

# Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../20142015. (.... ....) önkormányzati rendelete

## BUDAÖRS VÁROS EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA BUDAÖRS TEMPLOM TÉR ÉS KÖRNYÉKE TERÜLETRE

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 28.§, 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a helyi adottságoknak megfelelően a partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró államigazgatási szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok szervek véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a BUDAÖRS VÁROS EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. rendeletét a következők szerint módosítja:

### 1. A RENDELET HATÁLYA

1. § (1) E rendelet hatálya Budaörs Farkasréti út – Bokréta utca – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefánia utca – Nefelejcs utca által határolt területére terjed ki.
- (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.
- (3) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
  - a) 1. melléklet: Budaörs Templom tér és környéke Szabályozási Terve
  - b) 2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek / övezetek paraméterei
    - ba) 2.1. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek paraméterei
    - bb) 2.2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó övezetek paraméterei
  - c) 3. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke
    - ca) 3.1. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
    - cb) 3.2. melléklet: Településrendezési kötelezettséggel érintett ingatlanok
      - A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok
      - B) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok
      - ~~C) Helyrehozatali kötelezettséggel érintett ingatlanok~~

### 2. MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK

~~2. § A Budaörs város egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. rendelet (továbbiakban BHÉSZ) 4. § (1) bekezdés c) pontja az alábbi C) alponttal egészül ki:~~

~~„C) Helyrehozatali kötelezettséggel érintett ingatlanok”~~

~~3. § A BHÉSZ az alábbi 11/A §-sal egészül ki:~~

~~„11/A. § (1) Helyrehozatali kötelezettség terheli a 3.3. melléklet C) táblázatában rögzített ingatlanokat, a BSZT-én jelölt lehatárolással.~~

~~(2) A helyrohozatali kötelezettség elrendelhető valamennyi településképet rontó állapotú építményre, valamint amelynek tömege, homlokzati megjelenése, anyaghasználata az eredeti állapothoz képest kedvezőtlenül megváltozott, az utcaképet kedvezőtlenül befolyásolja.~~

~~(3) A helyrohozatali kötelezettség a közterület, magánút, közforgalom előtt megnyitott terület fölőli homlokzat felújításával teljesül. Szükség szerint engedélyt a helyrohozatali kötelezettség elrendelésétől számított 1 éven belül kell megszerezni. A rendeltetészerű használatot a helyrohozatali kötelezettség elrendelésétől számított 2 éven belül biztosítani kell."~~

**42. §** A BHÉSZ 13. §-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A **Vt-Tt, Lk-2/Z** és az **Lk-3/Z** jelű építési övezetek területén új magánút legfeljebb 2 telek megközelítése esetén alakítható ki legalább 4,0 m szélességgel, legfeljebb 50 m hosszon és törés nélkül. A telek nem beépíthető részén létesített magánút esetében a szélességre, hossza és a töréspontok számára, nagyságára vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni.”

**53. §** A BHÉSZ 14. § (5) bekezdés **b) és c)** pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- b)** melléképület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át, és egy melléképület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m<sup>2</sup>, és legfeljebb P+F+T szint kialakítású lehet, és  
**c)** melléképület megengedett legnagyobb beépítési, és épületmagassága legfeljebb az építési övezetben meghatározott érték 1,0 m-rel csökkentett értéke, de legfeljebb 4,5 m lehet.”

**64. §** A BHÉSZ 18. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A **Vt-Tt** jelű építési övezetek területén az ingatlanok közhasználatú gyalogos felülettel határos határán az épületekkel egységes anyaghasználattal, minőséggel kell a kerítéseket kialakítani úgy, hogy a kerítés síkjára merőleges átláthatósága legalább 75 %-ban korlátozott.”

**75. §** A BHÉSZ 20. § (3) bekezdés **b)** pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- b)** az épület elhelyezés és a megközelítés céljára igénybe nem vett telekhatár menti sávokban a 10 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fák (kivéve, ha a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása a fakivágást indokolja) megtartandók;”

**86. §** A BHÉSZ 24. §-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A **Vt-Tt, Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén Kizárólag bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a **(2) bekezdés** szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma megállapodás alapján telken kívül is biztosítható az **4.2 melléklet „B” oszlop** szerinti mértékben, legfeljebb 500 m-en belüli közlekedési célú közterületen, vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával.”

**7. §** A BHÉSZ 30. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép, és az alábbi (3)-(4) bekezdésekkel egészül ki:

- (2)** A város látványának védelme érdekében nem létesíthető 15 m-nél magasabb torony jellegű építmény, távközlési antenna-berendezés, a (3) bekezdésben foglaltak kivételével.  
**(3)** Az antennatartó szerkezetek létesítésének (2) bekezdés szerinti korlátozása nem vonatkozik a meglévő, közép magas és magas épületek tetősíkja, valamint sajátos építmény legmagasabb pontja fölé legfeljebb 6,0 m magasságban kiemelkedő szerkezetekre.  
**(4)** Bármely antennatartó szerkezet magassága más építményhez történő rögzítése esetén annak legfelső pontja fölé legfeljebb 6 m-rel emelkedhet.”

**98. §** A BHÉSZ 34. §-a az alábbi ~~(408)~~ bekezdéssel helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
~~egészül ki:~~

„~~(408)~~ Az **Lk-1/Z, Lk-2/Z** és az **Lk-3/Z** jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 250 150 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységet magába foglaló épületekben helyezhetők el, mely épületek között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani.”

**409. §** A BHÉSZ 36. § (8) bekezdése a) és b) pontban az "épületmagassága" kifejezés helyébe "beépítési magassága" lép.

**4410. §** A BHÉSZ 38. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- 38. § (1)** Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:  
 1. **Vt-1/SZ** intenzív, szabadonálló településközpont, (Szabadság út Árok utcától nyugatra)

2. **Vt-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló településközpont, (Baross utca – Árok utca)
3. **Vt-3/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló településközpont, (Szabadság út Árok utcától keletre)
4. **Vt-Bv/1** intenzív, zárt sorú, belvárosi településközpont, (Szabadság út, Károly király út)
5. **Vt-Bv/2** közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi településközpont, (Kossuth L. u., Deák F. u., Ady E. u., Petőfi S. u., Stefánia u.)
6. **Vt-Bv/3** alacsony intenzitású zárt sorú, belvárosi településközpont, (Pozsonyi u., Vasvári u.)
7. **Vt-KF** kiemelt fejlesztési településközpont, (Szabadság-Bretzföld-Lévai-Komáromi tömb)
8. **Vt-L** településközpont meglévő lakórendeltetéssel, (Liget utca – Holdfény utca)
9. **Vt-F1** településközpont fejlesztési, (Lévai utca – Bretzföld utca – Baross utca menti ingatlanok)
10. **Vt-F2** településközpont fejlesztési, (Komáromi utca menti ingatlanok)
11. **Vt-Tt/1** Templom tér intenzív, zárt sorú településközpont, (Templom tér, Ébner György köz)
12. **Vt-Tt/2** Templom tér közepesen intenzív, átmeneti zárt sorú településközpont, (Esze Tamás utca észak)
13. **Vt-Tt/3** Templom tér alacsonyabb intenzitású, zárt sorú településközpont, (Farkasréti út – Bokréta utca, Köz tér – Clementis László utca)
14. **Vt-Tt/4** Templom tér fejlesztési tartalék terület településközpont, (Esze Tamás utca dél)
15. **Vt-Tt/5** Templom tér kialakult településközpont, (Stefánia utca – Arany János köz)
16. **Vt-Tt/6** Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Nefelejcs utca – Farkasréti út, ~~Köz tér~~)
17. **Vt-Tt/7** Templom tér alacsonyabb intenzitású, oldalhatáronálló településközpont, (Stefánia utca)
18. **Vt-Tt/8** Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Köz tér)

**4211. § (1)** A BHÉSZ 40. §-t megelőző cím helyébe az alábbi rendelkezés lép:

**„31. BELVÁROSI ÉS A TEMPLOM TÉR TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [Vt-Bv/...] [Vt-Tt-...]”**

(2) A BHÉSZ 40. § (1) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„a) lakó rendeltetés a **Vt-Bv/1** és a **Vt-Tt/2** jelű övezetben az épületek utcával határos földszinti épületrészében nem helyezhető el,”

(3) A BHÉSZ 40. § (11) bekezdésében a **„Vt-Bv/3”** kifejezés helyébe **„Vt-Bv/3”** az alábbi rendelkezés lép

**„(11) A telkek megközelítésére teleknyúlvány csak a Vt-Bv/3 és Vt-Tt/8 jelű építési övezetben alakítható ki.”**

(4) A BHÉSZ 40. § (12) bekezdés b) pontja helyébe **az alábbi rendelkezés** lép:

„b) a **Vt-Bv/2, Vt-Bv/3, Vt-Tt/2, Vt-Tt/3 Vt-Tt/5, és a Vt-Tt/7** jelű övezetekben legfeljebb pince+földszint+tetőtér lehet.”

(5) A BHÉSZ 40. §-a az alábbi (13) – ~~(18)~~(20) bekezdésekkel egészül ki:

„(13) Az építési övezetek területén fekvő telken az övezetben előírt minden megkezdett legkisebb kialakítható telekterület ~~enként legfeljebb méret után~~ egy önálló épület főépítmény helyezhető el, ~~de egy főépítmény és egy melléképület minden esetben elhelyezhető.~~ Az egy telken belüli főépítmények között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani.

(14) A BSZT-n jelölt „A telek felszín felett nem beépíthető része” és a „Közhasználatra megnyitott, megnyitásra javasolt telekrész” területekre

- a) a közterületekre vonatkozó **12. §** és
- b) a közterület fölé nyúló építményrészekre vonatkozó **(2) bekezdés** szerinti előírások vonatkoznak, továbbá
- c) azokon terepszint alatti épületrészek kialakíthatók, és
- d) a rendelet hatálybalépésekor meglévő épületen és épületrészen építésügyi hatósági engedély köteles tevékenység nem végezhető.

(15) A **Vt-Tt/2** jelű övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 250-150 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 4 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.

(16) A **Vt-Tt/3** jelű övezet területén

- a) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el;
- b) bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 250-150 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.

- (17) A **Vt-Tt/4** jelű övezet területén
- az övezethatár menti telekosztások során a **2.1. melléklet** táblázata **F, G és I** oszlopai szerinti építési paraméterek értékeit figyelmen kívül kell hagyni;
  - új főépítmény építése, meglévő épület bővítése, a meglévő rendeltetések módosítása, a rendeltetési egységek számának növelése nem megengedett.
- (18) A **Vt-Tt/5** jelű övezet területén
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el,
  - a BSZT-n lehatárolt „A telek nem beépíthető része” területen kívüli telekrészek e rendeletben meghatározottak szerint beépíthetők a **2.1. melléklet** táblázata beépítési mérték, terepszint alatti beépítés mérték, szintterület ~~értékeinek~~ figyelmen kívül hagyásával, „A telek nem beépíthető része” területen zöldfelületet kell kialakítani úgy, hogy annak legfeljebb 1/3-ad része lehet burkolt, és amelynek legalább fele vízáteresztő;
  - bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 250-150 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.”
- (19) A **Vt-Tt/6** jelű építési övezet területén a telek minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
- (20) A **Vt-Tt/8** jelű építési övezet területén a telek minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.”

**4312. §** A BHÉSZ a 40. §-t követően az alábbi 31/A címmel és 40/A §-sal egészül ki:

**„31/A. TEMPLOM TÉR INTENZÍV, ZÁRTSORÚ TELEPÜLÉSKÖZPONT  
ÉPÍTÉSI ÖVEZET SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [Vt-Tt/1]**

- 40/A. §** (1) Lakó rendeltetés az épületek utcával határos földszinti épületrészében nem helyezhető el.
- Az e rendelet **2.1. melléklet** táblázata szerinti építési övezetek kedvezményes értékei csak legalább a telekterület 10 %-át elérő területű közforgalom előtt megnyitott területek kialakítása esetén használhatók.
  - A más építési övezettel határos, szomszédos telekhatárok felé a tervezett épület párkánymagassága nem haladhatja meg a 7,5 m-t.
  - Az előírt más kedvezménnyel nem érintett legkisebb zöldfelület mértéke 50 %-kal csökkenthető, ha a telken minimum 3,0 m szélességű gyalogos átkötés létesül, amelynek közhasználat céljára történő átadása szerződésben rögzített.”
  - A 131, 132 és ~~446~~**110**/3 hrsz-ú telken
    - az Ébner György köz felőli homlokzatot a szomszédos műemlék épülethez illeszkedve, azonos párkánymagassággal kell kialakítani, 153,45 mBf értéken  
a homlokzatot a szomszédos műemlék épület homlokzatának vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz illeszkedve kell kialakítani;
    - a műemlék épület tűzfalát takaró mélységű épületrész gerincmagassága sehol sem lépheti túl a műemlék épület gerincmagasságát,;
    - a műemlék épület meglévő tűzfalától délre eső területen épületrész (kémény, antenna és tartóoszlopa, tetőkibúvó, legfeljebb 1,0 m magas legalább 50 %-ban áttörtön kialakított korlát, mellvéd kivételével) 148,25 mBf érték fölé nem nyúlhat;
    - a szomszédos **Vt-Tt/3**, **Vt-Tt/86** és **Vt-Tt/7** övezethatárok mentén 6.0 m széles nem beépíthető telekrész kialakítása kötelező.
  - Az Ébner György köz északi telekhatárán legfeljebb 7,5 m legnagyobb párkánymagasságú, legfeljebb pince + földszint + 1 szint + tetőtér beépítésű épület létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan.
  - A 60 hrsz-ú telken a vendéglátó terasz az épület meglévő fedésével egyező kialakítással lefedhető, ideiglenes jelleggel október 01. és március 31. közötti időszakokban oldalfalakkal elzárható.”

“ Budaörs Templom tér és környéke - HÉSZ és SZT módosítás OTÉK-nál megengedőbb szabályozási paraméter

**4413. §** A BHÉSZ 42. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

1. **Vi-1/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Szivárvány – Patkó utca)
2. **Vi-2/SZ** intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Városháza)
3. **Vi-1/Z** intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)
4. **Vi-2/Z** közepesen intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)
5. **Vi-3/Z** közepesen intenzív intézmény, zárt sorú kisvárosias lakóterületen, (Református templom)
6. **Vi-Bv1** intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény, (Szabadság út – Nefelejcs köz)
7. **Vi-Bv2** közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény,
8. **Vi-Á** általános, szabadonálló intézmény,
9. **Vi-Á1** általános, szabadonálló intézmény (Hársfa utca, 4090 hrsz. Budafoki utca, 4080/22 hrsz. által határolt terület).
10. **Vi-Tt/1** Templom tér intenzív, zárt sorú intézmény (Zichy kastély)
11. **Vi-Tt/2** Templom tér közepesen intenzív, zárt sorú intézmény (iskolák)
12. **Vi-Tt/3** Templom tér közepesen intenzív, zárt sorú intézmény (templom)
13. **Vi-Zm** Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, zárt sorú intézmény (Zichy major)”

**4514. §** A BHÉSZ 43. §-a az alábbi (6) – ~~(4011)~~ bekezdésekkel egészül ki:

„(6) A **Vi-Bv**, **Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén az épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) összhossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át.

A homlokzati elemek legnagyobb kiállása:

- 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.

(7) A **Vi-Bv**, **Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén 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.

(8) A **Vi-Bv**, **Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén pinceszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.

(9) A **Vi-Tt/1** jelű építési övezet területén az e rendelet 2.1. melléklet táblázata szerinti építési övezetek kedvezményes értéke csak legalább a telekterület 10 %-át elérő területű közforgalom előtt megnyitott területek kialakítása esetén használható.

(10) A **Vi-Tt/3** jelű építési övezet területén

- a) csak hitéleti, nevelési, oktatási, rendeltetések helyezhetők el;
- b) a BSZT-n lehatárolt műemlék templom kontúrja, épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg.

~~(4011)~~ A **Vi-Zm** jelű építési övezet területén

- a) az e rendelet **42. § (2) bekezdés** szerinti rendeltetések közül a kereskedelem-~~szolgáltatás~~ különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt, valamint ~~a~~ sport rendeltetés nem helyezhető el;
- b) a BSZT-n lehatárolt, helyi védett művi értéként jelölt kontúrja épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg;
- c) a telek felszín felett nem beépíthető részéhez csatlakozó homlokzatokon, a telek felszín felett nem beépíthető része fölé túlnyúlva a közterületre történő túlnyúlás általános szabályai szerinti építményrészek elhelyezhetők.

**4615. § (1)** A BHÉSZ 51. § (1) bekezdése az alábbi c) ponttal egészül ki:

„c) **KÖu-Tt** Templom tér közlekedési és közmű.”

(2) A BHÉSZ 51. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A **KÖu** és a **KÖu-Tt** jelű övezet területén:

- a) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozott, valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.
- b) A területe mentén elhelyezkedő épületek díszkivilágítása, építési területek megvilágítása nem zavarhatja a közlekedés biztonságát.”



(3) A BHÉSZ 51. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A **KÖu-Tt** jelű övezet területén:

- a) a BSZT-n jelölt építési helyen kialakított épületben a mélygarázs terepszint alatti építési helyén kialakított létesítményhez kapcsolódó közlekedési és gazdasági, rendészeti és iroda, valamint vendéglátás és nyilvános illemhely funkciók helyezhetők el, az épület legfeljebb földszint + 1 szint kialakítású lehet;
- b) pinceszint legfeljebb 3 szintben létesíthető.”

~~17. § (1) A BHÉSZ 1. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Tervéről e rendelet 1. melléklet: Templom tér és környéke Szabályozási Tervéről tervlap szerinti rendelkezésekkel kiegészül.~~

~~(2) A BHÉSZ 2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek / övezetek paraméterei helyébe e rendelet 2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek / övezetek paraméterei előírások lépnek.~~

~~(3) A BHÉSZ 3. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke helyébe e rendelet 3. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó é sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke előírások lépnek.~~

### 3. HATÁLYBA LÉPÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

~~4816. § (1) Ez a rendelet a jóváhagyását követő 30. napon, de legkorábban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon lép hatályba.~~

(2) Hatályát veszti a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs, Templom tér és környéke, a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület helyi építési szabályzatáról szóló, többször módosított 41/2001. (XI. 16.) ÖKT sz. rendelete.

~~17. § (1) A BHÉSZ 1. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Tervéről e rendelet 1. melléklet: Templom tér és környéke Szabályozási Tervéről tervlap szerinti rendelkezésekkel kiegészül.~~

~~(2) A BHÉSZ 2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek / övezetek paraméterei helyébe e rendelet 2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek / övezetek paraméterei előírások lépnek.~~

~~(3) A BHÉSZ 3. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke helyébe e rendelet 3. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó é sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke előírások lépnek.~~

.....  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

.....  
dr. Bócsi István  
jegyző







### Jelmagyarázat

A szabályozási terv kötelező elemei:

- Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
- Övezet, építési övezet határa
- Övezet, építési övezet jele
- Építési hely
- Mélygarázs terepszint alatti építési helye
- A telek felszín felett nem beépíthető része
- Beépítési kötelezettséggel érintett terület
- Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jogával terhelt
- Közlekedési célú közterület

A szabályozási terv nem kötelező elemei:

- Forgalomcsillapított főút
- Burkolt, gyalogos célú közterület
- Közhasználatra megnyitott, megnyitásra javasolt telekrész
- Javasolt megszüntetés jele
- Meglévő/tervezett közterületi gépjármű várakozóhely férőhelyszámmal
- Meglévő/tervezett nem közterületi gépjármű várakozóhely férőhelyszámmal
- Gépkocsibehajtó

Szabályozási terv más jogszabályon alapuló kötelező elemei:

- Műemlék és telke
- Műemléki környezet határa (szomszédság alapján)
- Helyi védelem alatt álló épület
- Helyi védelem alatt álló épületegyüttes
- Helyi védelem alatt álló műtárgy
- Régészeti lelőhely
- Régészeti érdekű terület

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

jóváhagyandó munkarészek

### Szabályozási terv a rendelet 1. sz. melléklete

### Jelmagyarázat

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület
- Házzszám
- Kiemelt útszegély
- Szintbeli burkolatváltás
- Szintvonal, szintmagasság méterenként
- Tereptárgy
- Kerítés
- Elbontott épület
- Alaptérképen nem szereplő épület

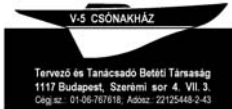
Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata  
Polgármesteri Hivatal  
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező:

Schömer András  
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:

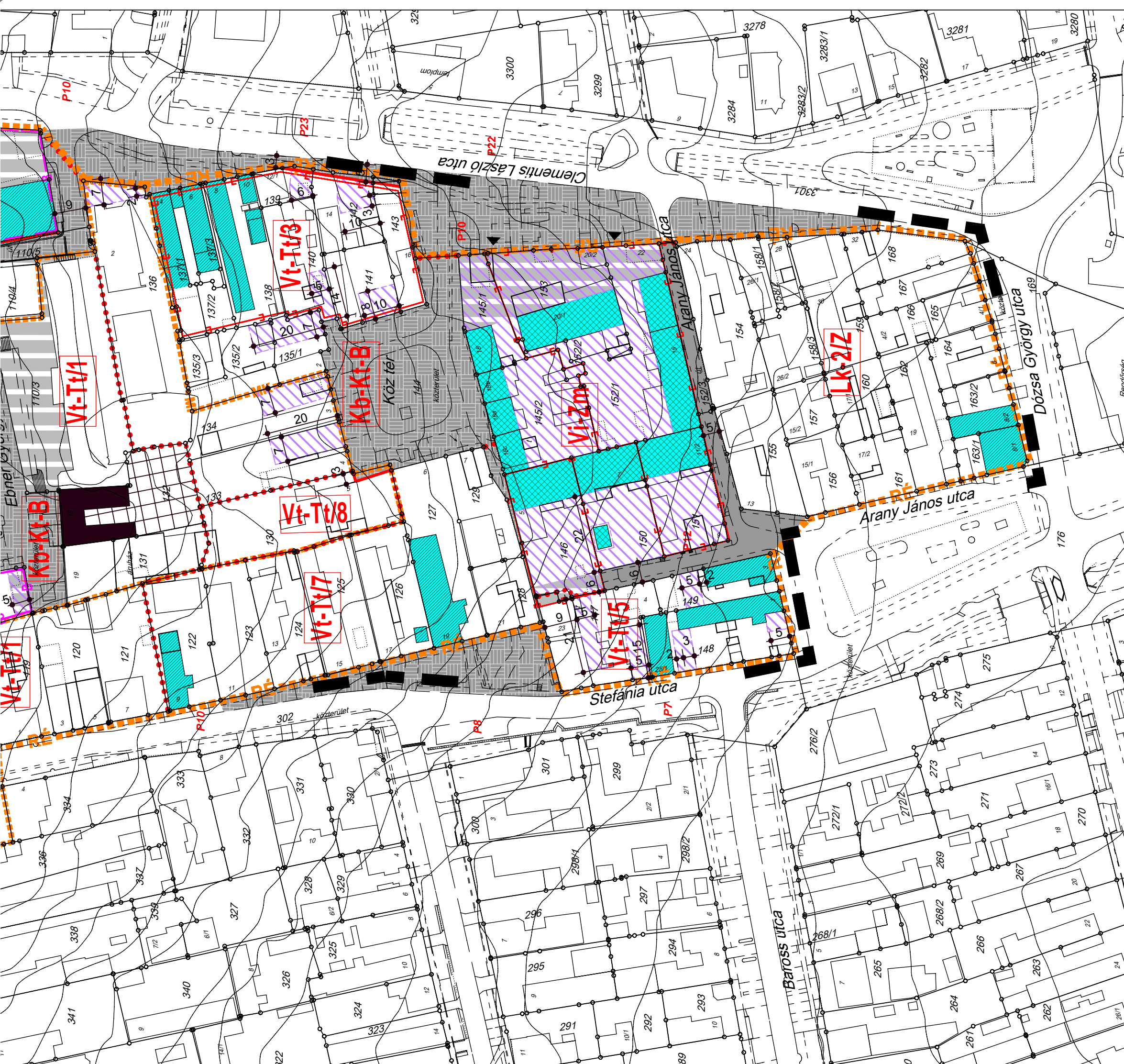
M 1:1000

Dátum:

2015. október

SzT





### Jelmagyarázat

A szabályozási terv kötelező elemei:

- Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
- Övezet, építési övezet határa
- KÖu Övezet, építési övezet jele
- Építési hely
- Mélygarázs terepszint alatti építési helye
- A telek felszín felett nem beépíthető része
- Beépítési kötelezettséggel érintett terület
- Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jogával terhel
- Közlekedési célú közterület

A szabályozási terv nem kötelező elemei:

- Forgalomcsillapított főút
- Burkolt, gyalogos célú közterület
- Közhasználatra megnyitott, megnyitásra javasolt telekrész
- Javasolt megszüntetés jele
- Meglévő/tervezett közterületi gépjármű várakozóhely férőhelyszámmal
- Meglévő/tervezett nem közterületi gépjármű várakozóhely férőhelyszámmal
- Gépkocsibehajtó

Szabályozási terv más jogszabályon alapuló kötelező elemei:

- Műemlék és telke
- Műemléki környezet határa (szomszédság alapján)
- Helyi védelem alatt álló épület
- Helyi védelem alatt álló épületegyüttes
- Helyi védelem alatt álló műtárgy
- Régészeti lelőhely
- Régészeti érdekű terület

Rendeltség

### Budaörs, Templom tér és környéke

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

### Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

### jóváhagyandó munkarészek

### Szabályozási terv a rendelet 1. sz. melléklete

### Jelmagyarázat

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület
- Házszám
- Kiemelt útszegély
- Szintbeli burkolatváltás
- Szintvonal, szintmagasság méterenként
- Tereptárgy
- Kerítés
- Elbontott épület
- Alaptérképen nem szereplő épület

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:

**Budaörs Város Önkormányzata**  
**Polgármesteri Hivatal**  
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

**V.S. CSÖNÁKHÁZ**  
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság  
1117 Budapest, Széchenyi sor 4. VII.3.  
Cégjeg. sz.: 01-06-927616, Adósz.: 22125448-2-43

Vezető tervező:

Schömer András  
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:

M 1:1000

Dátum:

2015. október

SzT

## 2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterülete	mérete		
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		db	m <sup>2</sup>	m	m	m
1	Ln-Ltp10	SZ	-	-	-	85*	10,5	-	-*	33,0	-	-	-	0,0	-	-
2	Ln-Ltp4	SZ	-	-	-	95*	6,5	-	-*	18,0	-	E	-	0,0	-	-
3	Ln-LtpK	SZ	-	-	-	80	0,8	-	10	2,5*	-	E	-	1,0	-	-
4	Lk-1/SZ	SZ	1 000	24	3 000	40	1,5	60	20	18,0*	-	E	-	0,0	6,0	3,0
5	Lk-2/SZ	SZ	1 000	-	3 000	40	1,5	60	40	2,0	-	-	-	5,0 [4,0]	6,0	3,0
6	Lk-3/SZ	SZ	3 000	-	-	35	1,5	50	35	10,5 [7,5]	-	E	400	5,0	6,0	4,0
7	Lk-4/SZ	SZ	2 000	-	-	30	1,2	50	45	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	6,5	-	E	300	5,0	6,0	-
9	Lk-6/SZ	SZ	5 000	-	-	20	0,5	35	50	6,0	-	E	-	5,0	-	-
10	Lk-1/O	O	500	14	1 250	30	1,0	50	30	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	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	3,0	-	1	-	-	-	-

SZ  
O  
Z  
lkszabadon álló  
oldalhatáron álló  
zárt sorú  
ikresE  
[ ]  
( )a rendeletben meghatározottak szerint  
a rendeletben meghatározottak  
szerinti eltérés mértéke  
saroktelek eltérő értékeHm  
Pmhomlokzatmagasság  
párkánymagasság

## 2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterülete	mérete		
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		db	m <sup>2</sup>	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

SZ

szabadon álló

O

oldalhatáron álló

Z

zárt sorú

Ik

ikres

E

[ ]

( )

a rendeletben meghatározottak szerint

a rendeletben meghatározottak

szerinti eltérés mértéke

saroktelek eltérő értéke

Hm

homlokzatmagasság

Pm

párkánymagasság



## 2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	O	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterülete	mérete		
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		db	m <sup>2</sup>	m	m	m
32	Vt-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	60	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
33	Vt-2/SZ	SZ	700	16	2 100	40	1,5	60	30	7,5	-	E	325	5,0	6,0	3,75
34	Vt-3/SZ	SZ	1 000	-	3 000	30	1,5	50	40	7,5	-	E	-	5,0	-	3,75
35	Vt-Bv/1	Z	500	14	3 000	40	1,6	[60]	30	-	Pm: [7,5]	5	325	0,0	0,0	-
36	Vt-Bv/2	Z	500	14	3 000	40	1,2	[60]	30	-	Pm: 6,0	3	250	0,0	0,0	-
37	Vt-Bv/3	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	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	10,5	-	E	-	5,0	-	-
42	Vt-Tt/1	Z	300	14	1 000	70 (85)**	2,1 [2,5]	-	15 [10] (10)	8,5	Hm: 9,0 Pm: E	-	-	0,0	0,0	-
43	Vt-Tt/2	Z	500	14	1 000	65	1,5	70	20	5,5	Hm: 6,0	E	-	0,0	0,0	-
44	Vt-Tt/3	Z	500	14	1 000	40	1,0	50	25	5,5	Hm: 6,0	E	200	0,0	0,0	-
45	Vt-Tt/4	Z	200	-	2 000	40	0,6	-	40	4,0	-	E	-	-	-	-
46	Vt-Tt/5	Z	500	14	1 000	E**	E	E	E**	5,5	Hm: 6,0	E	200	0,0	0,0	-
47	Vt-Tt/6	SZ	500	14	1 000	40	1,0	50	25	5,5	Hm: 6,0	2	200	0,0	6,0	3,0
48	Vt-Tt/7	O	500	14	1 000	40	1,0	50	25	5,5	-	2	200	0,0	6,0	6,0
49	Vt-Tt/8	SZ	400	12	1 000	50	1,6	50	25	6,0	Hm: 6,5	E	250	0,0	3,0	3,0

SZ

szabadon álló

E

a rendeletben meghatározottak szerint

Hm

homlokzatmagasság

O

oldalhatáron álló

[ ]

a rendeletben meghatározottak

Pm

párkánymagasság

Z

zárt sorú

szerinti eltérés mértéke

lk

ikres

( )

saroktelek eltérő értéke

\*\* Budaörs Templom tér és környéke - HÉSZ és SZT módosítás OTÉK-nál megengedőbb szabályozási paraméter

\* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PED/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaörs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

## 2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterülete	mérete		
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		db	m <sup>2</sup>	m	m	m
50	Vi-Á	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	13,5	-	-	-	0,0	6,0	E
51	Vi-Á1	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	15,0 [8,0]	-	-	-	5,0	6,0	E
52	Vi-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	50	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
53	Vi-2/SZ	SZ	5 000	-	-	45	2,5	70	30	18,0	-	-	-	2,0	-	2,0
54	Vi-Bv/1	Z	300	-	-	75	1,6	80	12,5	10,5	-	-	-	0,0	0,0	-
55	Vi-Bv/2	Z	500	14	-	40	1,6	60	30	7,5	-	-	-	0,0	0,0	-
56	Vi-1/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	14,5	-	-	-	4,0	-	-
57	Vi-2/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	12,0	-	-	-	4,0	-	-
58	Vi-3/Z	Z	500	-	1 000	60	1,5	70	20	7,5	-	-	-	0,0	0,0	-
59	Vi-Tt/1	Z	1 000	20	-	75	2,1 [2,5]	-	10**	8,5		-	-	0,0	0,0	-
60	Vi-Tt/2	Z	2 500	20	-	50	1,8	70	10**	14,0		-	-	0,0	0,0	6,0
61	Vi-Tt/3	Z	1 500	20	-	E	E	-	10**	E		-	-	0,0	0,0	-
62	Vi-Zm	Z	1 000	20	-	E	E	-	10**	E		-	E	-	-	-

SZ  
O  
Z  
lkszabadon álló  
oldalhatáron álló  
zárt sorú  
ikresE  
[ ]  
( )a rendeletben meghatározottak szerint  
a rendeletben meghatározottak  
szerinti eltérés mértéke  
saroktelek eltérő értékeHm  
Pmhomlokzatmagasság  
párkánymagasság

\*\* Budaörs Templom tér és környéke - HÉSZ és SZT módosítás OTÉK-nál megengedőbb szabályozási paraméter

## 2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterülete	mérete		
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		db	m <sup>2</sup>	m	m	m
63	Gksz-A1	SZ	5 000	20	-	25	1,2	50	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
64	Gksz-A2	SZ	5 000	-	-	35	1,5	50	30	12,0	-	-	-	5,0	5,0	6,0
65	Gksz-1	SZ	2 000	25	-	40	1,2	50	30	14,0	-	-	-	10,0	10,0	7,0
66	Gksz-2	SZ	5 000	25	-	50	1,2	50	20	12,0	-	-	-	-	-	-
67	Gksz-3	SZ	5 000	25	-	40	2	50	30	15,0	-	-	-	-	-	-
68	Gksz-4	SZ	2 000	20	-	30	1,2	40	30	9,0	-	-	-	-	-	-
69	Gksz-5	SZ	5 000	25	-	45	2	55	20	14,0	-	-	-	-	-	-
70	Gksz-6	SZ	5 000	-	-	30	2,0	-	30	24,0	-	-	-	-	-	-
71	Gksz-7	SZ	5 000	-	-	30	1,0	-	30	15,0	-	-	-	-	-	-
72	Gksz-8	SZ	2 000	20	-	40	2	50	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	5,0
73	Gksz-9	SZ	5 000	40	-	[30]	1,5	50	30	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0
74	Gksz-10	SZ	5 000	-	-	40	2,0	[60]	20	12,5	-	-	-	-	-	-
75	Gksz-11	SZ	-	-	-	45	1,6	-	30 [25]	14,0	-	-	-	-	-	-
76	Gksz-12	SZ	-	-	-	25	0,7	-	35 [30]	8,0	-	-	-	-	-	-
77	Gksz-13	SZ	5 000	-	-	40	1,0	50	40	14,0	-	-	-	10,0	10,0	7,0
78	Gksz-14	SZ	2 000	-	-	45	2,0	50	40	12,0	-	-	-	5,0	5,0	6,0
79	Gksz-15	SZ	5 000	-	-	45	1,5	-	30	7,5	-	-	-	5,0	-	-
80	Gksz-16	SZ	1 500	-	-	30	1,2	[50]	20	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0
81	Gksz-17	SZ	5 000	-	-	25	1,2	-	20	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0

SZ  
O  
Z  
lkszabadon álló  
oldalhatáron álló  
zárt sorú  
ikresE  
[ ]  
( )a rendeletben meghatározottak szerint  
a rendeletben meghatározottak  
szerinti eltérés mértéke  
saroktelek eltérő értékeHm  
Pmhomlokzatmagasság  
párkánymagasság



## 2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület- magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterülete	mérete		
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		db	m <sup>2</sup>	m	m	m
82	Gip-E	SZ	5 000	-	-	15	0,5	25	60	7,5	-	-	-	5,0	-	6,0
83	Gip-Tg	SZ	5 000	20	-	50	1,5	50	25	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0
84	Gip-1	SZ	2 000	20	-	40	1,2	50	30	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0
85	Gip-2	SZ	5 000	25	-	50	1,0	60	25	12,0	-	-	-	-	-	-
86	Gip-3	SZ	1 000	-	-	40	1,2	60	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
87	Gip-4	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
88	Gip-5	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
89	Gip-6	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	10,0	-	-	-	5,0	10,0	5,0
90	Gip-7	SZ	5 000	-	-	40	1,2	60	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
91	Gip-8	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
92	Gip-9	SZ	1 500	-	-	40	1,5	60	30	10,5	-	-	-	5,0	6,0	5,25
93	Gip-10	SZ	5 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
94	Gip-11	SZ	5 000	-	-	45	1,0	65	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
95	Gip-12	SZ	8 000	-	-	30	1,0	50	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
96	Gip-13	SZ	3 000	-	-	35	1,0	55	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
97	Gip-14	SZ	2 000	-	-	35	1,0	55	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
98	Gip-15	SZ	2 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
99	Gip-16	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	35	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
100	Gip-17	SZ	3 000	-	-	30	1,0	50	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
101	Gip-18	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
102	Gip-19	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0

SZ

szabadon álló

E

a rendeletben meghatározottak szerint

Hm

homlokzatmagasság

O

oldalhatáron álló

[ ]

a rendeletben meghatározottak

Pm

párkánymagasság

Z

zárt sorú

szerinti eltérés mértéke

Ik

ikres

( )

saroktelek eltérő értéke

## 2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	O	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterülete	mérete		
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		db	m <sup>2</sup>	m	m	m
103	Üh-1/O	O	1 000	14	2 500	10	0,25	20	70	5,0	-	1	125	5,0	6,0	5,0
104	K-1	SZ	5 000	40	-	40	1,2	50	40	14,0	-	-	-	10,0	10,0	7,0
105	K-2	SZ	3 000	-	-	[40]	2,0	-	[30]*	15,0	-	-	-	5,0	10,0	7,5
106	K-3	SZ	5 000	20	-	20	1,0	50	50	7,5	-	-	-	5,0	-	-
107	K-Re/1	SZ	5 000	-	-	40	1,2	-	40	9,0	-	-	-	5,0	-	-
108	K-Re/2	SZ	2 000	20	-	25	1,0	50	40	7,5	-	-	1 000	5,0	6,0	3,75
109	K-Sp/1	SZ	5 000	-	-	40	2,0	-	40	16,0	-	-	-	5,0	10,0	8,0
110	K-Sp/2	SZ	5 000	50	-	35	1,6	50	40	12,5	-	-	-	5,0	-	6,25
111	K-Sp/3	SZ	5 000	50	-	25	1,2	50	40	9,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
112	K-Ap	SZ	5 000	-	-	40	2,0	-	40	14,0	-	-	-	-	-	-
113	K-Km	SZ	-	-	-	-	-	-	40	7,5	-	-	-	5,0	-	-

SZ  
O  
Z  
lkszabadon álló  
oldalhatáron álló  
zárt sorú  
ikresE  
[ ]  
( )a rendeletben meghatározottak szerint  
a rendeletben meghatározottak  
szerinti eltérés mértéke  
saroktelek eltérő értékeHm  
Pmhomlokzatmagasság  
párkánymagasság

## 2.2 Budaörs Város 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							az épület megengedett			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb		legnagyobb		megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mértete		
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	db	m <sup>2</sup>	m	m	m
1	KÖu	SZ	-	-	-	2	-	-	-	Ém: 3,0	-	100	-	-	-
2	KÖk	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	-	-	-
5	Zkp-3	SZ	10 000	80	-	2	0,03	-	75	Ém: 6,0	-	-	6,0	6,0	6,0
6	Zkk	SZ	-	15	10 000	3	0,03	-	60	Ém: 4,5	-	250	-	-	-
7	Eg	SZ	-	-	-	1	-	-	-	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	-	-	-
21	KÖu-Tt	Z	-	-	-	2	1,00	35	-	Ém: 5,5	-	-	-	-	-

SZ  
O  
Z  
Ikszabadon álló  
oldalhatáron álló  
zárt sorú  
ikresE  
[ ]a rendeletben meghatározottak szerint  
a rendeletben meghatározottak szerinti  
eltérés mértékeÉm  
Hm  
Pmépületmagasság  
homlokzatmagasság  
párkánymagasság



### 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, 8862/2
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, 999/1, 999/2, 999/3, 999/4, 999/5, 999/6, 999/7, 999/8, 999/9, 999/10
10	Templom tér városrehabilitáció.	7/1, 18, 21/1, 22, 23, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 111, 112, 113, 115, 117, 137/1, 137/2, 137/3, 138, 139, 140, 141, 142, 143
11	Budaörs Város intézményi ellátottságának fejlesztése.	13, 14
12	Kulturális fejlesztések (Zichy major)	146, 151, 152/1, 153

### 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 61, 62, 63, 64, 65, 66, 110/6, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118

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 2, 8, 13, 14