

POLGÁRMESTERI HIVATAL  
BUDAÖRS

Iktatva: 2016 JAN 29.

Szám: XI/56-8/2016

Előszám: Melléklet: Ügyintéző: J-T

Ügyiratszám: PE/AF/7-4/2016

Ügyintéző: Mohácsikné Takács Sarolta

Telefon: (06 1) 269 4550/2102

OKTATÁSA É  
2016 JAN 29.

PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

2016 JAN 28.

ÉRKEZETT

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.

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

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:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott  
névében és megbízásából:

Várad Tibor  
osztályvezető



Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály  
Építésügyi Osztály  
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557

T  
E-mail: epitesugy@pmkh.hu



15390053201601291306005206100

X1/56-G/2016 ft.

## 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-mailt, 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

.../~~2015~~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
    - c**cb**) 3.~~23~~. 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) mellékpépület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át, és egy mellékpépület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m<sup>2</sup>, és legfeljebb P+F+T szint kialakítású lehet, és  
c) mellékpépület 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, 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, zárt sorú, belvárosi településközpont, (Szabadság út, Károly király út)
5. **Vt-Bv/2** közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi településközpont, (Kossuth L. u., Deák F. u., Ady E. u., Petőfi S. u., Stefánia u.)
6. **Vt-Bv/3** alacsony intenzitású zárt sorú, belvárosi településközpont, (Pozsonyi u., Vasvári u.)
7. **Vt-KF** kiemelt fejlesztési településközpont, (Szabadság-Bretzföld-Lévai-Komáromi tömb)
8. **Vt-L** településközpont meglévő lakórendeltetéssel, (Liget utca – Holdfény utca)
9. **Vt-F1** településközpont fejlesztési, (Lévai utca – Bretzföld utca – Baross utca menti ingatlanok)
10. **Vt-F2** településközpont fejlesztési, (Komáromi utca menti ingatlanok)
11. **Vt-Tt/1** Templom tér intenzív, zárt sorú településközpont, (Templom tér, Ébner György köz)
12. **Vt-Tt/2** Templom tér közepesen intenzív, átmeneti zárt sorú településközpont, (Esze Tamás utca észak)



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

a) az övezet határ 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-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 ~~e-rendeletben meghatározottak szerint~~ beépíthetők a **2.1. melléklet** táblázata ~~beépítési mérték, terepszint alatti beépítés mérték, szintterület 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 épületrészében 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 kedvezménnyel nem érintett legkisebb zöldfelület mértéke 50 %-kal csökkenthető, ha a telken minimum 3,0 m szélességű gyalogos átkötés létesül, amelynek közhasználat céljára történő átadása szerződésben rögzített."~~

(5) A 131, 132 és 110/3 hrsz-ú telken

- a) 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;
- b) a műemlék épület tűzfalát takaró mélységű épületrész gerincmagassága sehol sem lépheti túl a műemlék épület gerincmagasságát;
- c) 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;
- d) 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)

“ ~~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) – (410) 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 között) a közhasználat céljára megnyitott.~~
- (8) A **Vi-Bv, Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén pinceszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.
- ~~„(9) A **Vi-Tt/1** jelű építési övezet területén az e rendelet 2.1. melléklet táblázata szerinti építési övezetek kedvezményes értéke csak legalább a telekterület 10 %-át előző területű közforgalom előtt megnyitott területek kialakítása esetén használható.~~
- (109) A **Vi-Tt/3** jelű építési övezet területén  
 a) csak hitéleti, nevelési, oktatási, rendeltetések helyezhetők el;  
 b) a BSZT-n lehatárolt műemlék templom kontúrja, épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg.
- (410) 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 értékű jelölt kontúrja épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg;  
 c) a telek felszín felett nem beépíthető részéhez csatlakozó homlokzatokon, a telek felszín felett nem beépíthető része fölé túlnyúlva a közterületre történő túlnyúlás általános szabályai szerinti építményrészek elhelyezhetők.”

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) 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 övezeti jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett legnagyobb												az épület megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb		
			legkisebb kialakítható		legnagyobb		legkisebb		legnagyobb		legkisebb		legnagyobb		legkisebb					
			terület	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	teresszint alatti beépítés mértéke	zöldterületi mértéke	épület- magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterület	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				
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	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	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 szabaddon álló  
O oldalhatáron álló  
Z zárt sorú  
Ik ikres

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

Hm homlokzatmagasság  
Pm párkánymagasság

\* PMKH ÉOH Állami Főépítész PED/Á/139-10/2014 ügyiratszámú Budaörs - 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	
			a telek megnevezését														
			legkisebbi kialakitashoz		legnagyobb		legkisebbi		legnagyobb		legkisebbi		legnagyobb		legkisebbi		
	az építési övezeti jelölés	a telek beépítési módja	terület	szélessége	kialakítási terület	beépítési terület mérete	építési terület mérete	területi arány beépítés mérete	születési terület mérete	építési terület mérete	beépítési terület mérete	területi arány építés mérete	területi arány építés mérete	területi arány építés mérete	területi arány építés mérete	területi arány építés mérete	
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	0,8	45 [-]	50	-	Hm: 6,5	2	200	5,0	6,0	3,25	
19	Lke-3/SZ	SZ	800	16	2 400	20	0,8	30	60	-	Hm: 6,5	2	200	5,0	6,5	3,25	
20	Lke-4/SZ	SZ	700	16	2 100	20	0,7	40	50	-	Hm: 6,0	2	175	5,0	6,0	3,0	
21	Lke-5/SZ	SZ	700	16	2 100	15	0,6	35	60	-	Hm: 5,5	2	125	5,0	6,0	3,0	
22	Lke-1/O	O	700	14	1 750	25	0,8	45 [-]	50	-	Hm: 6,0	2	200	5,0 [0,0]	6,0	6,0	
23	Lke-2/O	O	700	14	1 750	20	0,7	40	50	-	Hm: 6,0	2	175	5,0	6,0	6,0	
24	Lke-3/O	O	700	14	1 750	15	0,6	35	60	-	Hm: 5,0	2	125	5,0	6,0	5,0	
25	Lke-3/O-kt	O	500	14	1 500	20	0,6	35	60	-	Hm: 5,0	1	120	5,0	6,0	5,0	
26	Lke-4/O	O	1 000	14	2 500	15	0,5	20	70	-	Hm: 5,0	2	175	5,0	6,0	5,0	
27	Lke-4/O-kt	O	700	14	1 750	15	0,5	20	70	-	Hm: 5,0	1	125	5,0	6,0	5,0	
28	Lke-5/O	O	1 000	14	2 500	10	0,25	20	70	-	Hm: 4,5	1	125	5,0	6,0	4,5	
29	Lke-1/IK	IK	500	12	1 500	25	0,8	45	50	-	Hm: 6,0	2	150	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	6,0	
31	Lke-1/NT	SZ	700	18	2 300	30	0,8	40	50	-	Hm: 7,5	2	250	5,0	6,0	3,75	
SZ szabaddan álló O oldaltárolt álló Z zártortárolt IK közterületi R a rendelkezési területen szorított a rendelkezési terület																	

\* PMKH ÉOH Állami Főépítész PED/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budapests - 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	
	az építési övezeti jelle	a telek beépítési módja	a telek megengedett								az épület megengedett				megengedett legkisebb		
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb		legnagyobb		mértéke				
			terület	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-beépítési magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma				foldszint bruttó alapterület	
			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	
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 zárt sorú  
Ik ikres

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

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

\* PMKH ÉOH Állami Főépítész PED/Á/139-10/2014 ügyiratszámú Budapests - 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				
			a telek megengedett								az épület megengedett							megengedett legkisebb		
az építési övezet jele	a telek beépítési módja	legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb		legnagyobb				mértéke						
		területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület- magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterülete								
		m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		db	m <sup>2</sup>	m	m	m					
50	VI-Á	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	13,5	-	-	-	0,0	6,0	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
O
oldalhatáron álló
Z
zátsorú
lk
ikres

R
a rendeletben meghatározottak
[ ]
a rendeletben meghatározottak
( )
sarkotelek eltérő értéke

Hm
homlokzatmagasság
Pm
párkánymagasság

\*\* PMKH ÉOH Állami Főépítész PE/Á/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/Á/7-139-10/2014 ügyiratszámú Budaörs - 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			
	az építési övezeti jelölés	a telek beépítési módja	legkisebb kialakítás		érfelület megengedett										előzet		hátsó		oldalsó
			terület m <sup>2</sup>	szélessége m	kialakítás területe m <sup>2</sup>	beépítési mérték %	bruttó szántterület m <sup>2</sup>	tervezett beépítési mérték %	előzet beépítési mérték %	előzet mértéksége m	beépítési mértéksége	tervezett építési szám	bruttó terület m <sup>2</sup>	hátsó		oldalsó			
														m <sup>2</sup>	m		m <sup>2</sup>	%	%
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	8,0	-	-	-	-	-	-			
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 zártkörű  
lk lakó  
R a rendelkezési megengedett szerinti  
[ ] a rendelkezési megengedett szerinti kedvezményes mérték  
( ) saroktelek eltérő értéke  
Hm homlokzatmagasság  
Pm pátkánymagasság



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P											
			a) telek megengedett legnagyobb													a) épület megengedett legnagyobb			előkeret			hátsókeret			oldalkeret		
			legkisebb kialakítási			legnagyobb			legkisebb			legnagyobb			legkisebb			előkeret			hátsókeret			oldalkeret			
			terület	szélessége	kialakítási terület	beépítési mértéke	bruttó szilárdterület	tervezési alatti beépítési mértéke	zöldterület mértéke	épület magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterület	mérték													
			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 <sup>2</sup>	m											
	Gip-E	SZ	5 000	-	-	15	0,5	25	60	7,5	-	-	-	5,0	-	6,0											
83	Gip-19	SZ	5 000	20	-	50	1,5	50	25	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0											
84	Gip-1	SZ	2 000	20	-	40	1,2	50	30	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0											
85	Gip-2	SZ	5 000	25	-	50	1,0	60	25	12,0	-	-	-	-	-	-											
86	Gip-3	SZ	1 000	-	-	40	1,2	60	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0											
87	Gip-4	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0											
88	Gip-5	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0											
89	Gip-6	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	10,0	-	-	-	5,0	10,0	5,0											
90	Gip-7	SZ	5 000	-	-	40	1,2	60	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0											
91	Gip-8	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0											
92	Gip-9	SZ	1 500	-	-	40	1,5	60	30	10,5	-	-	-	5,0	6,0	5,25											
93	Gip-10	SZ	5 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0											
94	Gip-11	SZ	5 000	-	-	45	1,0	65	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0											
95	Gip-12	SZ	8 000	-	-	30	1,0	50	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0											
96	Gip-13	SZ	3 000	-	-	35	1,0	55	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0											
97	Gip-14	SZ	2 000	-	-	35	1,0	55	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0											
98	Gip-15	SZ	2 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0											
99	Gip-16	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	35	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0											
100	Gip-17	SZ	3 000	-	-	30	1,0	50	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0											
101	Gip-18	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0											
102	Gip-19	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0											
SZ szabadon álló a rendelkezésben meghatározottak szerint																											
O oldalkeret nélküli a rendelkezésben meghatározottak szerint																											
Z zátsorú a rendelkezésben meghatározottak szerint																											
Ik ikcs ( ) saroktelek eltérő értéke																											

\* PMKH ÉOH Állami Főépítész PED/Á/139-10/2014 Ügyiratszámú Budapests - 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
	az építési vezetési módja	a telek beépítési módja	a telekmengetését													
			legkisebb kialakítás		legnagyobb		legkisebb		az épület mengetését legnagyobb		előzet		megtérített legkisebb			
			terület m <sup>2</sup>	szélessége m	kialakítás területe m <sup>2</sup>	beépítés mértéke %	brutó származott m <sup>2</sup>	tervezett alatti beépítés mértéke %	zöldfelület mértéke %	épület magassága m	beépítési magassága m	építkezési száma db	terület m <sup>2</sup>	terület m <sup>2</sup>	terület m <sup>2</sup>	
103	Üh-1/O	O	1 000	14	2 500	10	0,25	20	70	5,0	-	1	125	5,0	6,0	5,0
104	K-1	SZ	5 000	40	-	40	1,2	50	40	14,0	-	-	-	10,0	10,0	7,0
105	K-2	SZ	3 000	-	-	[40]	2,0	-	[30]*	15,0	-	-	-	5,0	10,0	7,5
106	K-3	SZ	5 000	20	-	20	1,0	50	50	7,5	-	-	-	5,0	-	-
107	K-Re/1	SZ	5 000	-	-	40	1,2	-	40	9,0	-	-	-	5,0	-	-
108	K-Re/2	SZ	2 000	20	-	25	1,0	50	40	7,5	-	-	1 000	5,0	6,0	3,75
109	K-Sp/1	SZ	5 000	-	-	40	2,0	-	40	16,0	-	-	-	5,0	10,0	8,0
110	K-Sp/2	SZ	5 000	50	-	35	1,6	50	40	12,5	-	-	-	5,0	-	6,25
111	K-Sp/3	SZ	5 000	50	-	25	1,2	50	40	9,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
112	K-Áp	SZ	5 000	-	-	40	2,0	-	40	14,0	-	-	-	-	-	-
113	K-Km	SZ	-	-	-	-	-	-	40	7,5	-	-	-	5,0	-	-

SZ szabadon álló  
O oldalra álló  
Z zárt sorú  
Ik ikres

R [ ] a rendelkezésben meghatározottak szerint  
a rendelkezésben meghatározottak  
szertől kedvezményes mérték  
( ) saroktelek eltérő értéke

Hm homlokzatmagasság  
Pm pártkánymagasság

\* PMKH ÉOH Állami Főépítész PED/Á/139-10/2014 ügyiratszámú Budapest - 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
	az építési övezeti jele	a felépítési beépítési módja	területi megengedett												
			legkisebb kialakítható			legnagyobb			legkisebb			az építési megengedett			
			terület	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szilárdított terület	tervezési alatti beépítési mértéke	zöldterületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterület	megengedett legkisebb mérete		
			m	m	m <sup>2</sup>	%	m/m <sup>2</sup>	%	%	m	db	m <sup>2</sup>	m	m	m
1	KÖU	SZ	-	-	-	2	-	-	-	Ém: 3,0	-	100	-	-	-
2	KÖK	SZ	-	-	-	2	-	-	-	Ém: 6,0	-	500	-	-	-
3	Zkp-1	SZ	10 000	80	-	3	0,03	-	70	Ém: 7,5	-	500	-	-	-
4	Zkp-2	SZ	10 000	80	-	3	0,03	-	70	Ém: 4,5	-	500	-	-	-
5	Zkp-3	SZ	10 000	80	-	2	0,03	-	75	Ém: 6,0	-	-	6,0	6,0	6,0
6	ZKK	SZ	-	15	10 000	3	0,03	-	60	Ém: 4,5	-	250	-	-	-
7	Eg	SZ	-	-	-	1	-	-	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
8	EK-1	SZ	-	-	-	2	-	-	-	Ém: 4,5	-	-	-	-	-
9	EK-2	SZ	-	-	-	1	-	-	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
10	MR-1	SZ	1 500	18	-	3	0,15	10	85	Ém: 5,0	-	200	5,0	6,0	5,0
11	MR-2	SZ	900	18	-	3	0,15	10	85	Ém: 4,0 [5,0]	-	200	5,0	6,0	5,0
12	MR-3	SZ	720	16	-	3	0,15	10	85	Ém: 4,0 [4,5]	-	200	5,0	6,0 [3,0]	5,0
13	MR-4	SZ	1 500	12	-	3	0,15	10	85	Ém: 4,5	-	200	5,0	6,0 [3,0]	3,0
14	Kb-T	SZ	-	-	-	5	-	-	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
15	Kb-Sp/1	SZ	5 000	-	-	5	0,25	20	-	Ém: 7,5	-	-	5,0	6,0	3,0
16	Kb-Sp/2	SZ	-	-	-	1	0,05	2	-	Ém: 6,0	-	-	-	-	-
17	Kb-Re	SZ	-	-	-	8*	0,15	10	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
18	Kb-Sz/1	SZ	-	-	-	5	-	-	-	Ém: 4,5	-	-	-	-	-
19	Kb-KUF	-	-	-	-	5	-	-	20	Ém: 6,0	-	250	-	-	-
20	Kb-KvB	-	-	-	-	5	-	-	0	Ém: 6,0	-	250	-	-	-
21	KÖU-TI	Z	-	-	-	2	1,00	35	-	Ém: 5,5	-	-	-	-	-

SZ szabadon álló  
O oldalhatáron álló  
Z zártstru  
lk ikres

R a rendelkezésre álló terület  
[ ] a rendelkezésre álló terület  
szélesség mérték

Ém épületmagasság  
Hm homlokzatmagasság  
Pm parkánymagasság

<b>POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS</b>		
Érkezett: 2016 JAN 26.		
Száma: <i>Pm 166</i>		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

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

*PM*  
*nyr./Folyt.*

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

IRATÁSRA ÉRKEZETT

**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.		
Száma: <i>XI/56-4/2016</i>		
Előszám:	Melléklet:	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, zártosú 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.



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 övezeteire 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 közérdekét nem sért, továbbá az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesíthetők.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményünk:

**A HÉSZ jóváhagyandó munkarészeivel 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:

  
**Várad Tibor**  
osztályvezető

