0	0	100	0	-50	0	-50	0
10.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi	0	0	-25	100	0	0	0	-	-
11.	ipari (üzemi)	-	-	-	-	-	0	0	-	-
12.	raktározási	-	-	-	-	-	0	0	-	-
13.a	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló vasúti állomás	-	-	-	-	-	-	0	-	-
13.b	távolsági és helyközi autóbusz állomás és megállóhely	0	0	0	0	0	0	0	-	-
14.a	iroda, és egyéb 100 m ² bruttó szintterületig	0	50	0	100	0	+25	0	+25	0
14.b	iroda, és egyéb 100 m ² feletti, de legfeljebb 2000 m ² bruttó szintterület esetén	0	50	0	100	0	+25	0	+25	0
14.c	iroda, és egyéb 2000 m ² bruttó szintterület felett	50	0	0	100	0	+50	0	+50	0
15.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi, kulturális és közhasználatú park	-50	100	-50	100	-50	-50	-50	-50	50
16.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona	-50	0	0	100	0	0	0	0	0

A: a rendeletben az OTÉK alapján számított gépjármű várakozóhely létesítési kötelezettségétől való %-os eltérés

B: a rendelet alapján számított gépjármű várakozóhely létesítési kötelezettség telken kívüli megállapodás alapján biztosítható %-os mértéke

* A jelen táblázat alapján számított, a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-varakozóhelyek száma legfeljebb 25 %-al haladhat meg.

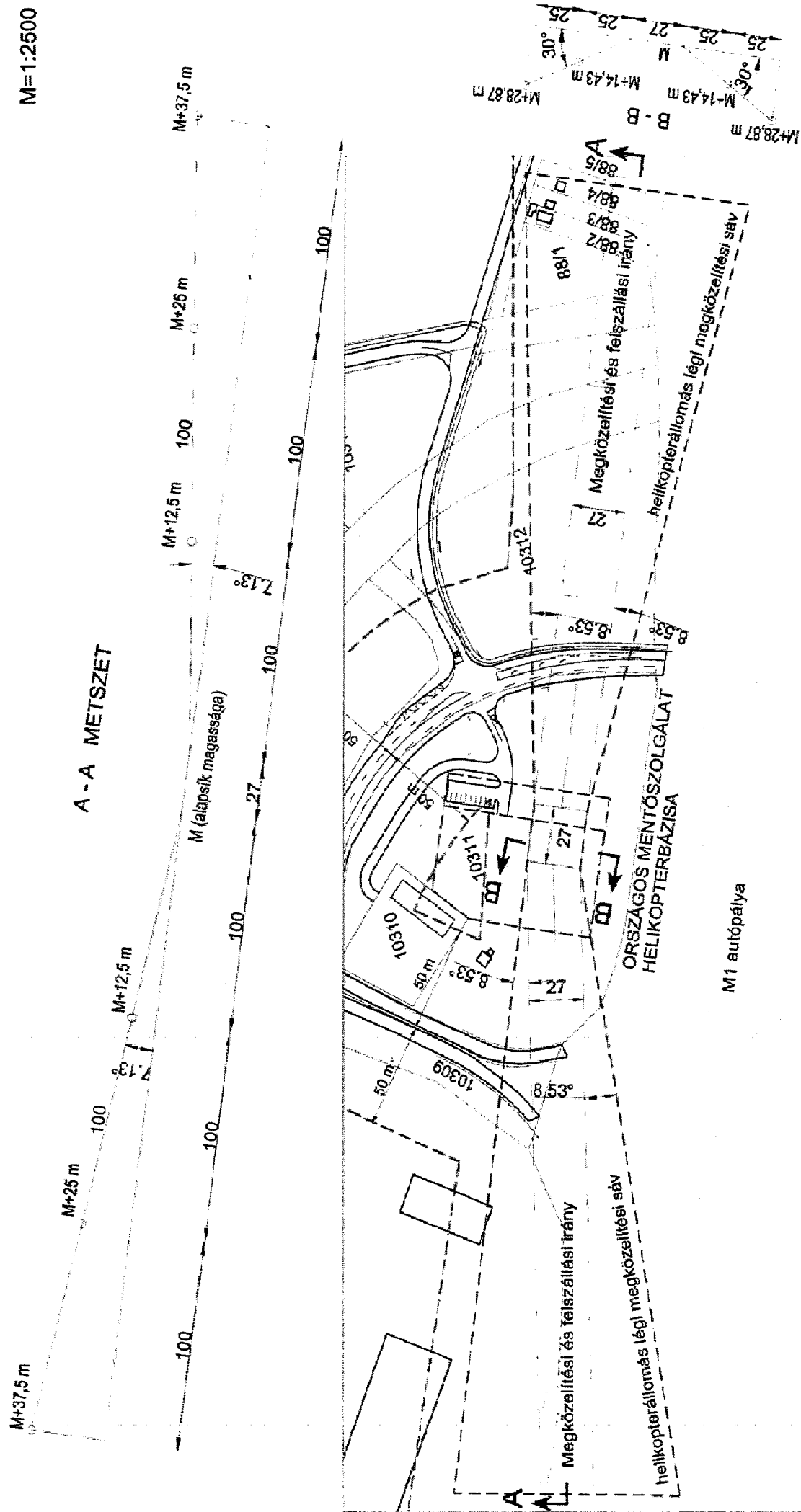
- A zóna területén nem megengedett funkció

5. melléklet a .../2014. (... . . .) Önkormányzati Rendelethez
Állattartó építmények elhelyezése

	A	B	C	D	E
	Az állattartás céljára szolgáló rendeltetés megnevezése	távolság (m)			
		lakó, ideiglenes emberi tartózkodásra szolgáló helyiségtől, és az utca határvonalától	ásott kúttól	fúrt kúttól	hivatali, egészségügyi, szociális, oktatási, nevelési és művelődési, hitéleti és kegyeleti hely
1.	Nagytestű állatok tartására szolgáló építmény	15	15	5	50
2.	Kistestű állatok tartására szolgáló építmény	5	10	5	50
3.	Trágyatároló, siló, trágyalétároló	15	15	5	50

6. melléklet a .../2014. (...) Önkormányzati Rendelethez

M=1:2500



A jelölt magassági értékek a helikopterállomás alapsíkjától mérendők.

1. függelék a .../2014. (... ..) önkormányzati rendelethez
Nemzetközi/országos jelentőségű értékek

1.1. függelék Műemlékek és műemléki környezetük

	A	B	C	D
1	Nr.	törzsszám	Megnevezés	Cím [Hrsz]
2	1.	6932	Római katolikus templom	Templom tér 1. [Hrsz: 1]
3	2.	6933	Római katolikus kápolna	Farkasréti út 87. [Hrsz: 2547]
4	3.	6934	Kálvária kápolna	Kálvária-hegy [Hrsz: 1481]
5	4.	9346	Lakóház és gazdasági épület	Budapesti út 47/1., Budapesti út 47/2. [Hrsz: 2710/2, 2708]
6	5.	9346	Lakóház és gazdasági épület. Tájház - múzeum ex lege műemléki környezete	[Hrsz: 109/3, 2706, 2707, 2711, 2713, 2714, 3148, 3149, 3152/3, 3153, 3154/1]
7	6.	9394	Lakóház	Templom tér 18. [Hrsz: 132]
8			6932 és 9394 törzsszámú műemlékek műemléki környezete	[Hrsz: 2, 9, 59/4, 59/3, 60, 109/4, 2073, 2086, 109/1, 335, 302, 118, 117, 116, 109/5, 115, 110/3, 136, 134, 133, 130, 131]
9			6934 törzsszámú műemlék műemléki környezete	[Hrsz: 1063, 1064, 1145, 1146, 1329/2, 1295/1, 1295/2, 1298/3, 1298/1, 1299/1, 1300, 1302/8, 1303, 1480, 1479, 1478, 1065/1, 1060/9, 1060/10, 1060/11, 1488/1, 1060/3]
10			6933 törzsszámú műemlék műemléki környezete	[Hrsz: 2546, 2660, 2825/1, 2824]

1.2. függelék Régészeti lelőhelyek

	A	B	C	D
1	Nr.	azonosító	név	Cím [Hrsz]
2	1	10081	Budaörs - Csiki puszta	7668, 7669, 7670, 7671, 7672, 7673, 7674, 7678, 10316, 10317, 7626, 7627, 7628, 7629, 7630, 7637, 7642, 7643, 7644, 7645, 7646, 7647, 7648, 7649, 7650, 7651, 7652, 7653, 7654, 7655, 7661, 7662, 7663, 7664, 7665, 7666, 7619, 7659, 7657, 7602, 7570, 7656, 7569, 7568, 7592, 7600, 7631, 7584, 7572, 7571, 083/5, 083/6, 7660, 7601, 7620, 7594, 7593, 7641, 7595, 7596, 7597, 7598, 7599, 7621, 7622, 7623, 7624, 7625, 7667
3	2	10082	Budaörs - Kamaraerdő-dűlő	4009/3, 4010, 4012, 4016, 4020/5, 4011/1, 4013, 4014/8, 4014/6, 4014/5, 4011/2, 097/120, 097/1, 097/125, 097/123, 097/122, 097/121, 097/124, 4020/80, 096, 095/20, 4007/2, 4009/1, 4008
4	3	10083	Budaörs - Csiki-szőlők	4134/25, 4134/29, 4134/26, 4147
5	4	10084	Budaörs - Kamaraerdei Törzsgyümölcsös	7028, 7029, 7030, 7031, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039/1, 7055, 7056, 7057, 7058, 7059, 7060, 7061, 7023/1, 7023/2, 7025, 7026/1, 7026/3, 7026/4, 7026/5, 7027, 7084, 10707, 10706, 7067, 7062, 7072, 7086, 7085, 10705, 10699, 10698, 10704, 10700, 7022, 3703/7, 7045/2, 7047, 7063, 7048, 3504/2, 3505, 3509/1, 3510, 7054, 7051, 7046, 7045/1, 7044, 3504/3, 3703/4, 3508, 3504/7, 3703/5, 3515, 3522, 3511, 3512, 7043, 7052, 3703/3, 3703/8, 3523/2, 3518, 3506/2, 3506/6, 3519, 3520, 3521, 3509/2, 4001/13, 3517, 3504/4, 3504/5, 4005/9, 7039/2, 7040/2, 4005/6, 3504/1, 7050, 7049, 7042, 4005/5, 7075, 7066, 7065, 7064, 3504/8, 10703, 7041, 7040/1, 10701, 10702, 4001/3, 4003/1, 3703/2, 3703/6, 3702, 7076, 3504/6, 7079

1	A	B	C	D
	Nr.	azonosító	név	Cím [Hrsz]
6	5	10085	Budaörs - Kálvária-domb	1481, 1533/1, 1065/1, 1477, 1479, 1480, 1478, 1482, 1060/8, 1534, 1535, 1060/9, 1060/10, 1484, 1329/2
7	6	10086	Budaörs - Rustenwiesen	042/1, 040, 039
8	7	10087	Budaörs - Csap utca 4.	1318/1, 1319/1, 1320/1, 1322/5, 1322/6, 1533/2, 1466/3, 1329/3, 1313/1, 1311/5, 1314/1, 1315/1, 1470, 1468, 1316/2, 1316/1, 1317/2, 1060/8, 1472, 1323/2, 1436/3, 1402, 1438, 1323/1, 1443, 1465/1, 1465/2, 1323/5
9	8	10088	Budaörs - Belterület	8457, 8510/1, 8510/2, 8508/1, 1194/12, 1194/5, 1194/11, 1194/6, 1194/7, 1194/8, 1194/13, 8512/1, 1192, 1194/14, 8510/3, 8509, 8512/2
10	9	10089	Budaörs - Rózsa utca 7.	2439, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2450, 2426, 2429, 2434, 2440, 2428/1, 2660, 2428/2, 2427, 2425, 2684, 2685, 2683, 2446, 2438, 2456/3, 2456/4
11	10	10090	Budaörs - Vasútállomás (Kamaraerdő-dűlő, Hungarofruct)	4020/80, 4021/1
12	11	10091	Budaörs - Belterület	59/4, 109/4, 2086, 1, 63, 62, 61, 59/3, 60, 2073, 109/1, 2
13	12	10092	Budaörs - Kamaraerdei Törzsgyümölcsös	7005, 7006, 7007, 7008, 10685, 10686, 10687, 10690, 10751, 3685/4, 3685/1, 3686, 3689, 3690, 3691/1, 3539/1, 3612/1, 10688, 3541, 3540, 3681/1, 3542, 7009, 10684, 7004, 4003/1
14	13	10093	Budaörs - Kamaraerdő	7103, 7104, 7105, 7106, 7107, 7108, 7109/1, 7025, 7031, 7032, 7033, 7056, 7057, 7058, 7059, 7060, 7062, 7109/2, 7064, 7063, 7461, 7413, 7414, 7415, 7408/3, 7409, 7410, 7412, 7408/2
15	16	62742	Budaörs - Csiki-hegy alja	028
16	1	11911	Törökbálint - Fekete-dűlő	3301/8, 3301/26, 3301/28, 3301/1, 3301/25, 3301/24, 3301/27, 10300/19, 10300/24, 10304/2, 10300/6, 10306, 10313, 10305/4, 10300/34, 10300/28, 10300/8, 10300/27, 10311, 10309, 10312, 10300/33, 10304/1, 10305/3, 3301/32, 3301/31, 3309/2, 3309/3, 3301/22, 3305/4, 3309/5, 3301/3, 3305/3, 3309/1, 3309/4, 3301/18, 3301/9, 3301/13, 3301/12, 3329/1, 3328, 3329/4, 3325, 3324, 3301/11, 3323, 3326, 3302/1, 3302/3, 3302/2, 3301/10, 3330/2, 3330/1, 3331, 3329/3, 3334, 3329/5, 4302, 4301, 7001, 7005, 7006, 7018, 7004, 7003, 7007, 7002, 030/19, 032/2, 030/18, 027/3, 032/4
17	22	11932	Törökbálint - Fekete-dűlő	10317, 10313, 10311, 10315, 10314
18	28	11938	Törökbálint - Pistáli-dűlő	10720, 10716, 10715, 10717, 10718, 10751, 7341, 7385, 7384, 7383, 7339, 7340, 7387, 7386

1.3. függelék Helyi védett értékek

A) Helyi védett területek

Kőhegy és környezete

Odvas-hegy Tájvédelmi Körzet határa – Köhalom u. – Köhalom utca menti 1375, 1378, 1380, 1381, 1382 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – 9020 hrsz.-ú ingatlan déli határa – 1388-1389 hrsz.-ú ingatlanok közti telekhatár – Zúzmara u. – Víztorony u. – Kőhát u. – Kőhát utcai 1667-1664 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – Kőhát utca - 1672, 1673 hrsz.-ú ingatlanok északi határa – Nefelejcs u. – 2168, 2167/1, 2166, 2163, 2162, 2161, 2159, 2156, 2155, 2154, 2153, 2148, 2147 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – Nefelejcs u. – Bor u. – Kereszt u. – Szép u. – 1987 hrsz.-ú ingatlan déli telekhatára – Kisfaludy u. – 1528, 1529, 1491 hrsz.-ú ingatlanok déli határa – Kálvária u. - Kötő u. – Mátra u. – 1148 hrsz.-ú utca – Víg u. – Csap u. – Budakeszi u. – 1329/3 hrsz.-ú árok telkének keleti határa – 1333, 1334, 1335, 1336 hrsz.-ú ingatlanok nyugati határa – Budakeszi u. – 1354 hrsz.-ú ingatlan északnyugati határa.

Ó-temető

Hrsz: 2085

B) Egyedi művi értékek

	A	B	C
1	besorolás	hely	megnevezés
2	épületgyűttesek	Arany János utca 5. [Hrsz: 146]	Zichy major épülete
3		Arany János utca 7. [Hrsz: 150]	Zichy major épülete
4		Arany János utca 11/2. [Hrsz: 151]	Zichy major épülete
5		Arany János utca 15. [Hrsz: 152/1]	Zichy major épülete
6		Clementis L. u. 20/1-2. [Hrsz: 153]	Zichy major épülete
7		Köz tér 18. [Hrsz: 145/1]	Zichy major épülete
8		Köz tér 18/a-c. [Hrsz: 145/2]	Zichy major épülete
9	épületek	Ady E. u. 1. Hrsz: 582	
10		Ady Endre utca 15. Hrsz: 568	
11		Arany János utca 1. Hrsz: 148	
12		Arany János u. 3. Hrsz: 149	
13		Baross u. 8. Hrsz: 294	
14		Bokréta köz 7. Hrsz: 16	
15		Bor u. 62. Hrsz: 1840	
16		Budafoki u. 3. Hrsz: 3231	
17		Budafoki út 09. Hrsz: 3234	
18		Budafoki út 17. Hrsz: 3238	
19		Budafoki út 21. Hrsz: 3240	
20		Budafoki út 25. Hrsz: 3242	
21		Budafoki út 33. Hrsz: 3246	
22		Budakeszi u. 1/2 Hrsz: 1436/2	
23		Budapesti út 5, 7, 9/b. Hrsz: 108	
24		Budapesti út 9/a. Hrsz: 106	
25		Budapesti út 11/1, 11/3 Hrsz: 105	
26		Budapesti út 13/1, 13/2 Hrsz: 104	
27		Budapesti út 15. Hrsz: 103	

B) Egyedi művi értékek

	A	B	C H. (A)
1	besorolás	hely	megnevezés
28		Budapesti út 18. Hrsz: 3181	
29		Budapesti út 20. Hrsz: 3181/2	
30		Budapesti út 21. Hrsz: 100, 101	
31		Budapesti út 22. Hrsz: 3180	
32		Budapesti út 44. Hrsz: 3155	
33		Budapesti út 46. Hrsz: 3155	
34		Budapesti út 52. Hrsz: 3149	
35		Budapesti út 60/1. Hrsz: 3141/1	
36		Budapesti út 60/2. Hrsz: 3141/1	
37		Budapesti út 62. Hrsz: 3140	
38		Budapesti út 64. Hrsz: 3139	
39		Budapesti út 68. Hrsz: 3134	
40		Budapesti út 71/1. sz. Hrsz: 2751/2	
41		Budapesti út 71/2. sz. Hrsz: 2751/3	
42		Budapesti út 80. Hrsz: 3103	
43		Clementis L. u. 4. Hrsz: 137/1	
44		Clementis L. u. 6. Hrsz: 137/2	
45		Clementis L. u. 8. Hrsz: 138	
46		Clementis László utca 9 Hrsz: 3284	
47		Csalló köz 4. Hrsz: 1080	
48		Csap u. 10. Hrsz: 1306/1	
49		Csap u. 5. Hrsz: 1480	
50		Csap u. 8. Hrsz: 1307	
51		Deák Ferenc utca 10. Hrsz: 392	
52		Deák Ferenc utca 20. Hrsz: 408	
53		Diófa utca 08/2. Hrsz: 2307/1	
54		Diófa utca 12. Hrsz: 2305	
55		Diófa utca 21. Hrsz: 2299	
56		Dózsa Gy. u. 8. Hrsz: 163/1	
57		Dózsa Gy. u. 8. Hrsz: 163/2	
58		Esze Tamás u. 3. Hrsz: 9	
59		Esze Tamás u. 5. Hrsz: 13	
60		Esze Tamás u. 7. Hrsz: 14	
61		Esze Tamás utca 09. Hrsz: 17/1	
62		Esze Tamás utca 17. Hrsz: 23	
63		Farkasréti út 27. Hrsz: 2332	
64		Farkasréti út 30. Hrsz: 37	
65		Farkasréti út 32. Hrsz: 38	

B) Egyedi művi értékek

	A	B	C
1	besorolás	hely	megnevezés
66		Farkasréti út 38. Hrsz: 2681	
67		Farkasréti út 43. Hrsz: 2424	
68		Farkasréti út 45. Hrsz: 2425	
69		Farkasréti út 53. Hrsz: 2440	
70		Farkasréti út 79. sz. Hrsz: 2483/1	
71		Kamaraerdei út 59-61. Hrsz: 3428/5	
72		Kassai utca 1. Hrsz: 3404	
73		Károly király utca 2. Hrsz: 596	
74		Károly király út 19. Hrsz: 378/1	
75		Károly király út 32. Hrsz: 570	
76		Károly király út 63 Hrsz: 428/3	
77		Károly király út 63-4 Hrsz: 428/4	
78		Károly király út 67. Hrsz: 430	
79		Kereszt utca 3. Hrsz: 1903/2	
80		Kisfaludy utca 02. Hrsz: 2006	
81		Kisfaludy u. 15/a Hrsz: 1519/2	
82		Kisfaludy utca 31/1. Hrsz: 1531	
83		Kisfaludy utca 35/1. Hrsz: 1486	
84		Kisfaludy utca 39. Hrsz: 1482	
85		Kossuth L. utca 28. Hrsz: 1935	
86		Kossuth L. utca 29. Hrsz: 2043	
87		Kossuth L. utca 35/2 Hrsz: 2037	
88		Kossuth L. utca 42 Hrsz: 1947/1	
89		Kossuth L. utca 48 Hrsz: 1952	
90		Kőfejtő u.1. Hrsz: 1744	
91		Kőhát u. 1. Hrsz: 1652	
92		Kőhíd u.16. Hrsz: 1768	
93		Kőhíd u. 20. Hrsz: 1773	
94		Kőhíd u. 22. Hrsz: 1775/1	
95		Kőhíd u. 24. Hrsz: 1777	
96		Kőhíd utca 38. Hrsz: 1761	
97		Kőhíd utca 40. Hrsz: 1760	
98		Kőhíd utca 52. Hrsz: 1753	
99		Kőkapu utca 11. Hrsz: 1693	
100		Kőláb u. 1. sz. Hrsz: 1726/1	
101		Kötő u. 7. Hrsz: 1088	
102		Lomnici köz 9. Hrsz: 1094	
103		Máriavölgy u. 8. Hrsz: 1443	

B) Egyedi művi értékek

	A	B	C
1	besorolás	hely	megnevezés
104		Mária-völgy u. 23. Hrsz: 1439	
105		Mátra u. 2. Hrsz: 1151	
106		Mátra u. 4. Hrsz: 1151	
107		Mező u. 19. Hrsz: 173/4	
108		Naphegy u. 1. Hrsz: 2091	
109		Ostor u. Hrsz: 1701/1	
110		Présház u. 2. Hrsz: 1790	
111		Présház u. 8. sz. Hrsz: 1787	
112		Présház u. 14. Hrsz: 1783	
113		Raktár utca 01. Hrsz: 4055	
114		Raktár utca 1. Hrsz: 4055	
115		Stefánia u. 9. Hrsz: 122	
116		Stefánia u. 19. Hrsz: 127	
117		Stefania u. 25/1. Hrsz: 148	
118		Szabadság út 1. Hrsz: 336	
119		Szabadság út 3. Hrsz: 337	
120		Szabadság út 100. Hrsz: 1047	
121		Szabadság út 102. Hrsz: 1046/1	
122		Szabadság út 102. Hrsz: 1046/2	
123		Szabadság út 20. Hrsz: 2064	
124		Szabadság út 57. Hrsz: 602	
125		Szabadság út 66. Hrsz: 2019/2	
126		Szakály M. u.8. Hrsz: 73/1	
127		Szakály Mátyás utca 32. Hrsz: 87	
128		Szakály Mátyás utca 34. Hrsz: 88	
129		Tavaszi u. 29. Hrsz: 3171	
130		Templom tér 12. Hrsz: 110/6	
131		Templom tér 13. Hrsz: 111	
132		Templom tér 14. Hrsz: 112	
133		Templom tér 15. Hrsz: 113	
134		Templom tér 17. Hrsz: 115	
135		Templom tér 2. Hrsz: 60	
136		Templom tér 20. Hrsz: 116	
137		Templom tér 3. Hrsz: 62	
138		Vasvári Pál utca 2. Hrsz: 330	
139		Vasvári Pál utca 24. Hrsz: 315	
140		Zombori utca 4. Hrsz: 3603/1	
141		Zombori utca 12. Hrsz: 3659	

B) Egyedi művi értékek

	A	B	C
1	besorolás	hely	megnevezés
142		Zombori utca 61. Hrsz: 3691	
143		Zombori utca 72. Hrsz: 3547	
144	épületrészek	Farkasréti u. 3. Hrsz: 2088	északi homlokzat ablaka
145		Stefánia u. 17. Hrsz: 126	pince és kapuoszlopok
146		Károly király út 72-1. Hrsz.: 523	lakóépület kapuja
147	műtárgyak	Deák F. u. 62. mellett [Hrsz: 461]	Kereszt
148		Templom tér 11. előtt [Hrsz: 109/2]	(a Templom tér 11 szám előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kőhíd).
149		Lóhegy [Hrsz: 025]	Fényvető torony
150		Törökugrató-hegy [Hrsz: 4319/2]	Fényvető torony
151		Horthy villa [Hrsz: 4319/2]	Kapuzat és kerítéselemek
152		Farkas-hegy [Hrsz: 016/2]	Reptéri hangár maradványa
153		Farkas-hegy [Hrsz: 016/2]	Vitorlázó emlékmű
154		Farkas-hegy [Hrsz: 018]	Vitorlázó kilövőpálya

2. függelék a .../2014. (... ..) önkormányzati rendelethez

Természeti értékek

2.1 Nemzetközi jelentőségű területek

	A	B
1	Megnevezés	Hrsz
2	Natura 2000 terület: SCI – Budaörsi kopárok (HUDI20010)	08, 09, 015, 016/2a, 016/2b, 016/2c, 016/2d, 016/2f, 016/2g, 016/2h, 017, 018, 019/1a, 019/1b, 021, 028, 029, 030/5, 033, 035, 036/1, 036/2, 036/3, 037/1, 037/2, 038, 039, 040, 041, 042/1, 1347/1, 1348/1, 1348/2, 1349, 1374, 7766, 11228 [volt 8052/3], 11348 [volt 8116], 11346 [volt 8119], 8120, 8601, 8602, 8603, 8609/2, 8610, 8611/1, 8896, 9045/1
3	Natura 2000 terület: SCI – Budai-hegység (HUDI20009)	02, 03, 04, 05, 06, 07, 010, 011, 012, 013, 014, 8948/7, 8949

2.2 Országos jelentőségű területek

	A	B
1	megnevezése	Hrsz
2	Fokozottan védett természeti terület: Budai Tájvédelmi Körzet	1632, 1633/1, 1633/2, 1634/1, 1634/2, 8120, 8601, 8602, 8603, 8604, 8607, 8609/2, 8896, 8902, 015, 016/2, 017, 018, 019/1, 021, 023, 024, 025, 028
3	Védett természeti terület: Budai Tájvédelmi Körzet	1348/1, 1348/2-4, 1349, 1632, 1633/1, 1633/2, 1634/1, 1634/2, 8120, 8601, 8602, 8603, 8604, 8607, 8609/2, 8896, 8902, 9451/1, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016/1, 016/2, 017, 018, 019/1, 021, 023, 024, 025, 028, 029, 030/5, 033, 034, 035, 036/1-3, 037/1, 037/2, 038, 039, 040, 041, 042/1, 042/2
4	Nemzeti Ökológiai Hálózat: magterület	02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016/1, 016/2, 017, 018, 019/1, 021, 024, 025, 028, 029, 030/5, 033,
5	Nemzeti Ökológiai Hálózat: puffer terület	016/1, 017, 018, 019/1, 021, 023, 030/5, 039, 040, 052/2, 1200/12, 1202/2, 1202/3, 1348/2, 1348/3, 1348/4, 1632, 1633/1, 1633/2, 1634/1, 8601, 8602, 8603, 8604, 8607
6	Nyílt karszt területek	03, 05, 011, 024, 025, 029, 030/5, 034, 035, 038, 0126/4, 10357/2 [volt 10357], 10357/3 [volt 10357], 10358, 10359, 10360
7	Országos barlangnyilvántartás: Budaörsi barlangok (Kat.sz.: 4731-3–4731-13)	1632, 1634/1, 4319/2, 20021, 20030/5

2.3. függelék Helyi jelentőségű természeti értékek

	A	B
1	megnevezés	Hrsz
2	vízfolyás	Hosszúréti-patak 4008, 4027
3		Budakeszi-mellékág 036/1, 036/2, 036/3, 039, 085, 10319
4		hegyek árokrendszere

3. függelék a .../2014. (... ..) önkormányzati rendelethez

Fa- és cserjefajok jegyzéke

3.1. Budaörs területén telepítésre javasolt fafajok jegyzéke

	A	B
1	tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
2	Acer fajok	Juharfélék
3	Alnus fajok	Éger félék
4	Betula pendula	Nyír
5	Caragana arborescens	Borsófa
6	Celtis fajok	Ostorfa félék
7	Fraxinus fajok	Kőrisfélék
8	Platanus	Platán
9	Prunus cerasifera	Cseresznyeszilva
10	Salix fajok	Fűz fajok
11	Sorbaria fajok	Tollas gyöngyvessző félék
12	Sorbus fajok	Berkenyék
13	Quercus robur	Kocsányos tölgy
14	Tilia fajok	Hársfélék

3.2. Budaörs területén telepítésre javasolt cserjefajok jegyzéke

	A	B
1	tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
2	Amelanchier sp.	Fanyarka félék
3	Amygdalus nana	Törpemandula
4	Berberis fajok	Borbolya félék
5	Buddleia davidii	Nyári orgona
6	Colutea arborescens	Dudafűt
7	Cornus fajok	Som félék
8	Coryllus fajok	Mogyoró
9	Cotinus coggygria	Cserszömörce
10	Cotoneaster	Madárbirs
11	Crataegus monogyna	Galagonya
12	Deutzia fajok	Gyöngyvirágcserje félék
13	Euonymus fortunei	Kúszó kecskerágó
14	Forsythia félék	Aranycserje
15	Kerria japonica	Boglárcserje
16	Ligustrum vulgare	Fagyal
17	Philadelphus sp.)	Jezsámen félék
18	Potentilla fruticosa	Cserjés pimpó
19	Prunus spinosa	Kökény
20	Pyracantha	Tűztövis
21	Rosa canina	Gyepűrózsa
22	Salix purpurea	Csigolyafűz
23	Salix rosmarinifolia	Serevényfűz
24	Sambucus nigra	Bodza
25	Spiraea fajok	Gyöngyvessző
26	Symphoricarpos	Hóbogyó
27	Syringa félék	Orgona
28	Tamarix sp.	Tamariska
29	Viburnum fajok	Bangita félék
30	Weigela félék	Rózsálc

3.3. Tájídegen (invázió) fajok jegyzéke

	A	B
1	tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
2	<i>Ailanthus altissima</i>	bálványfa
3	<i>Acer negundo</i>	zöld juhar
4	<i>Ambrosia elatior</i>	parlagfű
5	<i>Amorpha fruticosa</i>	gyalogakác
6	<i>Asclepias syriaca</i>	selyemkóró
7	<i>Aster</i> spp.	őszirózsák
8	<i>Celtis occidentalis</i>	nyugati osterfa
9	<i>Cenchrus incertus</i>	átoktüske
10	<i>Echinocystis lobata</i>	süntök
11	<i>Erechtites hieraciifolia</i>	keresztlapu
12	<i>Erigeron canadensis</i>	betyárkóró
13	<i>Eleagnus angustifolia</i>	keskenylevelű ezüstfa
14	<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	amerikai kőris
15	<i>Helianthus decapetalus</i>	sokvirágú napraforgó
16	<i>Helianthus tuberosus</i>	csicsóka
17	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	kaukázusi medvetalp
18	<i>Humulus scandens</i>	japán komló
19	<i>Impatiens grandulifera</i>	bíbor nyenyúljhozzám
20	<i>Impatiens parviflora</i>	kisvirágú nyenyúljhozzám
21	<i>Padus serotina</i>	kései meggy
22	<i>Parthenocissus</i> spp.	vadszőlő fajok (legfeljebb takarónövényként egyedi elbírálás alapján)
23	<i>Phytolacca americana</i>	alkörmös
24	<i>Reynoutria japonica</i>	ártéri japánkeserűfű
25	<i>Reynoutria sachalinensis</i>	óriás japánkeserűfű
26	<i>Robinia pseudoacacia</i>	fehér akác
27	<i>Rudbeckia hirta</i>	borzas kúpvirág
28	<i>Rudbeckia laciniata</i>	magas kúpvirág
29	<i>Solidago canadensis</i>	kanadai aranyvessző
30	<i>Solidago gigantea</i>	magas aranyvessző
31	<i>Stenactis annua</i>	egynyári seprence
32	<i>Vitis rupestris</i>	sziklai szőlő
33	<i>Vitis vulpina</i>	parti szőlő

Az egyes építési övezetekben és övezetekben a főrendeltetésű épületekben végezhető gazdasági tevékenységek

	A	B	C	D
1	tevékenységek	Gazdasági terület		
2		Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz a Gksz-8 kivételeivel)	Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz-8)	Ipari (Gip)
3	Bejelentés-köteles			
4	alsóruházat gyártása	x	x	x
5	ágybetét gyártása	x		x
6	áramelosztó, -szabályozó készülék gyártása			x
7	bőr, szőrme kikészítése			x
8	bőrruházat gyártása	x	x	x
9	csap, szelep gyártása	x	x	x
10	csapág, erőátviteli elem gyártása	x		x
11	csiszolótermék gyártása	x		x
12	csomagolás	x	x	x
13	egészségügyi kerámia gyártása			x
14	egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása			x
15	egyéb bútor gyártása	x		x
16	egyéb elektronikus, villamos vezeték, kábel gyártása			x
17	egyéb fa-, parafatermék, fonottáru gyártása	x		x
18	egyéb kerámiatermék gyártása	x	x	x
19	egyéb kötött, hurkolt ruházati termékek gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású ruházati termékek gyártása	x	x	x
20	egyéb műanyagtermék gyártása	x		x
21	egyéb nem vas fém gyártása			x
22	egyéb papír-, kartontermék gyártása	x		x
23	egyéb ruházat, kiegészítők gyártása	x	x	x
24	egyéb szárazföldi személyszállítás vagy közúti áruszállítás, költöztetés alágazatba tartozó tevékenységek közül azon tevékenységek, amelyek esetében a tevékenységhez igénybe vett gépjárművet (gépjárműveket) külön jogszabály szerint telephelyen kell tárolni	x		x
25	egyéb textiláru gyártása m. n. s., kivéve a kéziszőttés-, necceltáru- és csipkekészítés, kézi himzés	x		x
26	egyéb szivattyú, kompresszor gyártása			x
27	elektronikus orvosi berendezés gyártása			x
28	emelő-, anyagmozgató gép gyártása			x
29	evőeszköz gyártása	x		x
30	élelmiszer-, dohányipari gép gyártása			x
31	építési betontermék gyártása			x
32	építési gipsztermék gyártása			x
33	épületasztalos-ipari termék gyártása			x
34	falemezgyártás	x		x
35	felsőruházat gyártása (kivéve: munkaruházat)	x	x	x
36	fűtőberendezés, kemence gyártása			x
37	gépi meghajtású hordozható kézi szerszámgyártás			x
38	gépjárműjavítás, -karbantartás	x		x
39	gumiabroncs újrafutóztatása, felújítása			x
40	háztartási kerámia gyártása	x	x	x
41	háztartási villamos készülék gyártása			x
42	hangszergyártás	x	x	x
43	illóolajgyártás	x		x
44	irodabútor gyártása	x		x
45	irodagép gyártása (kivéve: számítógép és perifériái)	x		x
46	irodai papíráru gyártása	x		x

	A	B	C	D
1	tevékenységek	Gazdasági terület		
2		Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz a Gksz-8 kivételeivel)	Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz-8)	Ipari (Gip)
47	járművillamossági, -elektronikai készülékek gyártása	x		x
48	játékgyártás	x		x
49	kerámiaacsempe, -lap gyártása	x		x
50	kerámia szigetelő gyártása	x		x
51	kerékpár, mozgássérültkocsi gyártása	x		x
52	konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)	x	x	x
53	konyhabútorgyártás	x		x
54	kőmegmunkálás	x		x
55	kötéláru gyártása	x		x
56	kötött, hurkolt harisnyafélék gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású harisnyafélék gyártása	x		x
57	kötött, hurkolt kelme gyártása	x		x
58	lábbeligyártás	x		x
59	lakat-, zárgyártás	x		x
60	munkaruházat gyártása	x	x	x
61	műszaki kerámia gyártása	x		x
62	műszaki textiláru gyártása	x		x
63	nem szőtt textília és termék gyártása (kivéve: ruházat)	x		x
64	nem villamos háztartási készülék gyártása	x		x
65	nyomdai tevékenység alágazatba tartozó tevékenységek	x		x
66	orvosi eszköz gyártása (csak a fogműves)	x	x	x
67	papír csomagolóeszköz gyártása	x		x
68	parkettagyártás	x		x
69	raktározás, tárolás (kivéve mezőgazdasági termények, mezőgazdasági vegyi termékek, műtrágya, nitrogénvegyület raktározása, tárolása)	x		x
70	síkűveg továbbfeldolgozás	x		x
71	sportszergyártás, kivéve úszómedence gyártása	x		x
72	számítógép, perifériás egység gyártása	x		x
73	szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése, kivéve a közút kezelője által üzemeltetett, közút területén vagy a közút területén kívüli közterületen létesített, illetőleg kijelölt várakozóhely	x	x	x
74	szerszámgyártás			x
75	szőrmecikk gyártása			x
76	tároló fatermék gyártása	x		x
77	testápolási cikk gyártása			x
78	textil-, ruházati, bőripari gép gyártása			x
79	táskafélék, szíjázat gyártása	x	x	x
80	textilszálak fonása	x		x
81	textilszövés	x		x
82	textil, szőrme mosása, tisztítása	x	x	x
83	tűzálló termék gyártása	x		x
84	villamos világítóeszköz gyártása	x		x
85	Telepengedély-köteles tevékenységek			
86	acélcsőgyártás			x
87	acél tárolóeszköz gyártása			x
88	alumínium gyártása, kivéve a timföld (alumínium- oxid) gyártása			
89	bányászati, építőipari gép gyártása			
90	dohánytermék gyártása	x		x
91	egyéb gumitermék gyártása			
92	előre kevert beton gyártása			x
93	égetett agyag építőanyag gyártása			

	A	B	C	D
1	tevékenységek	Gazdasági terület		
2		Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz a Gksz-8 kivételével)	Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz-8)	Ipari (Gip)
94	festék, bevonóanyag gyártása			
95	fémalakítás, porkohászat			x
96	fém épületelem gyártása			x
97	fémfelület-kezelés			x
98	fémmegmunkálás			x
99	fémöntés alágazatba tartozó tevékenységek			x
100	fémszerkezet gyártása			x
101	fémtartály gyártása			x
102	fűrészárugyártás			x
103	gépjármű-karosszéria, pótkocsi gyártása			x
104	gőzkazán gyártása			x
105	gumiabroncs, gumitömlő gyártása			x
106	habarcsgyártás	x		x
107	háztartási, egészségügyi papírtermék gyártása	x		x
108	hidegen hajlított acélidom gyártása	x		x
109	hidegen hengerelt keskeny acélszalag gyártása			x
110	hidegen húzott acélhuzal gyártása			x
111	hidegen húzott acélrúd gyártása			x
112	hidraulikus, pneumatikus berendezés gyártása	x		x
113	huzaltermék gyártása	x		x
114	kohászati gép gyártása			
115	könnyűfém csomagolóeszköz gyártása	x		x
116	kötőelem, csavar gyártása	x	x	x
117	központi fűtési kazán, radiátor gyártása			x
118	közüti jármű, járműmotor alkatrészeinek gyártása			x
119	kőolaj-feldolgozás			x
120	máshová nem sorolt egyéb általános rendeltetésű gép gyártása			
121	máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása	x	x	x
122	máshová nem sorolt egyéb jármű gyártása			
123	máshová nem sorolt egyéb nemfém ásványi termék gyártása			
124	máshová nem sorolt egyéb speciális gép gyártása			
125	máshová nem sorolt egyéb vegyi termék gyártása			
126	mezőgazdasági vegyi termék gyártása, raktározása, tárolás			
127	mezőgazdasági, erdészeti gép gyártása			
128	mész-, gipszgyártás			
129	motorkerékpár gyártása			x
130	motor, turbina gyártása (kivéve: légi, közúti jármű-motor)			
131	műanyag csomagolóeszköz gyártása	x		x
132	műanyag építőanyag gyártása			x
133	műanyag lap, lemez, fólia, cső, profil gyártása			x
134	műanyag-, gumifeldolgozó gép gyártása			x
135	műtrágya, nitrogénvegyület gyártása, raktározása, tárolás			
136	nem háztartási hűtő, légállapot-szabályozó gyártása			
137	nemesfémgyártás	x		x
138	ólom, cink, ón gyártása			
139	papírgyártás	x		x
140	papíripari gép gyártása			
141	ragasztószergyártás			
142	rézgyártás			
143	szálerősítésű cement gyártása			

	A	B	C	D
1	tevékenységek	Gazdasági terület		
2		Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz a Gksz-8 kivételeivel)	Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz-8)	Ipari (Gip)
144	száloptikai kábel gyártása			x
145	szintetikus kaucsuk alapanyag gyártása			
146	szőnyeggyártás	x		x
147	tapétagyártás			x
148	tisztítószer gyártása			
149	vas-, acél-, vasötvözet-alapanyag gyártása	x	x	x
150	vegyi szál gyártása			
151	villamos motor, áramfejlesztő gyártása	x		x
152	nem veszélyes hulladék gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása			x
153	veszélyes hulladék gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása			

5. függelék a .../2014. (... ..) önkormányzati rendelethez

E rendelettel együtt alkalmazandó helyi rendeletek listája

A településképi bejelentési eljárásról szóló helyi rendelet,
A településképi véleményezési eljárásról szóló helyi rendelet,
Budaörs Város Építészeti Tervtanács működési feltételeiről szóló helyi rendelet,
A reklámhordozókról szóló helyi rendelet,
A személygépjárművek elhelyezési szabályairól szóló helyi rendelet,
Budaörs Város építészeti örökségének helyi védelméről szóló helyi rendelet,
Az önkormányzat vagyonáról való rendelkezés jog gyakorlásának szabályairól szóló helyi rendelet.

HATÁSVIZSGÁLAT

a Budaörs város egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzat
megalkotásáról szóló tervezethez

A Budaörs város egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzat tárgyú önkormányzati rendelet jelentősebb várható hatásai – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. § (2) bekezdés szerinti részletezettséggel – az alábbiakban foglalhatóak össze:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

Társadalmi hatása, hogy az országos építésügyi jogszabály módosításokkal összhangban az egységes jogalkalmazás érdekében tett pontosítások és módosítások jelentős mértékben növelik a jogbiztonságot, ezzel az állampolgárok és a vállalkozások versenyképességét

Gazdasági hatása kevésbé jelentős, a hatályos terv gazdaságélénkítő hatásaiban jelentős változtatást a tervezet nem tartalmaz.

Költségvetési hatása, hogy a közel 10 éve hatályos tervek új eszközökkel, a megváltozott országos szakigazgatási előírásokhoz, feladatokhoz illeszkedve készülnek el, így a Hivatal mindennapi munkájában a digitális adatszolgáltatás biztosításával a város költségvetésének terhei mérséklődnek.

Környezeti, egészségi következmények:

A megújuló energiaforrások és természetes erőforrások szélesebb körben történő alkalmazásának elősegítésével az egészséges környezethez való jog érvényesítése jelentős mértékben javul. A módosult területrendezési tervek és a környezet- és természetvédelmi előírásokkal a terv az összhangot megteremtette, Az akadálymentes épített környezet megvalósulásának elősegítését a terv biztosítja.

Az épített környezet minőségének növelésével, és a megváltozott környezet- és természetvédelmi előírások tervbe illesztésével elősegíti az általános egészségügyi állapot javulását.

Adminisztratív terhek:

Jelentős többletterhet nem ró a hivatalra, a rendelet jóváhagyását követően a jogszabályokban meghatározottak szerint kell azt nyilvántartásba vételre megküldeni. A Hivatal mindennapi munkájában az új, a felsőbb jogszabályokkal harmonizált, a digitális adatszolgáltatást, tájékoztatást is lehetővé tevő terv a gyorsabb, pontosabb alkalmazást teszi lehetővé.

Szükségesség, elmaradásának következményei:

Az Étv. és a településrendezési tervek véleményeztetéséről és elfogadásáról szóló kormányrendelet előírásai alapján, tekintettel arra, hogy a város Budapest Agglomeráció területén helyezkedik el, a hatályos településrendezési eszközeit csak 2015 év végéig tarthatja hatályban, azt követően azok hatályukat veszítik. Ezért a rendelet-tervezet elfogadásának elmaradása esetén azzal a problémával kell szembesülni, hogy amennyiben a fennmaradó közel egy év alatt nem sikerül az elkészített tervet átdolgozni, elfogadni, akkor olyan átmeneti időszak alakulhat ki, amikor a város nem rendelkezik hatályos településrendezési eszközzel, valamint az új és a hatályos tervek között a jogfolytonosság megszakad, ezzel átmenetileg jogbizonytalanságot teremtve.

Szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Személyi, szervezeti és pénzügyi hatása és tárgyi igénye nincs.

