

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármesterének  
ELŐTERJESZTÉSE**

**A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2016. februári,  
Ügyrendi Bizottság 2016. februári és  
a Képviselő-testület 2016. februári ülésére**

Ügyiratszám: XI-56-7 /2016

**Tárgy:** Budaörs, Templom tér és környékére vonatkozó helyi építési szabályzat jóváhagyása

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság!**  
**Tisztelt Ügyrendi Bizottság!**

Budaörs Templom tér és környéke területére, a Farkasréti út – Bokréta köz – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefánia utca – Nefelejcs utca által határolt területre a többször módosított 41/2001. (XI.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv van hatályban.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 145/2013. (V.15.) ÖKT sz. határozata alapján a Főépítési Iroda a 2013. január 1.-től életbe lépő új szakági jogszabályok és újonnan megfogalmazott szakmai program alapján átdolgoztatta a Budaörs Templom tér és környéke területére Farkasréti út – Bokréta köz – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefánia utca – Nefelejcs utca által határolt területre készülő szabályozási tervet. A tervezet egységes szerkezetet képez majd a 24/2014. (IX.29.) Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló rendelettel (továbbiakban: BHÉSZ).

Képviselő-testület az elkészült terv tartalmával a 10/2015. (II.25.) ÖKT sz. határozatában egyetértett és az államigazgatási véleményezésre alkalmasnak tartotta.

A terv véleményezése és partnerségi véleményezése *A településrendezési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÓDEX) alapján megtörtént.

A Képviselő-testület a 377/2015. (XII.16.) ÖKT sz. határozatával a terv véleményezési és partnerségi egyeztetési szakaszát KÓDEX-nek megfelelően lezárta, a helyi építési szabályzat tervezetének tartalmával egyetértett és felhatalmazást adott Polgármesternek a tervezet állami főépítési hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnak történő végső szakmai véleményezésének megküldésére.

A képviselő-testület véleményezési és partnerségi szakasz lezárását követően az 59/2013. (III.07.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Budaörs Város településrendezési terveinek partnerségi egyeztetési szabályai szerinti dokumentációt közzé tettük a város honlapján és a hivatal ügyfélszolgálati irodáján 2015. december 22. – 2016. január 26. között.

A tervezetet a KÓDEX 40.§-a alapján megküldtük végső szakmai véleményezésre a Pest Megyei Kormányhivatalnak, melyhez csatoltuk az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 111.§-ra hivatkozással hozzájárulási kérelmünket a rendelet-tervezetben szereplő, OTÉK előírásainál megengedőbb szabályozási elemekre. (Lásd: 2. melléklet) A Pest Megyei Kormányhivatal PE/AF/7-2/2016 ügyiratszámú, 2016. január 19. keltezésű záró szakmai véleménye (lásd: 1. mellékletben) alapján módosítások váltak szükségessé a rendelet-tervezetben, amelyeket maradéktalanul elvégeztünk. (Itt megjegyezzük, hogy a kifogásolt pontokat az egyeztetési eljárás során mindvégig tartalmazta a rendelet-tervezet, amelyeket a véleményezés korábbi szakaszaiban nem kifogásolt a hivatal.) A módosított rendelet-tervezetet elektronikus úton eljuttattuk A Pest Megyei Kormányhivatalnak, a Hivatal a PE/AF/7-4/2016 ügyiratszámú, 2016. január 28. keltezésű

EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2016.02.04.

véleményében a módosításokat megköszöni és további észrevételt nem tesz. (lásd. 2. mellékletben) A helyi építési szabályzat jóváhagyásához szükséges záró szakmai vélemény megadottnak tekinthető.

**Tisztelt Bizottságok!**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Kérem az előterjesztésben és mellékleteiben szereplő dokumentumoknak megfelelően a 24/2014. (IX.29.) Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló rendelet módosítását Templom tér és környékére vonatkozóan támogatni illetve elfogadni szíveskedjenek.**

Mellékletek:

Előterjesztéshez

1. Pest Megyei Kormányhivatal záró szakmai véleménye
2. OTÉK alóli felmentés kérelem

Jóváhagyáshoz

3. Rendelet-tervezet
4. Rendelet-tervezet 1.sz. melléklete
5. Rendelet-tervezet 2.1.sz melléklete
6. Rendelet-tervezet 2.2.sz melléklete
7. Rendelet-tervezet 3-sz. melléklete

**HATÁROZATI JAVASLAT:**

**A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint az Ügyrendi Bizottság részére:**

**Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy fogadja el a 24/2014. (IX.29.) Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló rendelet melléklet szerinti módosítását.**

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

**RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT**

**a Képviselő-testület részére:**

**Budaörs Város Képviselő-testülete elfogadja a 24/2014. (IX.29.) Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló rendelet melléklet szerinti módosítását.**

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

**Budaörs, 2016. február 1.**

.....  
**Wittinghoff Tamás**  
 polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály  
Főépítész iroda

Junghausz Timea, településrendezési ügyintéző

Csik Edina, főépítész

Lőrincz Mihály ügyosztályvezető



Látta:

Domahidi Emma, városépítési irodavezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:



**POLGÁRMESTERI HIVATAL  
BUDAÖRS**

Iktatva: 2016 JAN 29.

Szám: XI/56-8/2016

Előszám: .....  
Melléklet: .....  
Ügyintéző: J.T.

Ügyiratszám: PE/AF/7-4/2016

OKTATÁSRA É  
2016 JAN 29.  
PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL**

2016 JAN 28.

ÉRKEZETT

XI-56- /2016.  
J.T.

Ügyintéző: Mohácsikné Takács Sarolta  
Telefon: (06 1) 269 4550/2102

Tárgy: Budaörs Templom tér – HÉSZ, SZT  
módosítására vonatkozó záró szakmai  
vélemény / állásfoglalás a 314/2012.  
(XI.8.) Korm. rendelet alapján, teljes  
eljárásban

Hiv. szám: XI-34-63/2015

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

**Budaörs Város Önkormányzata**  
Wittinghoff Tamás polgármester részére  
2040 Budaörs  
Szabadság út 134.

2016 JAN 29.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: R.) rögzített teljes eljárás keretében a R. 40.§ (2) bekezdése szerinti záró véleményünket a PE/AF/7-2/2016 számú levelünkben megadtuk.

Az abban foglalt vélemény-eltérés alapján Önök a HÉSZ tervezetét módosították és elektronikus úton eljuttatták Hivatalukba.

A rendelet-tervezetben eszközölt módosításokat köszönjük, további észrevételt nem teszünk.

Kérjük, hogy a PE/AF/7-2/2016 számú záró véleményünkben foglalt további tájékoztatást, mely a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rendre vonatkozik, szíveskedjenek maradéktalanul betartani.

Budapest, 2016. január 28.

**POLGÁRMESTERI HIVATAL  
BUDAÖRS**

Iktatva: 2016 JAN 29.

Szám: .....  
Előszám: .....  
Melléklet: .....  
Ügyintéző: J.T.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott  
névében és megbízásából:

*Várad Tibor*  
Várad Tibor  
osztályvezető

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály  
Építésügyi Osztály  
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557  
E-mail: [epitesugy@pmkh.hu](mailto:epitesugy@pmkh.hu)



15390053201601291306005206100

X1/56-6/2016 Jt.

## Junghausz Timea

---

**Feladó:** Mohácsikné Takács Sarolta <mtakacs.sarolta@pmkh.hu>  
**Küldve:** 2016. január 28. 15:44  
**Címzett:** Junghausz Timea  
**Tárgy:** RE: Budaörs-Templom tér és környéke szabályozási terv - záró szakmai véleményezés  
**Mellékletek:** záró\_kieg.pdf

Küldöm!  
Üdv, M.né Sári

---

**From:** Junghausz Timea [mailto:Junghausz.Timea@budaors.hu]  
**Sent:** Thursday, January 28, 2016 2:27 PM  
**To:** Mohácsikné Takács Sarolta  
**Subject:** Budaörs-Templom tér és környéke szabályozási terv - záró szakmai véleményezés

Kedves Sarolta!

Mellékletben küldöm a PE/AF/7-2/2016 záró szakmai vélemény alapján javított jóváhagyandó munkarészeket. A munkarészekben a rendelet-tervezet és annak 2. számú melléklete módosult az észrevételeknek megfelelően az alábbiak szerint: (Az 1.számú melléklet és a 3. számú melléklet nem módosult.)

1. A Vt-Tt/5 jelű építési övezetben a telek megengedett legnagyobb beépítési mértékét **80%-ban**, a telek legkisebb zöldfelületi mértékét **10 %-ban** határoztuk meg, így a Vt-Tt/5 jelű övezet esetén nem válik szükségessé a korábban kért OTÉK alóli felmentés.
2. A rendelet-tervezetből töröltük a közhasználat céljára átadott területekhez kapcsolódó kedvezményes értékek alkalmazását. Ennek megfelelően töröltük az erre vonatkozó előírásokat.
3. A Vt-Tt-5 jelű övezet 40.§ -át kiegészítő (18) b) pontját kérésnek megfelelően javítottuk.
4. A Vt-Tt/4 jelű övezet vonatkozó 40.§ (17) bekezdését kérésnek megfelelően javítottuk, amely a korábbi a) pont. A b) pontot a kérésnek megfelelően töröltük.
5. A 2. melléklet [...] jelölést pontosítottuk az észrevétel alapján „a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték” meghatározásra. Az „E” jel alkalmazását „R” jel alkalmazására módosítottuk, „R”, mint a rendeletben meghatározottak szerint, ahol a paraméter a rendeletben szövegesen van meghatározva.

A javított munkarészek alapján kérjük hozzájárulásukat megadni szíveskedjenek a helyi építési szabályzat és szabályozási terv Képviselő-testületi előterjesztéséhez és jóváhagyásához.

Köszönettel:  
Junghausz Timea  
településrendezési ügyintéző  
Budaörs Polgármesteri Hivatal  
Főépítési Iroda  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
[junghausz.timea@budaors.hu](mailto:junghausz.timea@budaors.hu)  
06 23 880-419

---

Mielőtt kinyomtatná ezt az e-maílt, kérjük, gondoljon környezetére.  
Before printing this e-mail, please consider your environmental responsibility.

---

---

Mielőtt kinyomtatná ezt az e-mailt, kérjük, gondoljon környezetére.  
Before printing this e-mail, please consider your environmental responsibility.

---

---

Ezen üzenet és annak bármely csatolt anyaga bizalmas, jogi védelem alatt áll, a nyilvános közléstől védett. Az üzenetet kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak használhatják fel. Ha Ön nem az üzenet címzettje, úgy kérjük, hogy telefonon, vagy e-mail-ben értesítse erről az üzenet küldőjét és törölje az üzenetet, valamint annak összes csatolt mellékletét a rendszeréből. Ha Ön nem az üzenet címzettje, abban az esetben tilos az üzenetet vagy annak bármely csatolt mellékletét lemásolnia, elmentenie, az üzenet tartalmát bárkivel közölnie vagy azzal visszaélnie.

This message and any attachment are confidential and are legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient, please telephone or email the sender and delete this message and any attachment from your system. Please note that any dissemination, distribution, copying or use of or reliance upon the information contained in and transmitted with this e-mail by or to anyone other than the recipient designated above by the sender is unauthorised and strictly prohibited.

# Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../20152016. (.... ....) 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 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: Kisajátítással érintett ingatlanok
    - cc) 3.2.3. melléklet: Településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok
      - A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok
      - B) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok

### 2. MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK

2. § 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.”

3. § 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.”
4. § 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.”
5. § 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 törzsátmérőjű fák (kivéve, ha a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása a fakivágást indokolja) megtartandók,”
6. § 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, középmagas és magas épületek tetősíkjára, 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.”
8. § A BHÉSZ 34. §-a az alábbi (8) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:
- „(8) Az Lk-1/Z, Lk-2/Z és az Lk-3/Z jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 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.”
9. § A BHÉSZ 36. § (8) bekezdése a) és b) pontban az "épületmagassága" kifejezés helyébe "beépítési magassága" lép.
10. § 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, zártosú, belvárosi településközpont, (Szabadság út, Károly király út)
  5. Vt-Bv/2 közepesen intenzív, zártosú, belvárosi településközpont, (Kossuth L. u., Deák F. u., Ady E. u., Petőfi S. u., Stefánia u.)
  6. Vt-Bv/3 alacsony intenzitású zártosú, 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, zártosú településközpont, (Templom tér, Ébner György köz)
  12. Vt-Tt/2 Templom tér közepesen intenzív, átmeneti zártosú településközpont, (Esze Tamás utca észak)



13. **Vt-Tv/3** Templom tér alacsonyabb intenzitású, zárt sorú településközpont, (Farkasréti út – Bokréta utca, Köz tér – Clementis László utca)
14. **Vt-Tv/4** Templom tér fejlesztési tartalék terület településközpont, (Esze Tamás utca dél)
15. **Vt-Tv/5** Templom tér kialakult településközpont, (Stefánia utca – Arany János köz)
16. **Vt-Tv/6** Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Nefelejcs utca – Farkasréti út)
17. **Vt-Tv/7** Templom tér alacsonyabb intenzitású, oldalhatáronálló településközpont, (Stefánia utca)
18. **Vt-Tv/8** Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Köz tér)"

11. § (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-Tv-...]"**

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

„a) lakó rendeltetés a Vt-Bv/1 és a Vt-Tv/2 jelű övezetben az épületek utcával határos földszinti épületrészeiben nem helyezhető el,"

(3) A BHÉSZ 40. § (11) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép

„(11) A telek megközelítésére teleknyúlvány csak a Vt-Bv/3 és Vt-Tv/8 jelű építési övezetben alakítható ki."

(4) A BHÉSZ 40. § (12) bekezdés b) pontja helyébe lép:

„b) a Vt-Bv/2, Vt-Bv/3, Vt-Tv/2, Vt-Tv/3 Vt-Tv/5, és a Vt-Tv/7 jelű övezetekben legfeljebb pince+földszint+tetőter lehet."

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

„(13) Az építési övezetek területén fekvő telken az övezetben előírt minden megkezdett legkisebb kialakítható telekterület méret után egy önálló főépítmény helyezhető el. 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-Tv/2 jelű övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 4 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.

(16) A Vt-Tv/3 jelű övezet területén

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

(17) A Vt-Tv/4 jelű övezet területén

- a) az övezethatár menti telekosztások során a 2.1. melléklet táblázata F, G és I oszlopai szerinti építési paraméterek értékeit – az OTÉK vonatkozó előírásainak betartásával – figyelmen kívül kell hagyni;
- b) új főépítmény építése, meglévő épület bővítése, a meglévő rendeltetések módosítása, a rendeltetési egységek számának növelése nem megengedett.

(18) A Vt-Tv/5 jelű övezet területén

- a) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el,
- b) 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, színterület 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;
- c) bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 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."

12. § 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 épületrészeiben nem helyezhető el.

- (2) ~~Az a 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.~~
- (32) A más építési övezettel határos, szomszédos telekhatárok felé a tervezett épület párkánymagassága nem haladhatja meg a 7,5 m-t.
- (43) ~~Az előírt, más kedvezményrel 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."~~
- (5) A 131, 132 és 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/8** és **Vt-Tt/7** övezethatárok mentén 6,0 m széles nem beépíthető telekrész kialakítása kötelező.
- (64) 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.
- (75) 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."

13. § 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)

<sup>12</sup> ~~PMKH ÉÖH Állami Főépítész PE/AF/7 2/2016 ügyiratszámú Budaörs Templom tér és környéke HÉSZ, SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték Budaörs Templom tér és környéke HÉSZ és SZT módosítás OTÉK-nál megengedőbb szabályozási paraméter~~

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)"

14. § A BHÉSZ 43. §-a az alábbi (6) – (1110) 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 lehet visszahúzni, ha az így kialakuló terület (az építési vonal és az épületkontúr közötti) a közhasználat céljára megnyitott.
- (8) A **Vi-Bv**, **Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén pincészt 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.~~
- ~~(109) A **Vi-Tt/3** jelű építési övezet területén~~  
 a) csak hiteleti, nevelési, oktatási, rendeltetések helyezhetők el;  
 b) a BSZT-n lehatárolt műemlék templom kontúrja, épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg.
- ~~(1110) A **Vi-Zm** jelű építési övezet területén~~  
 a) az e rendelet 42. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések közül a kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt, valamint 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 feletti nem beépíthető részéhez csatlakozó homlokzatokon, a telek felszín feletti nem beépíthető része fölé túlnyúlva a közterületre történő túlnyúlás általános szabályai szerinti építményrészek elhelyezhetők.”

15. § (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) pincészt legfeljebb 3 szintben létesíthető.”

### 3. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

16. § (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 közzétételét 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 paramétereit helyébe e rendelet 2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek / övezetek paramétereit 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. Bocsi István  
jegyző

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
					a telek megengedett legnagyobb				az épület megengedett legnagyobb				előírt méreteket meghaladó			
					legnagyobb	legnagyobb	legnagyobb	legnagyobb	legnagyobb	legnagyobb	legnagyobb	rendeltetési egység száma	rendeltetési bruttó alapterület	mértéke		
	az építési övezeti jelölés	a telek beépítési módja	terület m <sup>2</sup>	szélessége m	terület m <sup>2</sup>	beépítési mértéke %	bruttó színhelyi terület m <sup>2</sup>	tervezési és beépítési mértéke %	zöldfelületi mértéke %	épület magassága m	beépítési magassága			m <sup>2</sup>	m	m
1	Ln-Lp10	SZ	-	-	-	85°	10,5	-	-	33,0	-	-	-	0,0	-	-
2	Ln-Lp4	SZ	-	-	-	95°	8,5	-	-	18,0	-	R	-	0,0	-	-
3	Ln-Lpk	SZ	-	-	-	80	0,8	-	10	2,5°	-	R	-	1,0	-	-
4	Lk-1/SZ	SZ	1 000	24	3 000	40	1,5	60	20	18,0°	-	R	-	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]	-	R	400	6,0	6,0	4,0
7	Lk-4/SZ	SZ	2 000	-	-	30	1,2	50	45	10,5 [7,5]	-	R	400	5,0	6,0	4,0
8	Lk-5/SZ	SZ	1 000	-	3 000	25	1,0	45	40	6,5	-	R	300	5,0	6,0	-
9	Lk-6/SZ	SZ	5 000	-	-	20	0,5	35	50	6,0	-	R	-	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	60	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	R	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	650	35	0,9	55	30	-	Hm: 5,0	R	100	0,0	0,0	-
16	Lk-G	Z	100	-	-	50	0,5	50	30	3,0	-	1	-	-	-	-
	SZ	szabadon álló			R	a rendelkezni megengedett szerinti					Hm	homlokzatmagasság				
	O	oldalakon álló			[ ]	a rendelkezni megengedett szerinti					Pm	paránymagasság				
	Z	zárt sorú			( )	szerinti kedvezményes mérték										
	Ik	ikres			( )	saroktelek előtti értéke										

SZ szabadon álló  
O oldalhatáron álló  
Z zárt sorú  
Ik ikres

R a területben meghatározottak szerinti  
[ ] a területben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték  
( ) saroktelek eltérő értéke

Hm homlokzatmagasság  
Pm pátkénymagasság



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P		
			a téli megengedett legnagyobb															
			legkisebb kádaklíma		legnagyobb						legkisebb		az épület megengedett legnagyobb				megerősített legkisebb	
			terület	szélessége	kádaklíma terület	beépítési mértéke	bruttó szentélyű terület	tervezési terület	szélessége	épület magassága	beépítés magassága	rendeltetési egység száma	területi bruttó alapterület	mérték				
	az építési övezeti jel	a telek beépítési módja	m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m	m	db	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	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	-	R	325	5,0	6,0	3,75		
34	Vt-3/SZ	SZ	1 000	-	3 000	30	1,5	50	40	7,5	-	R	-	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	R	40	R	-	-	-	-	-	-		
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	-	R	-	5,0	-	-		
42	Vt-Tv/1	Z	300	14	1 000	70 (85)**	2,1	-	15 (10)	8,5	Hm: 9,0 Pm: R	-	-	0,0	0,0	-		
43	Vt-Tv/2	Z	500	14	1 000	65	1,5	70	20	5,5	Hm: 6,0	R	-	0,0	0,0	-		
44	Vt-Tv/3	Z	500	14	1 000	40	1,0	50	25	5,5	Hm: 6,0	R	200	0,0	0,0	-		
45	Vt-Tv/4	Z	200	-	2 000	40	0,6	-	40	4,0	-	R	-	-	-	-		
46	Vt-Tv/5	Z	500	14	1 000	80	-	-	10	5,5	Hm: 6,0	R	200	0,0	0,0	-		
47	Vt-Tv/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-Tv/7	O	500	14	1 000	40	1,0	50	25	5,5	-	2	200	0,0	6,0	6,0		
49	Vt-Tv/8	SZ	400	12	1 000	50	1,6	50	25	6,0	Hm: 6,5	R	250	0,0	3,0	3,0		

SZ szabadon álló  
O oldalhatáron álló  
Z zársorú  
Ik ikres

R a rendelkezésben meghatározottak szerint  
[ ] a rendelkezésben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték  
( ) saroktelek alatti érték

Hm homlokzatmagasság  
Pm pátkánymagasság

\*\* PMKH ÉOH Állami Főépítész PE/AF/7-Z/2016 ügyiratszámú Budapesti Templom tér és környéke - HÉSZ, SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott ÖTEK felmentés szerinti érték

\* PMKH ÉOH Állami Főépítész PE/AF/139-10/2014 ügyiratszámú Budapesti - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott ÖTEK felmentés szerinti érték

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P			
			a letek megengedett legnagyobb értéke													előírt mérték		előírt mérték	
			legnagyobb értéke													előírt mérték		előírt mérték	
			terület	szélessége	terület	beépítési mértéke	bruttó színterület m <sup>2</sup>	teresszint alatti beépítés mértéke	legkisebb terület	épület magassága	beépítési magassága	rendeltetési egysegszám	területi arány	előírt mérték	előírt mérték	előírt mérték			
	az építési üvezeti jele	a letek beépítési módja	m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	m	m	db	m <sup>2</sup>	m	m	m <sup>2</sup>			
50	VI-A	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	13,5	-	-	-	0,0	6,0	R			
51	VI-Á1	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	15,0 [8,0]	-	-	-	5,0	6,0	R			
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-TV/1	Z	1 000	20	-	75	2,1	-	10**	8,5	-	-	-	0,0	0,0	-			
60	VI-TV/2	Z	2 500	20	-	50	1,8	70	10**	14,0	-	-	-	0,0	0,0	6,0			
61	VI-TV/3	Z	1 500	20	-	R	R	-	10**	R	-	-	-	0,0	0,0	-			
62	VI-Zm	Z	1 000	20	-	R	R	-	10**	R	-	-	R	-	-	-			

SZ	szabadon álló	R	a rendelkezlen meghatározottak szerint	Hm	homlokzatmagasság
O	oldalakon álló	[ ]	a rendelkezlen meghatározottak	Pm	párkánymagasság
Z	zártan	( )	saroktelek előfő értéke		
Ik	ikres				

SZ szabadon álló  
O oldalhatáron álló  
Z zárt terület  
Ik ikres

R a rendelkezés szerinti  
[ ] a rendelkezés szerinti  
( ) a rendelkezés szerinti

Hm homlokzatmagasság  
Pm párfánymagasság

PMKH ÉOH Állami Főépítész P/EA/F7-2/2018 ügyiratszámú Budapesti Templom tér és környéke - HÉSZ, SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

PMKH ÉOH Állami Főépítész P/EA/F7/139-10/2014 ügyiratszámú Budapesti - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték



A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
sz. azonosító	sz. azonosító	sz. azonosító	sz. azonosító	sz. azonosító	sz. azonosító	sz. azonosító	sz. azonosító	sz. azonosító	sz. azonosító	sz. azonosító	sz. azonosító	sz. azonosító	sz. azonosító	sz. azonosító	sz. azonosító
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	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	-	40	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]	9,0	-	-	-	-	-
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	-	-	50	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 szabadon álló  
O oldalra álló  
Z zártstru  
lk keres  
R a rendelkezési mérték szerinti  
[ ] a rendelkezési mérték szerinti kedvezményes mérték  
( ) saroktálcák értéke  
Hm homlokzatmagasság  
Pm pátkánymagasság

\* PMKH ÉOH Alkalmi Főépítész PEDVÁ/139-10/2014 ügyiratszámú Budapests - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott ÖTEK felmentés szerinti érték

A	B	C		D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
		építési övezet	terület													
1	2	3		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
		szélesség	hossz													
82	Gip-E	SZ	5 000	-	-	15	0,5	25	60	7,5	-	-	-	-	5,0	-
83	Gip-19	SZ	5 000	20	-	50	1,5	50	25	12,0	-	-	-	-	10,0	6,0
84	Gip-1	SZ	2 000	20	-	40	1,2	50	30	12,0	-	-	-	-	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
87	Gip-4	SZ	1 000	-	-	60	1,0	70	30	12,0	-	-	-	-	0,0	6,0
88	Gip-5	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	-	0,0	6,0
89	Gip-5	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	12,0	-	-	-	-	5,0	5,0
90	Gip-7	SZ	5 000	-	-	40	1,2	60	30	12,0	-	-	-	-	5,0	6,0
91	Gip-8	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	30	12,0	-	-	-	-	5,0	5,0
92	Gip-9	SZ	1 500	-	-	40	1,5	60	30	10,5	-	-	-	-	5,0	5,25
93	Gip-10	SZ	5 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	-	0,0	6,0
94	Gip-11	SZ	5 000	-	-	45	1,0	65	25	12,0	-	-	-	-	5,0	6,0
95	Gip-12	SZ	8 000	-	-	30	1,0	60	25	12,0	-	-	-	-	5,0	6,0
96	Gip-13	SZ	3 000	-	-	35	1,0	55	25	12,0	-	-	-	-	0,0	6,0
97	Gip-14	SZ	2 000	-	-	35	1,0	55	25	12,0	-	-	-	-	0,0	6,0
98	Gip-15	SZ	2 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	-	5,0	6,0
99	Gip-16	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	35	12,0	-	-	-	-	5,0	6,0
100	Gip-17	SZ	3 000	-	-	30	1,0	50	25	12,0	-	-	-	-	5,0	6,0
101	Gip-18	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	-	0,0	6,0
102	Gip-19	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	12,0	-	-	-	-	0,0	6,0

SZ szabadon álló  
O oldalfalra építendő  
Z zárt sorú  
lk lakó  
R a rendelkezésben meghatározottak szerint  
[ ] a rendelkezésben meghatározottak  
( ) szerinti kedvezményes mérték  
saroktelek előtér értéke

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	sz. jelölés kódjelölés modul	jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul
			sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul	sz. jelölés kódjelölés modul
101	Üh-1/0	O	1 000	14	2 500	10	0,25	20	70	5,0	-	1	125	5,0	6,0	5,0
102	K-1	SZ	5 000	40		10	1,2	50	40	4,0	-	-		10,0	10,0	7,5
103	K-2	SZ	3 000	-	-	[40]	2,0	-	[30]*	15,0	-	-	-	5,0	10,0	7,5
104	K-3	SZ	5 000	20		20	1,0	50	50	7,5	-	-		5,0		
105	K-Re/1	SZ	5 000	-	-	40	1,2	-	40	9,0	-	-	-	5,0	-	-
106	K-Re/2	SZ	2 000	20		25	1,0	50	40	7,5	-	-	1 000	5,0	10,0	8,0
107	K-Sp/1	SZ	5 000	-	-	40	2,0	-	40	16,0	-	-	-	5,0	10,0	8,0
108	K-Sp/2	SZ	5 000	50		35	1,6	50	40	12,5	-	-	-	5,0		6,25
109	K-Sp/3	SZ	5 000	50	-	25	1,2	50	40	9,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
110	K-4p	SZ	5 000	-		40	2,0	-	40	14,0	-	-	-	-	-	-
111	K-Km	SZ	-	-	-	-	-	-	40	7,5	-	-	-	5,0	-	-

SZ szabványos átlós  
O oldalhatáron álló  
Z zársorú  
IK íves  
R a rendeletben meghatározottak szerint  
[ ] a rendeletben meghatározottak  
szorított kedvezményes mérték  
( ) saroktekercsek eltérő értéke  
Hm homlokzatmagasság  
Pm párkánymagasság

\* PMKH ÉOH Alkalmi Főépítész PED/ÁF/136-10/2014 ügyiratszámú Budapests. - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó zárt szakmai véleményében adott OTÉK feltételek szerinti érték

	R	Sz
szabadon álló	a rendelkezés meghatározottak szerint	Sz
oldalakon álló	a rendelkezés meghatározottak szerint	O
zártosított	Szerinti kedvezményes mérték	Z
IK		IK

3. FAKCH EOH Állami Főépítész - FOD/AF/139-10/2014 ügyiratszámú Budapest - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó zárt szakmai véleményezésben adott OTÉK felmentés szerinti értékek

<b>POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS</b>		
Eldőszám: 2016 JAN 26.		
Szám: <i>Pu 166</i>		
Eldőszám:	Melléklet:	Ügyintéző:



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

<b>BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL</b>
2016 JAN 27.
4401 ERKEZETT

*Tm*  
*nyrő/Főig.*

Ügyiratszám: PE/AF/7-2/2016

Ügyintéző: Mohácsikné Takács Sarolta

Telefon: (06 1) 269 4550/2102

Tárgy: Budaörs Templom tér – HÉSZ, SZT

módosítására vonatkozó záró szakmai

vélemény a 314/2012. (XI.8.) Korm.

rendelet alapján, teljes eljárásban

Hiv. szám: XI-34-63/2015

ÁLLAPOT: ERKEZETT

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

2016 JAN 28.

**Budaörs Város Önkormányzata**

Wittinghoff Tamás polgármester részére

2040 Budaörs

Szabadság út 134.

<b>POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS</b>	
Iktatva: 2016 JAN 28.	
Szám: <i>XI/56-4/2016</i>	
Eldőszám:	Ügyintéző:

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: R.) rögzített teljes eljárás keretében a R. 40.§ (2) bekezdése szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom:

#### OTÉK alóli felmentés:

A R. 28.§ (4) bekezdés alapján a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, a 40. § (8) bekezdése szerinti esetben a településfejlesztésért és a településrendezésért felelős miniszter záró szakmai véleményében hozzájárul.

A záró szakmai vélemény megkérésére irányuló levelünkkel egyidőben megküldött, a település főépítésze által összeállított dokumentáció alapján – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20) Korm. rend. (továbbiakban: OTÉK) 111.§ -ra, hivatkozva – kérték hozzájárulásunkat az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására, a Templom tér területre vonatkozóan, melyre az alábbi döntést hoztam:

1. A Templom tér intenzív, zárt sorú településközpont Vt-Tt/1 jelű építési övezetére vonatkozóan – az OTÉK hatályos állapota előírásainak figyelembevételével, a megengedett legkisebb zöldfelület mértékének 5%-os; saroktelek esetén a legnagyobb beépítettség mértékének kedvezményes, 85 %-os értékben történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály  
Építésügyi Osztály

Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557

Telefon: (06 1) 269 4550

E-mail: epitesugy@pmkh.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

2. A **Templom tér Intenzív, zárt sorú településközpont Vt-Tt/5** jelű építési övezetére vonatkozó OTÉK felmentési kérelem jelen formájában nem elbírálható, mivel nincs meghatározva olyan érték, amelyre vonatkozóan a felmentés megadható lenne.
3. A **Templom tér vegyes intézményközpont Vi-Tt/1; Vi-Tt/2; Vi-Tt/3 és Vi-Zm** jelű építési övezetekre vonatkozóan – az OTÉK hatályos állapota előírásainak figyelembevételével, a megengedett legkisebb zöldfelület mértékének **10%-os** értékben történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.

Az OTÉK szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a különleges településrendezési okok indokolják, az enyhítés közérdeket nem sért, továbbá az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesíthetők.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményünk:

**A HÉSZ jóváhagyandó munkarészével az alábbi észrevételeink vannak:**

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdés szerint: *Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.*

1. Ezen előírás alapján a rendelet-tervezet 2.1 mellékletében alkalmazott [...] jelölés: „a rendeletben meghatározott eltérés mértéke”, valamint az „E” jel alkalmazása nem felel meg az OTÉK fenti előírásának. Az építésügyi szabályokra vonatkozó engedmények megadása jogszerűen nem lehet feltétele bizonyos területek átadásának, vagy szerződések megkötésének. Javasoljuk ezen alkalmazások mellőzését, és az OTÉK 7.§ figyelembevételével szabályozni az egyes építési övezeteket. (Pld. BHÉSZ 40/A.§ (4) bekezdés; 43.§ (7) bekezdés) Továbbá a rendelet-tervezet szöveges részében használt kifejezés: „kedvezményes érték”, - BHÉSZ 40/A.§ (2) - és a 2.1. mellékletben használt kifejezés: „a rendeletben meghatározottak szerinti eltérés mértéke” eltérő fogalmazás, javasoljuk azonos fogalmak használatát.
2. Nem értelmezhető a Vt-Tt-5 övezetre vonatkozó, a BHÉSZ 40.§ - át kiegészítő (18) b) pont, melynek javítását kérjük.
3. A BHÉSZ 40.§ (17) a) pont szerint az F, G és I oszlopok értékei figyelmen kívül hagyhatók övezethatár menti telekosztás esetén. Ezen értékek figyelmen kívül hagyása az OTÉK előírásaival nem lehet ellentétes, ezért javasoljuk kiegészíteni a felső érték megadásával (10%-os zöldfelület és 80% beépítési mértékig)
4. A BHÉSZ 40.§ (17) ) b) pont építési tilalomként értelmezhető, melyet a rendelet-tervezetből javasolunk törölni.

**Fenti kiegészítéseket kérjük elfogadás előtt elvégezni.**

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:**

1. Az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum megküldésre került.
2. A megküldött dokumentáció alapján a partnerségi egyeztetés megtörtént.
3. Kérem, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre Irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”
4. A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
5. Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidők betartását.
6. Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, 2016. január 19.

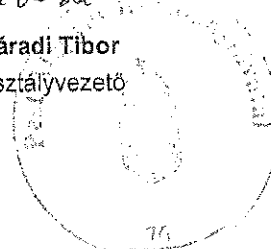
**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**

nevében és megbízásából:



**Váradi Tibor**

osztályvezető





## HATÁSVIZSGÁLAT

### **24/2014. (IX.29.) Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló rendelet tervezet Templom tér és környékére vonatkozó módosításához**

#### 1. Várható társadalmi hatások

Társadalmi hatása, hogy a területre vonatkozó közel 16 éve hatályban lévő helyi építési szabályzat felülvizsgálata az országos építésügyi jogszabályváltozásokkal összhangban, azoknak megfelelően történt, az egységes jogalkalmazás érdekében tett módosítások jelentős mértékben növelik a jogbiztonságot, ezzel az állampolgárok és a vállalkozások versenyképességét. Fontos társadalmi hatás, hogy a rendelet- tervezet elősegíti a település magjában a hagyományos településközpont karakterének erősítését, a településközponti térrendszer átgondolásával úgy, hogy a szabályozás a területen biztosítani tudja az értékes épületek, beépítések megőrzését, a hagyományos építészeti karakterek továbbélését. Mindez Budaörs városának és közösségének a helyi kötődését és identitástudatát erősíti.

#### 2. Gazdasági hatás, költségvetési hatások

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

Költségvetési hatása, hogy a jelenlegi tervezet törli a hatályos terv jelentősnek mondható kötelező közterületi kiszabályozásait (pl. észak-dél irányú gyalogos átkötések), ezáltal az ilyen jellegű költségvetési teher sem áll fenn. Valamint a közel 16 éve hatályos terv felülvizsgálata 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.

#### 3. Várható környezeti és egészségügyi hatások

A rendelet- tervezet elősegíti a település magjában a hagyományos településközpont karakterének erősítését, a településközponti térrendszer átgondolásával úgy, hogy a szabályozás a területen biztosítani tudja az értékes épületek, beépítések megőrzését, a hagyományos építészeti karakterek továbbélését. Az épített környezet minőségének növelésével nő a helyiek kötődése és identitástudata, amely a mentális egészséget erősíti.

#### 4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatás

Jelentős többletterhet nem ró a hivatatra, 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.

#### 5. Jogszabály elfogadásának szükségessége

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírása alapján a Templom tér és környezetére vonatkozó jelenleg hatályos helyi építési szabályzat 2018. december 31-ig alkalmazható, azt követően hatályát veszti. Ezért a rendelet-tervezet elfogadásának elmaradása esetén azzal a problémával kell szembesülni, hogy amennyiben a fennmaradó közel két év alatt nem sikerül az elkészített tervet átdolgozni, elfogadni, akkor olyan átmeneti időszak alakulhat ki, amikor a város nem rendelkezik a Templom tér és környékére



vonatkozóan hatályos településrendezési eszközzel, valamint az új és a hatályos tervek között a jogfolytonosság megszakad, ezzel átmenetileg jogbizonytalanságot teremtve.

6. Jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek  
Nem releváns



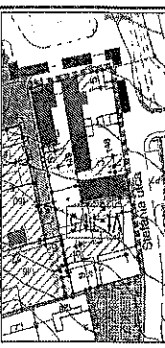
**BUDAÖRSI TEMPLOM TÉR ÉS KÖRNYÉKE TERÜLETRE  
(2015)**

OTÉK előírásnál megengedőbb szabályozási elemei

**OTÉK FELMENTÉS KÉRELEM**

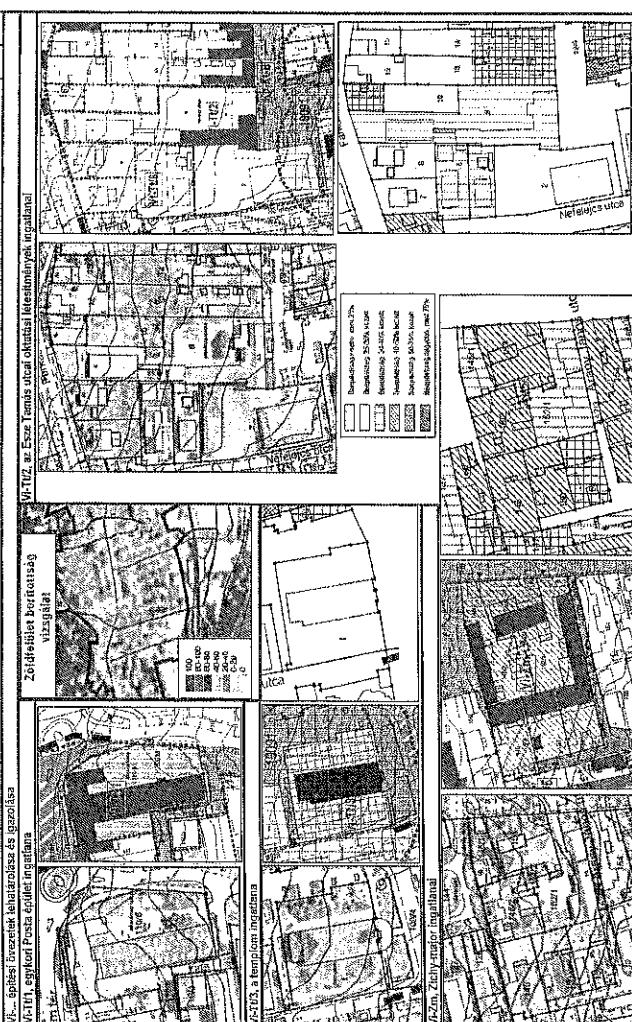
[illegible]

OTÉK		HÉSZ		eltérés indoka, megoldás igazolása	
paraméter /	érték	paraméter	érték	OTÉK 111. § (2)	
helye az OTÉK-ban		helye a rendelet-sorozatban		a)	b) c)
Megengedett legnagyobb beépítettség / 2. sz. melléklet 7. sor, D oszlop	80%	a lakó megengedett legmagasabb beépítési mértéke / 2.1 melléklet 42. sor, F oszlop (1) szerkezetek körvonalai	( 65 ) %	A településközpont területén, különösen zavaros beépítés, átlószerű zöldfelületi borítású, magas beépítés és burkoló felületek, károk, beboruló a lakókat alapított városnyalva lakat megépítési a beépítés paraméterek, a beépítéshez viszonyított alap megépítés, hogy a lakóközösség a lakóközösségben, a lakóközösségben a lakóköz	

OTÉK		HÉSZ		eltérés indoka, megoldás igazolása	
paraméter /	érték	paraméter	érték	a)	b) c)
helye az OTÉK-ban		helye a rendelet-sorozatban			
Megengedett legnagyobb beépítettség / 2. sz. melléklet 7. sor, D oszlop	80%	VE-T05 ja helyi megengedett legnagyobb beépítési mértéke / 2.1 melléklet 46. sor, F oszlop	E	a) a lakó megengedett legmagasabb beépítési mértéke / 2.1 melléklet 46. sor, F oszlop	✓
Legnagyobb zöldfelület / 2. sz. melléklet 7. sor, F oszlop	10%	a) a lakó megengedett legmagasabb beépítési mértéke / 2.1 melléklet 46. sor, F oszlop	E	a) a lakó megengedett legmagasabb beépítési mértéke / 2.1 melléklet 46. sor, F oszlop	✓
VE-T05 épületi övezet kialakult értékei, elhatárolása (Stefania utca - Arany János utca közötti tömb lehatárolás)					
					

Ch. Kódy

OTÉK		HESZ		OTÉK 111. § (2)	
paraméter / helye az OTÉK-ban	érték	paraméter	érték	a)	b)
Legnagyobb zöldfelület / 2. sz. melléklet 8. sor, F oszlop	(100-75)/2=12,5 %	a) a terület megengedett legnagyobb zöldfelületi mértéke / 2.1 melléklet 59. sor, I oszlop	10 %	a) a város szívébe áthaladó belvárosi és helyi védett, egyéni posta épületek, melyek az önkormányzat közrészlege, előszobában művelődési, szórakozási funkcióra szorultak igénybe venni, bár az ingatlan beépítettsége nem túl magas, de a funkcióhoz szükséges parcella (felső és alsó rész) békén bennül, biztonságos, jelentős területi felületet kihasználva miatt szükséges a zöldfelületi mérték 10 %-ban történő meghaladása.	✓
Legnagyobb zöldfelület / 2. sz. melléklet 8. sor, F oszlop	(100-50)/2=25 %	a) a terület megengedett legnagyobb zöldfelületi mértéke / 2.1 melléklet 60. sor, I oszlop	10 %	a) a város szívébe áthaladó belvárosi és helyi védett, egyéni posta épületek, melyek az önkormányzat közrészlege, előszobában művelődési, szórakozási funkcióra szorultak igénybe venni, bár az ingatlan beépítettsége nem túl magas, de a funkcióhoz szükséges parcella (felső és alsó rész) békén bennül, biztonságos, jelentős területi felületet kihasználva miatt szükséges a zöldfelületi mérték 10 %-ban történő meghaladása.	✓
Legnagyobb zöldfelület / 2. sz. melléklet 8. sor, F oszlop	(100-30)/2=35 %	a) a terület megengedett legnagyobb zöldfelületi mértéke / 2.1 melléklet 61. sor, I oszlop	10 %	a) a város szívébe áthaladó belvárosi és helyi védett, egyéni posta épületek, melyek az önkormányzat közrészlege, előszobában művelődési, szórakozási funkcióra szorultak igénybe venni, bár az ingatlan beépítettsége nem túl magas, de a funkcióhoz szükséges parcella (felső és alsó rész) békén bennül, biztonságos, jelentős területi felületet kihasználva miatt szükséges a zöldfelületi mérték 10 %-ban történő meghaladása.	✓
Legnagyobb zöldfelület / 2. sz. melléklet 8. sor, F oszlop	(100-30)/2=35 %	a) a terület megengedett legnagyobb zöldfelületi mértéke / 2.1 melléklet 62. sor, I oszlop	10 %	a) a város szívébe áthaladó belvárosi és helyi védett, egyéni posta épületek, melyek az önkormányzat közrészlege, előszobában művelődési, szórakozási funkcióra szorultak igénybe venni, bár az ingatlan beépítettsége nem túl magas, de a funkcióhoz szükséges parcella (felső és alsó rész) békén bennül, biztonságos, jelentős területi felületet kihasználva miatt szükséges a zöldfelületi mérték 10 %-ban történő meghaladása.	✓



Budapest, 2015. december

Dr. Csaba  
Harcosy István  
Rajzoló

# Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének

## .../2016. (.... ....) 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 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: Kisajátítással érintett ingatlanok
    - cc) 3.3. melléklet: Településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok
      - A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok
      - B) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok

#### 2. MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK

2. § 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 hosszra és törés nélkül. A telek nem beépíthető részén létesített magánút esetében a szélességre, hosszra és a töréspontok számára, nagyságára vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni.”

3. § 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.”

4. § 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.”

5. § 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;”

6. § 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- és magas épületek tetősíkjára, 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.”

8. § A BHÉSZ 34. §-a az alábbi (8) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- „(8) Az **Lk-1/Z**, **Lk-2/Z** és az **Lk-3/Z** jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 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.”

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

10. § 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, zártosú, belvárosi településközpont, (Szabadság út, Károly király út)
5. **Vt-Bv/2** közepesen intenzív, zártosú, belvárosi településközpont, (Kossuth L. u., Deák F. u., Ady E. u., Petőfi S. u., Stefánia u.)
6. **Vt-Bv/3** alacsony intenzitású zártosú, 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-Tv/1** Templom tér intenzív, zártosú településközpont, (Templom tér, Ébner György köz)
12. **Vt-Tv/2** Templom tér közepesen intenzív, átmeneti zártosú 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)
17. **Vt-Tt/7** Templom tér alacsonyabb intenzitású, oldalhatáronálló településközpont, (Stefánia utca)
18. **Vt-Tt/8** Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Köz tér)

11. § (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 épületrészeiben nem helyezhető el.”

(3) A BHÉSZ 40. § (11) bekezdés helyébe 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 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) – (20) bekezdésekkel egészül ki:

„(13) Az építési övezetek területén fekvő telken az övezetben előírt minden megkezdett legkisebb kialakítható telekterület mérot után egy önálló főépítmény helyezhető el. 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 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 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 – az OTÉK vonatkozó előírásainak betartásával – figyelmen kívül kell hagyni.

(18) A **Vt-Tt/5** jelű övezet területén

- a) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el,
- b) a BSZT-n lehatárolt „A telek nem beépíthető része” területen kívüli telekrészek beépíthetők, „A telek nem beépíthető része” területen zöldfelületet kell kialakítani úgy, hogy annak legfeljebb 1/3-ad része lehet burkolt, és amelynek legalább fele vízáteresztő;
- c) bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 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."

**12. §** 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.
- (2) A más építési övezettel határos, szomszédos telekhatárok felé a tervezett épület párkánymagassága nem haladhatja meg a 7,5 m-t.
- (3) A 131, 132 és 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/8** és **Vt-Tt/7** övezethatárok mentén 6.0 m széles nem beépíthető telekrész kialakítása kötelező.
- (4) 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.
- (5) 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."

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

- „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).
  - Vi-Tt/1** Templom tér intenzív, zárt sorú intézmény (Zichy kastély)
  - Vi-Tt/2** Templom tér közepesen intenzív, zárt sorú intézmény (iskolák)
  - Vi-Tt/3** Templom tér közepesen intenzív, zárt sorú intézmény (templom)
  - Vi-Zm** Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, zárt sorú intézmény (Zichy major)"



14. § A BHÉSZ 43. §-a az alábbi (6) – (10) 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:
- 8 m vagy annál nagyobb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 1,0 m,
  - 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 max. 1,5 m-re lehet visszahúzni.
- (8) A **VI-Bv**, **VI-Tt** és a **VI-Zm** jelű építési övezetek területén pinceszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.
- (9) A **VI-Tt/3** jelű építési övezet területén
- csak hitéleti, nevelési, oktatási, rendeltetések helyezhetők el;
  - a BSZT-n lehatárolt műemlék templom kontúrja, épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg.
- (10) A **VI-Zm** jelű építési övezet területén
- az a rendelet 42. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések közül a kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt, valamint sport rendeltetés nem helyezhető el;
  - a BSZT-n lehatárolt, helyi védett művi értékű jelölt kontúrja épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg;
  - 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.”

15. § (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:
- Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és a rendelet 12. §-ban szabályozott, valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.
  - A területre 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 BSZT-n jelölt építési helyen kialakított épületben a mélygarázs terepszint alatti építési helyen 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;
  - pinceszint legfeljebb 3 szintben létesíthető.”

### 3. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

16. § (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. Bocsi István  
jegyző



	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	teraszszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszint bruttó alapterülete	mértéke		
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m	%	%	m	db	m <sup>2</sup>	m	m	m	m
1	Ln-Ltp10	SZ	-	-	-	85*	10,5	-	-*	33,0	-	-	-	0,0	-	-
2	Ln-Ltp4	SZ	-	-	-	95*	6,5	-	-*	18,0	-	R	-	0,0	-	-
3	Ln-LtpK	SZ	-	-	-	80	0,8	-	10	2,5*	-	R	-	1,0	-	-
4	Lk-1/SZ	SZ	1 000	24	3 000	40	1,5	60	20	18,0*	-	R	-	0,0	6,0	3,0
5	Lk-2/SZ	SZ	1 000	-	3 000	40	1,5	60	40	12,0	-	-	-	5,0 [4,0]	8,0	3,0
6	Lk-3/SZ	SZ	3 000	-	-	35	1,5	50	35	10,5 [7,5]	-	R	400	5,0	6,0	4,0
7	Lk-4/SZ	SZ	2 000	-	-	30	1,2	50	45	10,5 [7,5]	-	R	400	5,0	6,0	4,0
8	Lk-5/SZ	SZ	1 000	-	3 000	25	1,0	45	40	6,5	-	R	300	5,0	6,0	-
9	Lk-6/SZ	SZ	5 000	-	-	20	0,5	35	50	6,0	-	R	-	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	R	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	R	100	0,0	0,0	-
16	Lk-G	Z	100	-	-	50	0,5	50	30	3,0	-	1	-	-	-	-

SZ szabadon álló  
O oldalhatáron álló  
Z zárt sorú  
lk lakó

R a rendeletben meghatározottak szerint  
[ ] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték  
( ) saroktelek ellérő értéke

Hm homlokzatmagasság  
Pm párkánymagasság

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

2. melléklet a 24/2014. (IX.29.) Önkormányzati Rendelethez  
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 övezeti jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkeri	hátsókeri	oldalkeri			
			legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb			legnagyobb				megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terépszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszint bruttó alapterülete	mértéke					
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	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	R	300	5,0	7,5	3,75			
18	Lke-2/SZ	SZ	700	18	2 100	25	0,6	45 [-]	50	-	Hm: 6,5	2	200	5,0	6,0	3,25			
19	Lke-3/SZ	SZ	800	16	2 400	20	0,6	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: 6,5	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	R	6,0	6,0			
30	Lke-1/Z	Z	400	12	800	30	0,8	50	50	-	Hm: 6,0	2	150	R	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

R a rendelethez meghatározottak szerint  
[ ] a rendelethez meghatározottak szerinti  
( ) kedvezményes mérték  
( ) saroktelek eltérő értéke

Hm homlokzatmagasság  
Pm párkánymagasság

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

2. melléklet a 24/2014. (IX.29.) Önkormányzati Rendelet  
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							
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítés mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terépszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	többszínű bruttó alapterülete				mérték
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	db	m <sup>2</sup>	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	-	R	325	5,0	6,0	3,75	
34	Vt-3/SZ	SZ	1 000	-	3 000	30	1,5	50	40	7,5	-	R	-	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	R	40	R	-	-	-	-	-	-	
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	-	R	-	5,0	-	-	
42	Vt-Tt/1	Z	300	14	1 000	70 (85)**	2,1	-	15 (10)	8,5	Hm: 9,0 Pm: R	-	-	0,0	0,0	-	
43	Vt-Tt/2	Z	500	14	1 000	65	1,5	70	20	5,5	Hm: 6,0	R	-	0,0	0,0	-	
44	Vt-Tt/3	Z	500	14	1 000	40	1,0	50	25	5,5	Hm: 6,0	R	200	0,0	0,0	-	
45	Vt-Tt/4	Z	200	-	2 000	40	0,6	-	40	4,0	-	R	-	-	-	-	
46	Vt-Tt/6	Z	500	14	1 000	80	-	-	10	5,5	Hm: 6,0	R	200	0,0	0,0	-	
47	Vt-Tt/8	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	R	250	0,0	3,0	3,0	

SZ szabadon álló  
O oldalhatáron álló  
Z zárt sorú  
lk lakóterület  
R a rendeletben meghatározottak szerint  
[ ] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték  
( ) saroktelek eltérő értéke

Hm homlokzatmagasság  
Pm párkánymagasság

\*\* PMKH ÉOH Állami Főépítész PE/AF/7-2/2016 ügyiratszámú Budaörs Templom tér és környéke - HÉSZ, SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

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

2. melléklet a 24/2014. (IX.29.) Önkormányzati Rendeletéhez  
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 terület	kialakítható szélessége	legnagyobb kialakítható terület	beépítési mérték	bruttó szintterületi mutatója	teraszszint alatti beépítés mértéke	legkisebb zöldfelületi mérték	legnagyobb épület- magassága	beépítés- magassága	rendeltetési egység száma	teljesítmény bruttó alapterülete	megengedett legkisebb		
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m	db	m <sup>2</sup>	m	m	m
50	VI-Á	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	12,5	-	-	-	0,0	6,0	R
51	VI-Á1	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	15,0 [8,0]	-	-	-	5,0	6,0	R
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	35	-	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-Tv/1	Z	1 000	20	-	75	2,1	-	10**	8,5	-	-	-	0,0	0,0	-
60	VI-Tv/2	Z	2 500	20	-	50	1,8	70	10**	14,0	-	-	-	0,0	0,0	6,0
61	VI-Tv/3	Z	1 500	20	-	R	R	-	10**	R	-	-	-	0,0	0,0	-
62	VI-Zm	Z	1 000	20	-	R	R	-	10**	R	-	-	R	-	-	-

SZ szabadon álló R a rendeletben meghatározottak szerint Hm homlokzatmagasság  
O oldalhatáron álló [ ] a rendeletben meghatározottak szerinti Pm párkánymagasság  
Z zártkörű  
lk lakó ( ) saroktelek eltérő értéke

\*\* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PE/AF/7-2/2016 ügyiratszámú Budaörs Templom tér és környéke - HÉSZ, SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

\* 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. melléklet a 24/2014. (IX.29.) Önkormányzati Rendelethez  
2.1 Budaörs Város építési övezetek paramétereivel

	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	hátsóker	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb		legnagyobb			megengedett legkisebb			
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mórtéke	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	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 szabadon álló

O oldalhatáron álló

Z zárt sorú

lk lakó

R a rendeletben meghatározottak szerint

[ ] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték

( ) saroktelek eltérő értéke

Hm homlokzatmagasság

Pm párkánymagasság

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



2. melléklet a 24/2014.(IX.29.) Önkormányzati Rendelethez  
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	hátsóker	oldalkert
			legkisebb kialakítható	legnagyobb			legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb			mérése		
			területe	szelessége	kialakítható terület	beépítés mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszíni alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	folószíni bruttó alapterülete	m	m	m
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m	db	m <sup>2</sup>	m	m	m
82	Glp-E	SZ	5 000	-	-	15	0,5	25	60	7,5	-	-	-	5,0	-	6,0
83	Glp-Tg	SZ	5 000	20	-	50	1,5	50	25	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0
84	Glp-1	SZ	2 000	20	-	40	1,2	50	30	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0
85	Glp-2	SZ	5 000	25	-	50	1,0	60	25	12,0	-	-	-	-	-	-
86	Glp-3	SZ	1 000	-	-	40	1,2	60	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
87	Glp-4	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
88	Glp-5	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
89	Glp-6	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	10,0	-	-	-	5,0	10,0	5,0
90	Glp-7	SZ	5 000	-	-	40	1,2	60	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
91	Glp-8	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
92	Glp-9	SZ	1 500	-	-	40	1,5	60	30	10,5	-	-	-	5,0	6,0	5,25
93	Glp-10	SZ	5 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
94	Glp-11	SZ	5 000	-	-	45	1,0	65	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
95	Glp-12	SZ	8 000	-	-	30	1,0	50	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
96	Glp-13	SZ	3 000	-	-	35	1,0	55	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
97	Glp-14	SZ	2 000	-	-	35	1,0	55	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
98	Glp-15	SZ	2 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
99	Glp-16	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	35	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
100	Glp-17	SZ	3 000	-	-	30	1,0	50	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
101	Glp-18	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
102	Glp-19	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0

SZ szabadon álló  
O oldalhatáron álló  
Z zártkörű  
lk lakó

R a rendeletben meghatározottak szerint  
[ ] a rendeletben meghatározottak szerinti  
( ) kedvezményes mérték  
( ) saroktelek eltérő értéke

Hm homlokzatmagasság  
Pm párkánymagasság

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

2. melléklet a 24/2014.(IX.29.) Önkormányzati Rendelet  
2.1 Budaörs Város építési övezetek paramétere

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
			a telek megengedett							az épület megengedett						
			legkisebb kialakítható		legnagyobb					legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítés mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület magassága	beépítés magassága	rendeltetési egység száma	folószintű bruttó alapterülete	mértéke		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	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	8,0	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	8,0	4,5
112	K-Ap	SZ	5 000	-	-	40	2,0	-	40	14,0	-	-	-	-	-	-
113	K-Km	SZ	-	-	-	-	-	-	40	7,5	-	-	-	5,0	-	-

SZ szabadon álló  
O oldalhatáron álló  
Z zárt sorú  
lk lkres

R a rendeletben meghatározottak szerint  
[ ] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték  
( ) saroktelek eltérő értéke

Hm homlokzatmagasság  
Pm párkánymagasság

\* 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. melléklet a 24/2014. (IX.29.) Önkormányzati Rendelet  
2.2. Budapest Város övezetek paramétere

	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		alapterület	megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítés magassága	rendeltetési egység száma		mérték		
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	db		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	-	-	-	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	16	-	3	0,15	10	85	Ém: 6,0	-	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-Ra	SZ	-	-	-	8*	0,15	10	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
18	Kb-Szi	SZ	-	-	-	5	-	-	-	Ém: 4,5	-	-	-	-	-
19	Kb-KvF	-	-	-	-	5	-	-	20	Ém: 6,0	-	250	-	-	-
20	Kb-KtB	-	-	-	-	5	-	-	0	Ém: 6,0	-	250	-	-	-
21	KÖu-Tt	Z	-	-	-	2	1,00	35	-	Ém: 5,5	-	-	-	-	-

SZ szabadon álló  
O oldalhatáron álló  
Z zársorú  
Ik ikres

R a rendeletben meghatározottak szerint  
[ ] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték

Ém épületmagasság  
Hm homlokzatmagasság  
Pm parkánymagasság

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

### 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, Szervízút, 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