

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló

[4/2016. \(II.26.\)](#) és a [11/2016. \(IV.22.\)](#) önkormányzati rendelettel módosított

24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete egységes szerkezetbe foglalt szövege

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés (6) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az Étv. 6. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az Étv. a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében megalkotja a

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

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET JOGSZABÁLY TERÜLETI HATÁLYA, ALKALMAZÁSA

1. A RENDELET HATÁLYA

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

2. A RENDELET ALKALMAZÁSA

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

II. FEJEZET

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. Bruttó szintterületi mutató:
A telken lévő építmények összes szintje bruttó területének összege osztva a telek területtel.
2. Egyedi szennyvízkezelő berendezés
A egyedi szennyvízkezelő létesítmény és a tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény gyűjtő fogalma.
3. Egyedi szennyvízkezelő létesítmény
Olyan vízelétesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves, biológiai tisztítását energiabevitel segítségével végzi.
4. Egyedi zárt szennyvíztároló
Egy vagy több, zártan és vízzáróan kialakított tartályból, illetve medencéből álló közműpótló műtárgy, amely a szennyvizek ártalommentes gyűjtésére és a szennyvízből keletkező települési folyékony hulladék időszakos tárolására szolgál.
5. Épület megengedett legnagyobb alapterülete
A telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő bruttó épület alapterülete.
6. Kis mélységű telek:
Azon építési telek, melynek hosszabbik oldala párhuzamos azzal a közforgalom előtt megnyitott területtel melyről a telek megközelíthető; a telek kiterjedése ezen irányában legalább kétszerese a rövidebb oldalának, és a rövidebb oldal nem hosszabb, mint a helyi előírások szerint kialakítható telek minimális szélességének 1,5-szerese.
76. Lakótelepi közterület:
Az SZT-n jelölt nagyvárosias lakóterület közterületként funkcionáló úsztatótelke.
87. Melléképület:
Főépítményt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, melynek beépítési paraméterei beleszámítanak az övezetben meghatározott beépítési paraméterekbe, és más épülettel legfeljebb csak a terepszint alatt van összeköttetésben. Nem önálló rendeltetési egység, hanem annak valamely szükséges, vagy kiegészítő részét tartalmazó épület. Melléképületnek minősül különösen a pihenőház, a járműtároló, a háztartással kapcsolatos tároló épület, a műterem, a kazánház valamint a porta épület.
9. Mélypince:
Jellemzően Kőhegy területén található meglévő prэшázhoz kialakított borospince.
10. Nem zavaró hatású kézműipari tevékenységek:
Minden olyan kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással folytatott feldolgozóipari termelés, mely környezetét forgalmával, zajterhelésével, légszennyezésével, veszélyes hulladék termelésével nem zavarja, és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
- ~~118.⁴—Terepszint alatti építés mértéke:
A pinceszint, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.~~
9. Telek nem beépíthető része:
A területsávon az OTÉK előkentre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni, melyen épület nem helyezhető el.
- 12.² Terepszint alatti beépítés mértéke:
A telek beépített területébe beszámítandó épület / épületek kontúrján kívüli alatti épületrészek és terepszint alatti építmények vízszintes síkban mért vetületi területek összegének, a telek területéhez viszonyított aránya.

⁴ ~~A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.~~

² A 11/2016. (IV.22.) önkormányzatgi rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.

13. Terepszint alatti épület szint:

Olyan építményszint, amelynek padlósíntje több mint 80%-ában kerül 1,00 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.

1440. Tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény

Oldómedencéből és tisztítómezőből álló vizilétesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére és elhelyezésére szolgál, és a szennyezőanyagok anaerob lebontását energiabevitel nélkül végzi.

III. FEJEZET RENDELET FELÉPÍTÉSE

3. MELLÉKLETEK ÉS FÜGGELÉKEK

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

- a) 1. melléklet: Budaörs Város Szabályozási Terve
- b) 2. melléklet: Budaörs Város építési övezetek / övezetek paraméterei
 - ba) 2.1. melléklet: Budaörs Város építési övezetek paraméterei
 - bb) 2.2. melléklet: Budaörs Város övezetek paraméterei
- c) 3. melléklet: Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke
 - ca) 3.1. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
 - cb) 3.2. melléklet: Kisajátítással érintett ingatlanok
 - cc) 3.3. melléklet: Településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok
 - A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok
 - B) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok
- d) 4. melléklet: Személygépjárművek elhelyezése
 - da) 4.1. melléklet: Személygépjármű elhelyezési övezetek
 - db) 4.2. melléklet: Építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű várakozóhelyek számítása – eltérések az OTÉK által meghatározott normától
- e) 5. melléklet: Állattartó építmények elhelyezése
- f) 6. melléklet: Budaörs, 10310 hrsz ingatlanon üzemelő helikopter állomás akadálykorlátozási síkja

(2) Jelen rendelet – tájékoztatás céljából – az alábbi függelégeket tartalmazza:

- a) 1. függelék: Épített értékek
 - aa) 1.1. függelék: Műemlékek és műemléki környezetük
 - ab) 1.2. függelék: Régészeti lelőhelyek
 - ac) 1.3. függelék: Helyi védett értékek
 - A) Helyi védett területek
 - B) Egyedi művi értékek
- b) 2. függelék: Természeti értékek
 - ba) 2.1. függelék: Nemzetközi jelentőségű területek
 - bb) 2.2. függelék: Országos jelentőségű területek
 - bc) 2.3. függelék: Helyi jelentőségű természeti értékek
- c) 3. függelék: Fa-és cserjefajok jegyzéke
 - ca) 3.1. függelék: Budaörs területén telepítésre javasolt fafajok jegyzéke
 - cb) 3.2. függelék: Budaörs területén telepítésre javasolt cserjefajok jegyzéke
 - cc) 3.3. függelék: Tájidegen (invázió) fajok jegyzéke
- d) 4. függelék: Az egyes építési övezetekben és övezetekben a főrendeltetésű épületekben végezhető gazdasági tevékenységek
- e) 5. függelék: E rendelettel együtt alkalmazandó helyi rendeletek listája

IV. FEJEZET SZABÁLYOZÁSI ELEMEL ALKALMAZÁSA

5. § (1) A tervezett szabályozási vonalak helyét az önkormányzat vektoros-digitális adatszolgáltatás keretében adja ki.

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

V. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

4. ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK

6. § (1) Csúszásveszélyes, omlásveszélyes (alápincézett) területen új főépítmény, meglévő épület bruttó szintterületének 25 m²-t meghaladó növelése, valamint új rendeltetési egység elhelyezésének feltétele az övezeti/építési övezeti előírásokban meghatározott szükségesség közművesítés biztosítható.
- (2) Beépítésre nem szánt övezet telkén épület csak az OTÉK építési telek fogalmához kötődő beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert előírásai alkalmazásával helyezhető el.
- (3) Nyúlványos teleknél az egyes építési övezetben / övezetben rögzített rendeltetési egység- és az épület számának meghatározásánál a teleknyél területe nem számítható be.
- (4) Ahol a már szennyvízcsatornával és ivóvízzel ellátott területen lévő telek területe közterület céljára történő szabályozás miatt csökken és a közterületi lejegyzése megtörtént, ott a csökkentés előtti méretet kell figyelembe venni a telek beépítési mértékeinek meghatározásakor. A legkisebb zöldfelület mértéke a szabályozással kialakult telekre vonatkozik.

5. TELEKALAKÍTÁS

7. § (1) A tervezett közterület-szabályozások érdekében a szabályozási tervnek megfelelő kialakítást eredményező telekalakítás minden esetben végrehajtható, akkor is, ha a telek területe, egyéb mérete az övezetben előírt minimális méret alá csökken, illetve eleve kisebb az előírt telekminimumnál, valamint akkor is, ha a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke és/vagy bruttó szintterületi mutatója a határértéket meghaladja.
- (2) A telekalakításnál a meglévő telekstruktúrához is igazodva figyelembe kell venni, hogy az új telkek beépítése illeszkedhessen a meglévő beépítés által kialakuló városképbe, ily módon is tekintetbe véve a rendezett, esztétikus városkép kialakítására irányuló elvárást.
- (3) Az építési övezet, illetve övezet területén közműépítmények (pl. transzformátor, szennyvízátemelő, vízgépház, gázfogadó stb.) elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő méretű, alakú telek kialakítható.
- (4) A telekalakítás során kialakuló telkek mélysége nem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített legkisebb kialakítható telekszélességnél.
- (5) Az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés nem kötelező, az eltérő rendelkezéseket az övezetek előírásai tartalmazzák.
- (6) Azon Petőfi Sándor utca – Baross utca – Stefánia utca – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által határolt területen található telkek esetén, melyeken keresztül átjárási szolgálommal biztosított a belső fekvésű telkek megközelítése, a belső telek építési telekké válásának érdekében, a telekalakítás során a visszamaradó telek beépítettségének és szintterületének számításánál az eredeti telekméretet kell figyelembe venni. Ez a szabály csak bejegyzett átjárási szolgálat rendezésekor alkalmazható. Ebben az esetben az építési övezetben előírt minimális telekméretnél kisebb telek is kialakítható a közterületi kapcsolat biztosításának legszükségesebb mértékéig, mind teleknyél, mind magánút esetében min. 3 m.
- (7) A közműellátást szolgáló építmények, és műtárgyak elhelyezéséhez szükséges telekalakítás során az építési övezetekre, illetve övezetekre meghatározott előírások figyelmen kívül hagyhatóak.

- (8) Telekhatár-rendezés esetében a telekalakítás engedélyezhető, amennyiben a telekalakítás a szükséges tulajdonjog rendezésének-, illetve rendezetlen állapot megszüntetésének érdekében történik, ezekben az esetben akkor is engedélyezhető a telekalakítás, ha a kialakuló telek/telkek paraméterei maximum 10%-os mértékben kedvezőtlenebbek lesznek az eredeti (telekalakítás előtti) állapothoz képest, akár az építési övezetre / övezetre meghatározott paraméterek meghaladásával is.

8. § Nyúlványos telek csak övezetek/építési övezetek előírásai szerint alakítható ki, ha az övezetek/építési övezetek előírásai nyúlványos telek kialakítását lehetővé teszik, és a telek területe az építésügyi szabályok szerint megosztható.

6. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

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

7. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉS

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

VI. FEJEZET

KÖZTERÜLET, KÖZFORGALOM ELŐTT MEGNYITOTT TERÜLET ALKALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8. KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

12. § (1) Közterületeken az alábbiakban felsorolt építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát:
- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak,
 - b) alkalmi vásárok építményei,
 - c) esővédő, utasváró,
 - d) telefonfülke,
 - e) árusító pavilon,
 - f) vendéglátó létesítmény, ahhoz kapcsolódó terasz,
 - g) mélygarázs,

- h) reklámhordozó,
 - i) park és játszótér építményei.
 - j) üzemanyagtöltő és kiszolgáló építményei.
- (2) Az (1) bekezdés e) és g) pontjában felsorolt építmények elhelyezésének közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.
- (3) A 12.§ (1) e) szerinti közterületi árusító pavilon~~árusító pavilon~~ – eltérő övezeti előírás hiányában – legfeljebb 25 m² bruttó alapterületű, és 3,5 m épületmagasságú lehet.
- (4) A kiépített járdák szegélyét az utcasarkokon megdöntve kell kialakítani az akadálymentes közlekedés érdekében.
- (5) Útburkolatok építése és helyreállítása során a gyalogosút és a járdák burkolata csak elemekből épített és ömlesztett ágyazatba helyezett lehet, amely bontás után saját anyagával helyreállítható; aszfalt és hasonló öntött burkolat nem létesíthető, kivéve a futópályák öntött gumiburkolatát; és aszfalt vagy hasonló burkolat bontása esetén teljes szélességben kell az új – fentieknek megfelelő – burkolatot létesíteni.
- (6) A közvilágítási oszlopok és a járdavédelemre szolgáló akadályozó oszlopsor az egyes utcaszakaszokon, az egyes köztereken, közparkokban azonos kivitelűeknek kell lenniük.
- (7) Előkeres épület elhelyezés esetén a közterület és a telek terepszintje közötti magasságkülönbség áthidalását telken belül kell kialakítani, közterületen nem helyezhető el a telek megközelítésére szolgáló lépcső, 5%-nál meredekebb rámpa.
- (8) Az övezetbe sorolt közterületekre vonatkozó egyéb rendelkezéseket az adott övezet előírásai tartalmazzák.

9. MAGÁNUTAK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

13. § (1) A lakó, vegyes, üdülő építési ~~és a mezőgazdasági~~ övezetek területén új magánút kialakítható
- a) legfeljebb 2 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 4,0 m, ~~legfeljebb 50 m hosszán és törés nélkül,~~
 - b) legfeljebb 4 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 6,0 m, ~~legfeljebb 100 m hosszán és törés nélkül,~~
 - c) legfeljebb 10 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 7,0 m, ~~legfeljebb 100 m hosszán, két töréssel melyek összesen nem haladhatják meg a 90°-ot,~~
 - d) 10-nél több telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 8,0 m,
 - e) 100 szaksos kialakítás esetén legfeljebb 300 m-nél hosszabb magánút kialakításánál maximum hosszán, két egy töréssel melyek összesen nem haladhatják meg a 90°-ot lehet, mely nem haladhatja meg a 90°-ot, és forduló létesítésével, továbbá
 - f) a telek nem beépíthető részén létesített magánút esetében a magánutat csak a telek nem beépíthető részeként kijelölt sávon belül, a szabályozási tervlapon meghatározott szélesség minimális megtartásával lehet kialakítani, ezen esetekben –az előző pontok szerinti szélességre, hossza és a töréspontok számára, nagyságára vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni.
 - ~~g) meglévő magánút további ingatlanok megközelítését szolgáló bővítésének esete nem számít új magánút kialakításának, így az előző pontokban megfogalmazott előírásokat nem kell alkalmazni.~~
- (2) Kertes mezőgazdasági (Mk) övezetbe sorolt területeken új magánút minimális szélessége:
- a) legfeljebb 5 db telek megközelítése esetén legalább 8,0 m
 - b) 5 db-nál több telek megközelítése esetén legalább 10,0 m.
- ~~(3)~~ (2) A gazdasági és különleges övezetek területén új magánút minimális szélessége 10,0 m, melyet úgy kell kialakítani, hogy azon és azokról a telek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.
- (4) A magánút telkére nem vonatkoznak a telek legkisebb kialakítható területére és szélességére vonatkozó övezeti/építési övezeti előírások.
- (5) Magánút csak megfelelő útburkolat és a felszíni vízelvezetés kiépítése esetén alakítható ki.
- (6) Magánút természetvédelmi területek csökkentésével és azok határán nem alakítható ki.

(7) Magánúton a 12.§ (1) bekezdésben felsorolt építményeken felül gépkocsi tároló is elhelyezhető, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a magánút rendeltetésének megfelelő használatát, valamint a szabályozási tervlapon „Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely”-el jelölt területen a 47.§ (5) bekezdésében megfogalmazottak szerint épület is elhelyezhető.

~~(6) Magánúton csak a közterületen elhelyezhető építmények helyezhetők el.~~

~~(7)³ 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.~~

VII. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

10. RENDELTETÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

14. § (1) Egy telken több épület is létesíthető, a létesíthető épületek számát az egyes építési övezetben meghatározott rendeltetésszám korlátozhatja, az elhelyezhető épület nagyságát a 2.1. melléklet táblázat az épület megengedett legnagyobb alapterülete korlátozhatja.

(2) Vegyes rendeltetésű épület minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető.

(3) Bármely építési övezetben, vagy övezetben meglévő, vagy tervezett építmény – eltérő övezeti előírás hiányában – több rendeltetést is tartalmazhat.

(4) Vegyes övezetű telek különböző övezetű részein legalább egy-egy épület elhelyezhető a vonatkozó övezetek/építési övezetek szerinti építési helyen, az egyes övezetek/építési övezetek paraméterei nem vonhatók össze.

(5) Melléképület az építési övezetekben elhelyezhető – eltérő övezeti előírás hiányában – az alábbi korlátozással:

- a) melléképület csak önálló főépítmény létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető, és
- b)⁴ melléképület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át, és egy melléképület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m², és legfeljebb P+F+T szint kialakítású lehet, és
- c)⁵ melléképület megengedett legnagyobb beépítési, és épületmagassága legfeljebb az építési övezetben meghatározott érték 1,0 m-rel csökkentett értéke, de legfeljebb 4,5 m lehet.

(6) A melléképítmények közül az állat ól, állatkifutó, trágyatároló, -komposztáló és a takarmánysiló, ömlesztett anyag tároló melléképítmények elhelyezésénél aza 5. sz. mellékletben meghatározott távolságokat meg kell tartani.

11. TELEK BEÉPÍTÉSÉNEK MÓDJÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

15. § (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület és a telekhatár között legalább 0,5 m távolságot kell tartani (csurgó).

(2) Zártosrú beépítési módú építési övezetekben ha az épület/épületrész az oldalhatáron álló beépítési mód esetén előírt 0,5 m-es (csurgó) távolságot tartja, akkor arra az oldalhatáron álló beépítési mód OTÉK szerinti előírásai vonatkoztathatók.

(3) Zártosrú beépítési mód esetén a zártosrú településkép biztosítása érdekében a teleknyúlvány, magánút, út utcafronti telekhatárán a szükséges úrszelvény megtartásával, önálló épületszerkezettel beépíthető.

³ ~~A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.~~

⁴ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 3. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

⁵ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 3. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

- (4) Zártorú beépítési módú építési övezetekben a telekegyesítéssel létrejövő telkek esetében az új beépítésnek – a monotonitás megtörése, az eredeti tagolásra utalás miatt – a közterület felé tagolással tükröznie kell az eredeti telekstruktúrát, amennyiben a telkek közterületi szélessége a legkisebb kialakítható telekszélességet meghaladja, ellenkező esetben csak a legkisebb kialakítható telekszélesség mértékének megfelelő tagolás kialakítása kötelező.
- (5) Zártorú beépítési mód esetén az épületek elhelyezése, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:
- az utcai telekhatár, és a telek közhasználat céljára átadott területtel határos része egyben építési vonal is melynek felén épületnek kell lennie;
 - új épület utcai homlokzatának minimum az épületszélesség 75%-án illeszkednie kell az építési vonalra;
 - az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem szabad;
 - építési vonaltól épületrészt max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, ebben az esetben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területet nem lehet elkeríteni.
- (6) Zártorú beépítési mód esetén a 1,5 m-nél mélyebb rétegeket érintő felszín alatti beépítések építési tevékenysége során az esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket meg kell védeni.
- (7) Zártorú beépítési mód esetén klímaberendezés homlokzaton:
- utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,
 - új beépítés esetén, kültéri egység csak egy épületben közös rendszerben kialakítva az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen helyezhető el.
- (8) Zártorú beépítési mód esetén a portálok, kirakatok, cégérek és hirdetőtáblák méretét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz. Utólagos elhelyezésüket, cseréjüket, átalakításukat csak a teljes homlokzat figyelembevételével megtervezve szabad kialakítani.
- (9) Ikres beépítési móddal épült épülethez amennyiben nem csatlakozik a szomszédos telken épület úgy – a néhány, elszórtnan megépített féliker torzó kedvezőbb városképi megjelenése érdekében – bármely beépítési módban a szomszédos ingatlanon a tűzfal takarásával ikresen csatlakozó épület kialakítható, ha az ingatlan már beépült nem a tűzfalat takaró ikresen csatlakozó épülettel, akkor a fél ikerház tűzfala homlokzatosítható.
- (10) Ha a telek jelenlegi beépítése, vagy az útszabályozást követően kialakuló állapota miatt nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, bővítése, átalakítása építési helyen kívül is végezhető úgy, hogy az érintett ingatlanon kialakultnak tekinthető elő-, oldal- és hátsókert mérete nem csökkenthető, valamint a beépítési mérték kihasználásáig tervezett alapterületi bővítés maximum 25%-a kerülhet építési helyen kívülre, illetve az építési helyen kívül 1m-rel lehet megnövelni az épület homlokzat magasságát. ~~a meglévő főépítményen tetőtérbeépítés, emeletráépítés, egyszeri bruttó 25 m²-t meg nem haladó toldaléképítés, átalakítás, korszerűsítés, új rendeltetési egység kialakítását nem eredményező, és az épületmagasság – legfeljebb egy alkalommal – 1,0 métert meg nem haladóan megváltoztató építési tevékenységei végezhetők.~~
- (11) Ha a telek nyúlványszerű része 6,0 m-nél szélesebb, a telek nem tekinthető nyúlványs teleknek.

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

16. § (1) Az előkert mérete az építési övezetben előírt értéktől eltérhet,
- az újonnan elhelyezni kívánt épület megjelenése a településképi célok érvényre juttatása érdekében a kialakult utcaképbe illeszkedik, és ezen tervezett épület a szomszédos beépített telkek kialakult építési vonalát megtartja, vagy
 - a BSZT-n jelölt eltérő kötelező, vagy a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal szerint, vagy
 - kis mélységű telek esetén az övezetben előírt mértékhez képest a kialakult állapot figyelembevételével.
- (2) Kis mélységű telek építési helyének hátsókert mérete:
- szabadonálló beépítés esetén az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő;
 - oldalhatáron álló beépítés esetén
 - 0,50 m, ha a mögötte lévő telek/telkek a hátsó telekhatárral ellentétes oldalon épültek/épülhetnek be,
 - az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő, ha a mögötte lévő telek/telkek a hátsó telekhatárral azonos oldalon épültek/épülhetnek be;

(3) Az egyes építési övezetekben / övezetekben előírt legkisebb elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat.

13. AZ ÉPÍTMÉNYEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

17. § (1) Magastető legfeljebb 45° hajlásszöggel létesíthető.

(2) Többszintes tetőtér nem építhető, magastető szerkezete csak a legfelső építményszint helyiségét határolhatja.

~~(3)~~ _____

~~(3) Lakó és településközponti terület építési övezetekben egy épület tömege legfeljebb a megengedett legnagyobb épületmagasság másfélszeres mértékének megfelelő hosszban szakítható meg csak terepszint alatti, vagy 6 m-nél kisebb szélességű épületrésszel.~~

~~(4) Az előkertben létesített támfalgarázs terepszint alatti építményként és a főépítményhez csatlakozóan is kialakítható az alábbi feltételek mellett:~~

~~a) a támfalgarázs hátsó határfalánál már teljes magasságában az eredeti terepszint alá esik, vagy azzal egymagasságú,~~

~~b) a közforgalom előtt megnyitott terület felőli önálló bejáratainak száma telkenként legfeljebb kettő, és a bejáratok együttes szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t,~~

~~c) a támfalgarázs közterülettől mért mélysége az épületszerkezeteket is beleértve nem haladhatja meg a 8,0 m-t, kivéve, ha terepszint alatti épületszintben pinceszintben folytatódik.~~

14. KERÍTÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

18. § (1) A 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek, közforgalom előtt megnyitott területek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4,0-4,0 m-en belül tömör kerítés nem építhető, a kilátás biztosítása érdekében sűrű növényzet nem telepíthető.

~~(2) Üveg vagy műanyag kerítésként nem alkalmazható, kivéve a zajvédő falakat.~~

~~(3) Természetvédelmi területtel határos telekhatáron kapu nem nyitható.~~

~~(3)⁶ Az Lke, Lk, Ü építési- és az Mk övezetben a közterülettel határos telekhatáron, telkenként egy felszíni gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni csak a legszükségesebb esetben, a közútkezelővel egyeztetett módon lehetséges, amennyiben a telken több rendeltetési egység kerül elhelyezésre, vagy a telek több, különböző közterület által határolt, de a felszíni gépkocsi behajtók száma ebben az esetben sem lehet az ingatlanon elhelyezhető rendeltetési egység számánál kettőnél több és szélességük összege sem haladhatja meg a 7,0 m-t.~~

~~(4)⁷ 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.~~

15. TÁMFALAK, RÉZSÚK, TEREPRENDEZÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI⁸

19. § (1) A közterületről látható, 1,5 m-nél magasabb támfalak és rézsúk az anyaghasználatukra is tekintettel csak a tájba, utcaképbe illesztve alakíthatók ki.

~~(2)⁹ _____ Építési tevékenységgel összefüggő terepfeltöltés - az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása kivételével – kizárólag a legszükségesebb mértékben lehetséges a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl, úgy, hogy az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg:~~

⁶ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.

⁷ A 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 4. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

⁸ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.

⁹ ~~A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.~~

- az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmén kívül hagyásával) nem éri el a 10 %-ot,
- az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmén kívül hagyásával) eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.

- (3)¹⁰ Építési helyen kívül a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni nem lehet, kivéve a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon túl, az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében a legszükségesebb mértékben.
- (4)¹¹ Nem építési tevékenységgel és nem közlekedési (gyalogos és gépjármű) felület kialakításával összefüggően az Lke, Lk, Üh építési- és az Mk övezetekben a telek eredeti, természetes terepszintjét kizárólag a legszükségesebb mértékben lehet megváltoztatni, úgy hogy az összességében nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, és az eredeti, természetes terepszinttől mért 1,0 métert.

16. ZÖLDFELÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

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

¹⁰ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. május 7-től.

¹¹ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. május 7-től.

¹² A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 5. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

VIII. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

17. TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

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

IX. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

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

X. FEJEZET

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEK

18. KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS ELŐÍRÁSAI

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

19. SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

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

- (5) A Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területen új épület építése, meglévő épület bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a (2) bekezdés szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma telken kívül is biztosítható a 4.2. melléklet „B” oszlop szerinti mértékben, legfeljebb 500 m-en belüli közlekedési célú közterületen, önkormányzati tulajdonú ingatlanon vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával az érdekelt felek szükség szerinti megállapodása, nyilatkozata(i) alapján.
- (6)¹³ 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.

20. KÖZMŰELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

- 25. §** (1) Új közműhálózati elem csak a tervezett szabályozás végrehajtása után létesíthető, meglévő felújítható, átépíthető, rekonstrukciója elvégezhető e fejezet további előírásainak figyelembevételével akkor is, ha a közművezetéssel érintett közterület BSZT-ben javasolt szabályozási szélessége a nem biztosított.
- (2) A tervezett közcélú, városi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára elsősorban közműterületen, közterületen, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúton kell helyet biztosítani, de nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik minden építési övezetben és övezetben elhelyezhetőek az övezeti paraméterek figyelmen kívül hagyásával. -
- (3) Közterületen új vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés közművezetékét, földgázvezetékét, valamint a távfűtés vezetékeit csak terepszint alatt lehet elhelyezni.
- (4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezetékek létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználat érdekében utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- (5) Közművezetéseket, járulékos közműlétesítményeket (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, hőközpont stb.) a városképi megjelenés és esztétikai követelmények fokozott figyelembevételével kell kialakítani.
- (6) Építési munka csak a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények megfelelő védelmével végezhető.
- (7) Ingatlan közmű ellátásának érdekében új közmű szolgalmat csak egy ingatlanon keresztül átvezetve lehet alapítani. Egynél több ingatlanon átvezetett / tervezetten átvezetett közműszolgalmat esetében az egyes építési övezetekben / övezetekben meghatározott közüzemi közműellátás vonatkozásában nem tekinthető biztosítottnak / biztosíthatónak az ingatlan ellátása / elláthatósága.

21. VÍZELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

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

22. SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS

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

¹³ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 6. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

23. VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS

28. § (1) Burkolt út, és egyéb burkolt felület csak vízvezetéssel együtt építhető.

- (2) Az útburkolat, vasúti létesítmény kiépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a közterületi vízvezetés megoldásáról is.
- (3) A vízvezető árok építése, felújítása során gondoskodni kell a hordalék biztonságos megfogásáról a felsőárok szakaszainál.
- (4) Omlásveszélyes (alápincézett) és csúszásveszélyes területen a csapadékvizek elszikkasztása nem megengedett, valamint ezeken a területeken az építés feltétele a közüzemi szennyvízelvezetés megléte közegészségügyi szempontok alapján~~tilos~~.
- (5) Ha a keletkező felszíni vizek szikkasztása nem megengedett, vagy műszaki, természeti adottságok miatt nem lehetséges, akkor az ingatlanon összegyűlt felszíni vizet bármely ~~hatósági engedély köteles építéssel, vagy~~ burkolt felület illetve épület növekedéssel járó építési tevékenységgel egyidőben a burkolt- és tetőfelület minden megkezdett 1 m²-e után 0,05 m³/m² fajlagos tározó-térfogatú, zárt tárolóban kell összegyűjteni, elsősorban használati és kertészeti célokra felhasználni, és a fel nem használt felesleget csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.
- (6) A vízmások és közterületek közvetlen csatlakozásai építményeinek építése, felújítása során a hordalék biztonságos visszatartásáról gondoskodni kell.
- (7) Természetvédelmi terület vízmásaiban csak indokolt esetben, a biztonságos vízvezetés, vagy közlekedési szempontból szükséges műtárgy helyezhető el. Védett terület csapadékfolyási, beszivárgási viszonyait nem lehet megváltoztatni, kivéve a természetes állapot helyreállítását.
- (8) Kiváltott nyomvonalú nyílt árok helyén szivárgót kell építeni a talajvizek elvezetésére. Ha a volt árok nyomvonalán építményt helyeznek el, akkor annak alapozása tervezésénél és a kivitelezésnél a talajvizek elvezetéséről megfelelő módon (pl. drénezés, szivárgó, stb.) gondoskodni kell, hogy az építmény állékonyága hosszú távon se sérülhessen.

24. TÁVHŐELLÁTÁS

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

25. TÁVKÖZLÉS

30. § (1) Új távközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni ahol már meglévő földkábelek vannak, illetve gazdasági terület-felhasználású területeken ~~földalatti föld alatti~~ (földkábel, alépítmény), egyéb területen föld alatt vagy légkábeles – kífeszültségű és közvilágítási, kábel TV – hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.

(2) Belterületen és külterületi beépítésre szánt területén új vezeték nélküli szolgáltatás építményét, amennyiben 300 m-en belül már van vezeték nélküli szolgáltatási építmény, akkor csak annak tartószerkezetére lehet telepíteni.

~~(2)¹⁴—A város látványának védelme érdekében nem létesíthető 15 m-nél magasabb torony jellegű építmény, távközlési antenna berendezés, a (3) bekezdésben foglaltak kivételével.~~

~~(3)¹⁵—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)¹⁶—Bármely antennatartó szerkezet magassága más építményhez történő rögzítése esetén annak legfelső pontja fölé legfeljebb 6 m-rel emelkedhet.~~

¹⁴ A 4/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet 7. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁵ A 4/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet 7. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁶ A 4/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet 7. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

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

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

- a) **Ln-Ltp10** lakótelep 10 emeletes lakóépületek elhelyezésére szolgáló területe,
- b) **Ln-Ltp4** lakótelep 4 emeletes lakóépületek elhelyezésére szolgáló területe,
- c) **Ln-LtpK** lakótelep nem lakóépületek elhelyezésére szolgáló területe.

(2) A nagyvárosias lakótelepi lakóterület építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás,
- c) vendéglátás,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) sport,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási, iroda.
- i) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.

(3) A nagyvárosias lakótelepi lakóterület területén melléképület nem helyezhető el.

(4) A területen az új beépítés közművesítési feltétele:

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

(5) A lakótelepi közterületeken 12.§ (4) bekezdés szerinti építmények, valamint parkolólemez, mélygarázs helyezhető el.

(6) A közlekedés és parkolás céljára igénybe nem vett területeket kertépítészeti terv alapján kialakított, egységes zöldfelületként kell kialakítani, melyen a közterületek nem gépjármű forgalom céljára kialakított építményei elhelyezhetők.

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

(2) Az **Ln-Ltp4** jelű építési övezet meglévő lakóépületein utólagos emeletráépítéssel kialakuló szinten a lakásszám nem haladhatja meg az alatta lévő szinten meglévő lakások számát.

(3) A meglévő épületekben a lakásszám lakásmegosztással nem növelhető.

(4) A lakótelepi közterületeken épület vendéglátás, kereskedelem-szolgáltatás rendeltetéssel, legfeljebb 50 m² bruttó alapterülettel a közterületekre vonatkozó általános előírások figyelembe vételével elhelyezhető.

(5) Előtető, erkély, loggia, és minden egyéb az épület külső megjelenését befolyásoló építészeti elem építése, beépítése csak az épület egészét bemutató, külső megjelenésében egységes építészeti terv alapján valósítható meg, oly módon, hogy az épület hőtechnikai paraméterei ne romoljanak.

(6) Az **Ln-LtpK** jelű övezet területén új rendeltetési egység nem alakítható ki.

27. KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LK]

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

- a) **Lk-1/SZ** intenzív, igazgatási központ környéki kisvárosias lakóterület, (Városháza környéke, Moha u.)
- b) **Lk-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Holdfény – Puskás T. u.)
- c) **Lk-3/SZ** intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Hársfa u.)
- d) **Lk-4/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Hársfa u.)
- e) **Lk-5/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Holdfény u. – Szabadság út)
- f) **Lk-6/SZ** hegyvidéki lakópark kisvárosias lakóterület, (Domb u.)
- g) **Lk-1/O** intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, (Széles u.)
- h) **Lk-2/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, (Domb u.)
- i) **Lk-1/Z** intenzív, főút menti kisvárosias lakóterület, (Budapesti út)
- j) **Lk-2/Z** közepesen intenzív, belvárosi kisvárosias lakóterület, (belváros környéki)
- k) **Lk-3/Z** közepesen intenzív, kistelkes, belvárosi kisvárosias lakóterület, (belváros környéki)
- l) **Lk-1/VED** Kőhegy védett kisvárosias lakóterület,
- m) **Lk-G** kialakult garázssor kisvárosias lakóterület.

(2) A telkek megközelítésére teleknyúlvány **csak** az **Lk-1/2/Z és az Lk-3/Z** jelű **építési** övezetekben **nem** alakítható **ki**.

(3) A kisvárosias lakóterület építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakó,
- b) kereskedelem-szolgáltatás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) sport,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) szállás jellegű,
- g) igazgatási, iroda,
- h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.

(4) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb **400200** m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.

(5) A kisvárosias lakóterület építési övezet területén melléképület csak az **Lk-1/2/Z és az Lk-3/Z** jelű építési övezetekben **nem** helyezhető el.

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

- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.
- d) csapadékvíz elvezetés az (OTÉK szerinti) telken belüli kezeléssel, valamint a 28. § (5) bekezdés szerinti késleltetett tározással és közterületi elvezetéssel.

34. § (1) Az **Lk-1/SZ** jelű építési övezet területén

- a) Az épületek kialakult magasságát, csak egységesen, a telkek minden épületén egyszerre lehet megváltoztatni.
- b) A tetőtér beépítéssel, emeletráépítéssel kialakuló új szinten a lakásszám nem haladhatja meg az alatta lévő szinten meglévő lakások számát.
- c) A meglévő lapostetős lakóépületeken új magastető kialakítással, utólagos emeletráépítéssel történő lakásépítésnél a lakásszám nem haladhatja meg az alatta lévő szinten meglévő lakások számát.

(2) Az **Lk-2/SZ** jelű építési övezet területén

- a) Kerítés telekhatáron, telken belül nem létesíthető.
- b) Az előkert megengedett legkisebb mérete a Holdfény utca felől a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerint szabad.

(3) Az **Lk-3/SZ** jelű építési övezet területén

az övezetben kialakított közhasználat céljára átadott területet a BSZT-n jelölt tengelyhez képest, mindkét irányban legalább 5,0-5,0 m-re, összesen legalább 10,0 m szélességben kell kialakítani, úgy hogy:

- a) a közhasználat céljára átadott terület határa egyben a beépítés határa is, és
- b) teljes hosszának legalább 80 %-án térfalat kell kialakítani az épületek homlokzati síkjának határvonalra helyezésével.

- (4) Az Lk-3/SZ és Lk-4/SZ jelű építési övezet területén
- A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, rendeltetés kizárólag lakóépületen belül, összességében a bruttó szintterület max. 25%-áig helyezhető el.
 - Lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 30%-át.
 - Az épületek földszintjén, a közhasználat céljára átadott területtel határosan kizárólag kereskedelem-szolgáltatás rendeltetés helyezhető el.
 - A telek minden ~~300~~440 m²-re után 1 lakó rendeltetés létesíthető.
 - A Hársfa utca, valamint a Stefánia utca mentén a tervezett szabályozási vonaltól számított 30,0 m telekmélységig a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerinti csökkentett az épület megengedett legnagyobb épületmagasság érvényes.
 - Tömör kerítés nem létesíthető, egyéb kerítés legfeljebb 2,0 m magassággal építhető, és csak úgy helyezhető el, hogy a közpark felé történő szabad átjárhatóság biztosított legyen.
- (5) A kisvárosias lakóterület alábbi építési övezeteiben a kialakítható rendeltetési egységek száma:
- ~~(5) Az Lk-5/SZ jelű építési övezet területén a telek minden 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.~~
 - ~~(6) Az Lk-6/SZ jelű építési övezet területén új rendeltetési egység nem létesíthető.~~
 - ~~(7) Az Lk-1/O jelű építési övezet területén a Széles utca menti ingatlanoknál az előkert és a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerint alakítható ki.~~
 - ~~(8)¹⁷ Az Lk-1/Z, Lk-2/Z, és az Lk-3/Z és az Lk-5/SZ jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 200~~450 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető.
 - Az Lk-1/O jelű építési övezetbe sorolt Budafoki úttól Ny-ra található, Tavasz utca és a Hársfa utcai tömbök területén található ingatlanon a telekméret minden megkezdett 300 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető, szintén az Lk-1/O jelű építési övezetbe sorolt Széles utca menti ingatlanon a telekméret minden megkezdett 400 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
 - Az Lk-2/O jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 400 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
- (6) Az Lk-1/O jelű építési övezet területén a Széles utca menti ingatlanoknál az előkert és a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerint alakítható ki. ~~„melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységet magába foglaló épületekben helyezhetők el, mely épületek között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani.~~
- (79) Az Lk-1/Z építési övezetben lakó rendeltetés az épületek utcával határos földszinti épületrészében nem helyezhető el.
- ~~(840) Az Lk-G jelű építési övezet területén csak garázs rendeltetés alakítható ki.~~

28. KŐHEGY VÉDETT KISVÁROSIS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [LK-1/VED]

35. § (1) Az építési övezetben
- egy telken 300 m² telekterületig legfeljebb 1 rendeltetési egység,
 - 300 m² feletti területű telken legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület bruttó szintterülete legfeljebb 250 m², földszinti bruttó alapterülete 100 m² lehet.
- (3) Az egy telken belül elhelyezett önálló épületek között legalább 3,0 m telepítési távolságot kell tartani.
- (4) Védett területen~~Az építési övezetben~~ fekvő telken bármely épület legfeljebb 3 szintes pince+földszint+tetőter kialakítású lehet, amiből csak 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint. A telken meglévő mélypince nem számít külön szintnek.
- (5) A területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei:
- azokon a telkeken amelyek a lejtő felől megközelíthetők az épület elhelyezésével illeszkedni kell az eredeti beépítéshez, az épületeket a lejtő felőli közterületi határhoz közelebb kell elhelyezni úgy, hogy azok megközelítse is csak erről a közterületről legyen biztosított, és a hegyszőlő felőli közterülethatártól a lehető

¹⁷ A 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 8. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

- legtávolabb legyen épület, épületrész, azokon a telkeken amelyek a gépjárművel csak a hegy felől közelíthetők meg, az épületek a telek felső részén is elhelyezhetők;
- b) az övezetben új épületek kizárólag magastetős kialakítással épülhetnek, 40 – 45 fok közötti hajlásszöggel, az utcára merőleges gerinccel, tető akkor lehet az utcával párhuzamos gerincű, ha így igazodik a környezetben kialakult beépítéshez;
 - c) az épület eredeti terepszinttől mért gerincmagassága legfeljebb 9,0 m lehet a lejtő felőli oromzatos homlokzaton mérve;
 - d) az épület telepítése, léptéke, arányai és a homlokzati anyagainak őrizni kell a présház jelleget, új épület közterület felőli oromzatos – oromfal nélkül – homlokzatának magasság szélesség arányát 1:1 és 1:3 között kell kialakítani;
 - e) meglévő [mély](#)pince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg;
 - f) a terület hagyományos épületeire jellemző osztott ablakok és kökeretezés megtartandó és az új épületek esetében is alkalmazandó megoldás;
 - g) a területen csak [természetes pala vagy](#) cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál [nyers falazat](#), vakolt felszín és [kőburkolat](#)~~fehér vagy tört~~~~fehér-mész~~~~kőburkolat~~ alkalmazandó;
 - h) az épületek falazati és földem tartószerkezeteinek kialakításánál csak kiselemes építőanyag, [helyszínen kevert beton](#), a tető héjazatot tartó szerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók;
 - i) meglévő épületek átalakítása, bővítése esetén is törekedni kell az a)-f) pontokban foglaltak érvényesítésére.
- (6)¹⁸ A Budai Tájvédelmi Körzet védett terület részét képező budaörsi kopárok védelme érdekében a Kőhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken védősávot kell tartani a 1634/1 hrsz-ú telekkel való közös telekhatár mentén, attól párhuzamosan mérve.
- a) A védősáv mértéke a telkek mérete szerint a következő:
 - 200 m² vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m;
 - 200 m²-nél nagyobb és 600 m²-nél kisebb telekméret között 3,0 m;
 - 600 m² és annál nagyobb telekméret fölött 5,0 m.
 - b) A védősáv kismélységű telkek esetén 1,0 m.
 - c) A 1634/1 hrsz-ú ingatlan és a védősáv közötti területsávon belül tereprendezés nem végezhető és az építési tevékenységek közül is kizárólag a felújítási, helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, javítási, bontási munkák [és kerítésépítés](#) végezhetőek.
- (7)¹⁹ A 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken a (6) bekezdésben meghatározott védősávon kívül a telkek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel (feltöltés, bevágás) megváltoztatni az alábbiak szerint lehet:
- a) a telek eredeti, természetes terepszintje tereprendezéssel legfeljebb az épület eredeti, természetes tereppel való csatlakozásától mért 3,0 méteres területsávon belül változtatható meg, kivéve az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek legszükségesebb mértékű kialakítását, mely tevékenységgel összefüggő tereprendezés a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon és a 35.§ (6) bekezdésben meghatározott védősávon túl a telken bárhol végezhető;
 - b) új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során [az épület pinceszintje](#) legfeljebb 1 szint lehet [terepszint alatti épületszint](#), úgy, hogy [az épületszint](#) legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért 4,0 méternél mélyebbre.
- (8) [Az Lk-1/Ved építési övezetre nem vonatkoznak a 15.§ \(5\) bekezdésében meghatározott zártosrú beépítési módra vonatkozó előírások.](#)

29. KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LKE]

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

1. **Lke-1/SZ** intenzív, szabadonálló, lakópark [sikvidéki](#) kertvárosias lakóterület, *(Tétényi fennsík)*

¹⁸ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. május 7-től.

¹⁹ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. május 7-től.

2. **Lke-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló, **síkvidéki** kertvárosias lakóterület, (Budapesti út két oldala)
 3. **Lke-3/SZ** intenzív, szabadonálló, **hegyvidéki** kertvárosias lakóterület, (Tétényi fennsík)
 4. **Lke-4/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló, **hegyvidéki** kertvárosias lakóterület, (Farkasréti úttól északra, Ibolya – Árok utcák között, Kamaraerdő)
 5. **Lke-5/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló, **hegyvidéki** kertvárosias lakóterület, (Törökugrató, Tűzkőhegy, Kamaraerdő)
 6. **Lke-1/O** intenzív, oldalhatáron álló, **síkvidéki** kertvárosias lakóterület, (Baross u. déli oldala, Szellő – Aradi utcák és a Naphegy – Nefelejcs utcák között)
 7. **Lke-2/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, **síkvidéki** kertvárosias lakóterület, (Ibolya – Árok utcák között)
 8. **Lke-3/O** intenzív, oldalhatáron álló, **hegyvidéki** kertvárosias lakóterület, (Törökugrató, Kamaraerdő)
 9. **Lke-3/O-kt** intenzív, oldalhatáron álló, kistelkes **hegyvidéki** kertvárosias lakóterület, (Bazsalikom utca)
 10. **Lke-4/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, **hegyvidéki** kertvárosias lakóterület, (Csiki-dűlő, Odvas-hegy)
 11. **Lke-4/O-kt** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, kistelkes **hegyvidéki** kertvárosias lakóterület, (Meredek utca)
 12. **Lke-5/O** alacsony intenzitású, oldalhatáron álló, **hegyvidéki** kertvárosias lakóterület, (Hegyalja, Som utcáktól északra)
 13. **Lke-1/IK** ikres, **síkvidéki** kertvárosias lakóterület, (Moha utca)
 14. **Lke-1/Z** intenzív, zárt sorú, **síkvidéki** kertvárosias lakóterület, (Budafoki – Aradi utcák között)
 15. **Lke-INT** intenzív, intézménnyel vegyes **síkvidéki kertvárosias lakóterület**. (Szabadság út nyugat, Alsóhatár utca)
- (2) A telkek megközelítésére teleknyúlvány – az **Lke-1/SZ** és az **Lke-INT** jelű építési övezet kivételével – kialakítható.
- (3) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – elhelyezhető rendeltetések:
- a) lakó,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális,
 - e) sport,
 - f) szállás jellegű,
 - g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.
- (4) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb ~~400~~200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- (5)²⁰ A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - az **Lke-1/SZ** építési övezetbe sorolt telkek kivételével - elhelyezhető lakóterületen fekvő telken maximálisan létesíthető főépítmények-ületek és rendeltetési egységek száma:
- a) 1 főépítmény helyezhető el azokon az telkeken melyek mérete nem haladja meg ~~aszámának meghatározásában az egyes övezetben meghatározott~~ telkek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;
 - b) 2 főépítmény helyezhető el azokon ~~területe (m²) az irányadó, a telkeken~~ melyek mérete meghaladja telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;
 - c) az egyes épületekben kialakítható rendeltetési egységek számát a 2.1. táblázat rögzíti;
 - d) az egyes építési övezetekben maximálisan elhelyezhető 4 rendeltetés csak azokon a telkeken alakíthatóak ki, melyek területe meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét.
- ~~— alábbiak szerint.~~
- ~~A telken maximálisan létesíthető főépületek számát a telek tényleges területe (m²) és az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területének (m²) a hányadosa határozza meg oly módon, hogy a hányadost mindig a legközelebbi egész számra történő felfelé kerekítéssel kell meghatározni. Az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területénél (m²) kisebb telekméret (m²) esetében maximum egy db főépület létesíthető.~~

²⁰ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 3. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.

- (6) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület szintszáma legfeljebb:
- a hegyvidéki építési övezetbe sorolt ingatlanokon 3 szint lehet, melyből 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint;
 - a síkvidéki építési övezetbe sorolt ingatlanokon 4 szint lehet, melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet;
- (7) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – az épület homlokzatmagassága legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése az épület kontúrja alatti teleksávban átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.
- (8) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során az épületnek 1 terepszint alatti szintje lehet, úgy, hogy az épület legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért:
- 4 méternél mélyebbre, ha az eredeti terep szint lejtése az épület kontúrja alatti teleksávban átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,
 - 5 méternél mélyebbre, ha az eredeti terep szint lejtése az épület kontúrja alatti teleksávban átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.
- (9) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén, a telken belüli új főépítmény építése esetén, a főépítmény között a beépítési magasság telepítési távolságként tartandó.
- (106) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén melléképület – az **Lke-1/SZ** és az **Lke-INT** jelű építési övezet kivételével – elhelyezhető.
- ~~(7) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület legmagasabb pontja 9,0 m.~~
- ~~(8)²⁴ A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – az épület homlokzatmagassága~~
- ~~a) legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,~~
 - ~~b) legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.~~
- ~~(9) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület szintszáma legfeljebb~~
- ~~a) pince+földszint+tetőter lehet, ha az épület 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága kisebb mint 6,0 m,~~
 - ~~b) pince+földszint+1szint+tetőter lehet, ha az épület 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága nagyobb, vagy egyenlő mint 6,0 m.~~
- (119) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- közüzemai energiaszolgáltatás,
 - közüzemai ivóvíz szolgáltatás,
 - közüzemai szennyvízelvezetés és -tisztítás.
- 12) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén a főépítménnyel egybeépített, szerkezetileg különálló építmény egy épületként tekintendő a homlokzatmagasság számítása során.

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

- Az építési övezet telkein minden 800 m² telekterület után elhelyezhető 1 főépítmény, melyben maximum 6 lakást lehet kialakítani.

²⁴ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 3. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7. től.

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

30. VEGYES TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [VT]

38. § (1)²²

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)

²² A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 10. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

- (2) A településközpont terület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
- lakó,
 - igazgatás, iroda,
 - kereskedelem-szolgáltatás,
 - szállás jellegű,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
 - sport.
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.
- (3) A közösségi célú igazgatási, szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést, vagy ezeket vegyesen tartalmazó közintézmény épület esetén az övezetben meghatározott telek legnagyobb megengedett kialakítható területére és a földszinti bruttó alapterületére vonatkozó előírásai figyelmen kívül hagyhatók.
- (4) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- közüzemi energiaszolgáltatás,
 - közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - közterületi csapadékvíz elvezetés.

39. § (1) A **Vt-2/SZ** jelű építési övezet területén a telek minden 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.

- (2) A **Vt-3/SZ** jelű építési övezet területén a telek minden 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető, új kereskedelmi egység nem létesíthető.
- (3) A **Vt-L** jelű építési övezet területén új rendeltetési egység nem létesíthető.
- (4) A **Vt-F1** jelű építési övezet területén
- a homlokzatmagasság legfeljebb 13,5 m lehet P+F+3+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatára 1/3-án a Lévai utcától, valamint a Lévai utcai közterületi telekhatára 1/3-án a Bretzföld utcától;
 - a homlokzatmagasság legfeljebb 10,5 m lehet P+F+2+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatára 2/3-án a Kenyérgyár utcától, és a Lévai utca közterületi telekhatára 2/3-án a Komáromi utcától, valamint a Komáromi utca mentén a tömbbelső korlátozás terület kivételével;
 - a szükséges parkolószám legalább 60%-át épületben kell kialakítani;
- (5) A **Vt-F2** jelű építési övezet területén
- az építhető szintterület legalább 80 %-án lakófunkciót, illetve az azt kiszolgáló rendeltetést kell kialakítani,
 - az épület legfeljebb P+F+1+T szintszámmal alakítható ki,
 - a szükséges parkolószám legalább 80%-át épületben kell kialakítani.

31. BELVÁROSI ÉS A TEMPLOM TÉR TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [Vt-Bv/...] [Vt-Tt-...]²³

40. § (1) Rendeltetés:

- ²⁴ lakó rendeltetés a **Vt-Bv/1** és a **Vt-Tt/2** jelű övezetben az épületek utcával határos földszinti épületrészeiben nem helyezhető el,
- a kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb ~~400~~²⁰⁰ m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- ca) a **Vt-Bv/1** jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető.
- cb) a **Vt-Bv/2** jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 200 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető.
- cc) a **Vt-Bv/3** jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 250 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető.

²³ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

²⁴ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

- (2) Az épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) össz-hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át.
A homlokzati elemek legnagyobb kiállása:
a) 8 m vagy annál nagyobb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 1,0 m,
b) 8 m-nél kisebb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 0,5 m lehet.
- (3) Építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet. Építési vonaltól épületrészt csak akkor lehet visszahúzni max. 1,5 m-re, ha az így kialakuló terület (az építési vonal és az épületkontúr között) a közhasználat céljára megnyitott.
- (4) Az épület utcai homlokzatán, a telekszélesség legfeljebb 1/3 részén alakítható ki oromfalas kiemelés.
- (5) Az épület alapterületének legalább felén; utcafronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani.
- (6) A **Vt-Bv/1** jelű övezetben a BSZT-n tömbbelső korlátozással érintett területen a Szabadság úti telekhatártól mért 30 m-en túl a legnagyobb párkánymagasság legfeljebb 5,5 m lehet.
- (7) ~~Pince~~szinti–Terepszint alatti épületszint alapterület legfeljebb az övezetben megengedett legnagyobb beépítés mértékéig építhető, ha legalább 60%-án gépjárműtároló létesül, a terezszint alatti épületszint ~~pince~~szint beépíthetősége + 20%-kal növelhető.
- (8) Terepszint alatti épületszint ~~Pince~~szint legfeljebb 1 szintben létesíthető.
- (9) Parkolás:
a) új főépítmény építése, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítése, valamint új rendeltetési egység kialakítása esetén, amennyiben a rendeltetési egységekhez előírt parkolóhelyek száma meghaladja a 15-öt, az előírt parkolóhelyek 75%-át az épület földszintjén vagy terepszint alatt kell elhelyezni;
b) a szomszédos telekhatárok mentén felszíni parkoló csak a telekhatártól mért 2,0 m-en túl létesíthető, a telekhatár mentén többszintes növényzet kialakításával.
- (10) A **Vt-Bv/1** jelű övezet Szabadság út menti ingatlanain, az oldalsó telekhatáron, az épület legfeljebb 6,0 m-es párkánymagassággal alakítható ki.
- (11)²⁵ A telkek megközelítésére teleknyúlvány csak a **Vt-Bv/3** és **Vt-Tt/8** jelű építési övezetben alakítható ki.
- (12) Az építési övezetek területén épület szintszáma
a) a **Vt-BV/1** jelű övezetben legfeljebb 4 szint lehet, melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet,
~~pince+földszint+1szint+tetőtér,~~
b)²⁶ a **Vt-BV/2, Vt-BV/3, Vt-Tt/2, Vt-Tt/3 Vt-Tt/5,** és a **Vt-Tt/7** jelű övezetekben legfeljebb 3 szint lehet, melyből 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 2 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet, legfeljebb pince+földszint+tetőtér lehet.
- (13)²⁷ A Vt-Tt és Vt-Bv~~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)²⁸ 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

²⁵ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

²⁶ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

²⁷ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

²⁸ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

- 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, [kivéve a Vi-ZM építési övezet területén található Zichy-major helyi védett épületállományán.](#)

(15)²⁹ A **Vt-Tt/2** jelű övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 4 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.

(16)³⁰ A **Vt-Tt/3** jelű övezet területén

- a) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el;
- b) bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.

(17)³¹ 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)³² 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 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.

(19)³³ A **Vt-Tt/6** jelű építési övezet területén a telek minden megkezdett 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.

(20)³⁴ A **Vt-Tt/8** jelű építési övezet területén a telek minden megkezdett 100 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.

31/A. TEMPLOM TÉR INTENZÍV, ZÁRTSORÚ TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZET SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [VT-TT/1]³⁵

40/A. §³⁶ (1) Lakó rendeltetés az épületek utcával határos földszinti épületrészeiben 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

- 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,;

²⁹ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

³⁰ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

³¹ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

³² A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

³³ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

³⁴ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

³⁵ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 12. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

³⁶ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 12. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

- c) a műemlék épület meglévő tűzfalától délre eső területen épületrész (kémény, antenna és tartóoszlopa, tetőkibúvó, legfeljebb 1,0 m magas legalább 50 %-ban áttörten 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.
- (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.~~
- (5) A Vt-Tt/1 jelű övezet területén a 60 hrsz. ingatlan védett épületének kiegészítése, bővítése - egyedi beépítési mértékkel, akár teljes mértékben - zártan építhető be.

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

41. § (1) Az elhelyezhető rendeltetések:
- a) igazgatás, iroda,
 - b) szolgáltatás,
 - c) csak földszinten kereskedelem,
 - d) szállás jellegű,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) közösségi szórakoztató, kulturális,
 - g) sport,
 - h) az építési övezet teljes területén legfeljebb 15 db lakás.
- (2) Az „A” jelű építési helyen:
- a) a földszintjét a közterület felől határos épületraktusban kereskedelmi, szolgáltató rendeltetéssel kell kialakítani;
 - b) az építési hely Szabadság út és Bretzföld utca felőli határai egyben építési vonalak is, amelyekre a tervezett épületek homlokzatainak legalább 75%-ban illeszkedniük kell;
 - c) a Bretzföld utca – Szabadság út kereszteződésénél a kötelező építési vonalat a BSZT szerint a Szabadság út 117. sz. (hrsz.: 1016/1) telek „C” épülete nyugati és a Szabadság út 119-129. sz. (hrsz.: 1036/28) lakóépület északi homlokzatsíkjának meghosszabbított vonala határozza meg a Bretzföld és a Szabadság utak irányában legalább 20-20 m hosszban;
 - d) a Bretzföld utca – Szabadság út kereszteződésénél a „Városháza-tér” határozott térszerű alkatát elősegítő térfalú épületet, épületegyüttest kell elhelyezni;
 - e) a Szabadság út felől a tervezett épületek csak tagoltan helyezhetők el. A tagoltság érdekében az összefüggő, azonos homlokzatmagasságú épületrészek legfeljebb 25 m szélességben alakíthatók ki;
 - f) új transzformátor-állomás csak épületben helyezhető el.
- (3) A „B” és „C” jelű épületek és az „A”, „D” és „E” jelű építési helyeken építhető új épületek közvetlen szomszédjaikkal legfeljebb 1 db, max. 6,0 m széles átköszlekedő folyosóval bármely szinten összeköthetők. Az összekötő épületrész egy pontja sem haladhatja meg az alacsonyabb épület érintett homlokzatának magasságát.
- (4) Az építési övezet meglévő „B” és „C” épületeihez az épületek udvari homlokzatsíkjaiktól mért legfeljebb 3,0 m szélességben építményrész (pl. előtető, lépcső) építhető az adott terepszinttől mért legfeljebb 5,0 m magasságig. Az épületek földszintje ilyen módon helyiséggel nem bővíthető.
- (5) a „D” építési hely csak az „A” építési hely beépítésével egyidejűleg, vagy azt követően építhető be.
- (6) A megengedett legnagyobb épületmagasság a BSZT-n jelölt építési helyeken:
- a) az „A” jelű építési hely legnagyobb épületmagassága 15,0 m (max. P+F+4+T szint), de az elhelyezhető épületek egy pontja sem haladhatja meg a 19,0 m-t; az építési hely Komárom u. felőli utolsó 25 m-es szakaszán (max. P+F+3+T szint) a 16,0 m-t;
 - b) a „D” jelű építési hely legnagyobb épületmagassága 12,0 m (max. P+F+3+T szint), de az elhelyezhető épületek egy pontja sem haladhatja meg a 15,0 m-t; az építési hely Komárom u. felőli utolsó 25 m-es szakaszán (max. P+F+2+T szint) a 12,0 m-t;
 - c) az „E” jelű építési helyen épület csak földszintes kialakítású lehet, megengedett épületmagassága legfeljebb 5,0 m;
 - d) a meglévő, megmaradó épületek („B”, „C” jelű épületek) építmény-magassága nem növelhető;

- (7) A terepszint alatti beépítés lehetséges mértéke, helye, módja az építési övezetben a következőképpen érvényesíthető:
- a szint feletti beépíthetőség (35%) lehetséges mértékéig az építési övezet telke szint alatt is beépíthető; az építési övezet telkének további 30%-a építhető be terepszint alatti építményként. A szint alatti beépítések mélygarázs- és raktár hasznosításúak lehetnek;
 - az övezet keleti és déli határaitól az övezet területe felé mért 15,0 - 15,0 m-es, és az "E" építési hely melletti, a déli telekhatár mentén mért 6,0 - 6,0 m-es sáv területén terepszint alatti építmény nem létesíthető;
 - a telek közhasználat céljára átadandó területrésze egésze, vagy annak része terepszint alatt beépíthető, de az építmény a környező csatlakozó terepszint fölé nem emelkedhet;
 - a megengedett szint alatti beépítés épület és/vagy vízzáró burkolat alatt legfeljebb 60%-ban, a további lehetséges 5% csak legalább 2,0 m-es földtakarással, növényborítással alakítható ki.
- (8) Parkolás:
- az előírások szerinti parkolást telken belül kell biztosítani, a 45.2. melléklet szerinti kedvezmények alkalmazása nélkül;
 - a szükséges parkolószám legalább 85%-át szint alatt kell elhelyezni.
- (9) Közhasználat céljára megnyitott területek
- az építési övezet telke Szabadság út – Bretzföld utca felőli részén a BSZT-n jelöltek szerint nem bekeríthető, közhasználat céljára megnyitott területet kell kialakítani;
 - területén a forgalom biztonságát nem zavaró épített köztárgy építmény helyezhető el, melynek legmagasabb pontja sehol nem haladhatja meg az „A” építési helyen építhető épület legmagasabb pontját.
- (10) A BSZT-n jelölt beültetési kötelezés **Lk-3/Z** jelű övezettel határos, 6,0 m szélességű sávjában a felszíni vízelvezetés építményei elhelyezhetők.
- (11) A Szabadság út felől egy, a Bretzföld utca felől legalább egy, legfeljebb két helyen lehet közúti kapcsolatot biztosítani.

33. VEGYES INTÉZMÉNYTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [VI]

- 42. § (1)³⁷** 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)"
- (2) Az intézményterület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
- igazgatás, iroda,
 - kereskedelem-szolgáltatás,
 - szállás jellegű,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
 - sport.
- (3) Az intézmény terület építési övezeteiben új lakórendeltetés – amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m² bruttó szintterülettel helyezhető el.

³⁷ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 13. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

- (4) A közösségi célú igazgatási, szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést, vagy ezeket vegyesen tartalmazó közintézmény épület esetén az övezetben meghatározott telek legnagyobb megengedett kialakítható területére és a földszinti bruttó alapterületére előírásai figyelmen kívül hagyhatók.
- (5) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- közüemi energiaszolgáltatás,
 - közüemi ivóvíz szolgáltatás,
 - közüemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - közterületi csapadékvíz elvezetés.

43. § (1) Az intézmény terület építési övezet zártosú beépítésű építési övezeteiben az épületek elhelyezése esetén az e rendelet 15. § (4) és (5) bekezdéseit nem kell alkalmazni.

- (2) A **Vi-Á** és **Vi-Á1** jelű építési övezet területén
- az oldalkert legkisebb kialakítható mérete az oldalkert felőli tényleges homlokzatmagasság fele;
 - közterületi határ mentén, kerítéssel egybeépítve egyszintes, önálló épület legfeljebb 100 m² bruttó alapterülettel, porta, vendéglátás, illemhely rendeltetéssel elhelyezhető.
- (3) A **Vi-Á1** jelű építési övezet területén a BSZT tervlapon jelölt magassági korlátozással érintett területen az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 2.1. melléklet táblázat szerinti eltérés mértéke lehet.
- (4) A **Vi-1/Z** és a **Vi-2/Z** jelű építési övezet területén a zártosú beépítési módú építési övezetekben az építési helyen belül épületek, épületrészek szabadon álló és oldalhatáron álló épület elhelyezési előírások szerint nem helyezhetők el.
- (5) A **Vi-Bv/1** és **Vi-Bv/2** jelű építési övezetek területén az új épületek magassága, a **Vt-Bv/2** jelű építési övezetbe sorolt telkek közös telekhatárától mért 3 méteren belül nem haladhatja meg a csatlakozó eltérő építési övezetben megengedett legnagyobb homlokzatmagasság értékét. 3 méteren túl az épület magassága legfeljebb a telekhatártól mért távolság kétszerese, de legfeljebb 10,5 m lehet.
- (6)³⁸ 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) össz-hossza 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)³⁹ 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)⁴⁰ A **Vi-Bv**, **Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén ~~pinceszint~~-terepszint alatti épületszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.
- (9)⁴¹ 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)⁴² A **Vi-Zm** jelű építési övezet területén
- az e rendelet 42. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések közül a kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt, valamint sport rendeltetés nem helyezhető el;
 - a BSZT-n lehatárolt, helyi védett művi értéként 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.

³⁸ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

³⁹ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

⁴⁰ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

⁴¹ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

⁴² A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

d) a telek felszín felett nem beépíthető részén a 40.§ (14) bekezdésében meghatározottakon felül elhelyezhetőek a kerti építmények-, színpad-, 1,5 m-nél nem jobban kinyúló előtető, valamint az ideiglenes árusítással kapcsolatos építmények.

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

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

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

(2) Az elhelyezhető rendeltetések:

- a) a 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel alakítható ki, ahol a lakórendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 10%-át,
- c) igazgatás, iroda,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) sport,
- f) hitéleti, oktatási,
- g) közösségi szórakoztató,
- h) vásárok, kiállítások és kongresszusok,
- i) kereskedelmi, szolgáltató, valamint
- j) szállás jellegű.

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

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

45. § (1) A **Gksz-6** és a **Gksz-7** jelű építési övezetek területén az építési határvonal:

- a) az 1 sz. főút tengelyétől 30 m,
- b) az M1 autópálya tengelyétől 80 m,
- c) a feltáró út felől a **Gksz-6** övezetben 10,0 m, és a **Gksz-7** övezetben 15,0 m az előkert,
- d) az oldalkert 10,0 m,
- e) az oldalkertben és az 1 sz. főút, valamint a 8102. sz. út felé eső hátsókertekben legalább 4,0 m, az autópálya felé eső hátsókertben legalább 10,0 m széles háromszintű zöldfelület alakítandó ki.

(2) A **Gksz-8** és a **Gksz-10** jelű építési övezet területén bármely épület városképi illeszkedését az autópálya, a határoló főutak, és a hegyvidéki lakóterületek felől feltáruló látványba látványtervben kell igazolni.

(3) A **Gksz-9** jelű építési övezet területén az új telekstruktúra kialakítása érdekében új főépítmény építésének alapfeltétele az építési övezetnek megfelelő méretű és alakú telek kialakítása.

- (4) A **Gksz-10** jelű építési övezet területén
- ~~a) a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékének legfeljebb fele lehet – építési helyen belül – épület kontúrján kívül.~~
~~b) a reklám-oszlop magassága legfeljebb 30,0 méter lehet.~~
- (5) A **Gksz-11, Gksz-12, Gksz-13** és a **Gksz-A2** jelű építési övezet területén a rendezett telek kialakításának feltétele az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés.
- (6) A **Gksz-15** jelű építési övezet területén
- a) épület a Hosszúréti-patak tengelyétől számított 50 m-es ökológiai védősávon belül az építési helyen elhelyezhető;
b) pince, pincszint nem létesíthető.
- (7) A **Gksz-16** jelű építési övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
- aa) kereskedelem, szolgáltatás, raktározás,
 - ab) 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
 - ac) igazgatási, iroda, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ad) sport, egyéb közösségi szórakoztató,
 - ae) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
 - af) üzemanyagtöltő és az ezen rendeltetést kiszolgáló egyéb rendeltetések.
- b) A telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékéből legfeljebb 20% lehet – építési helyen belül – épület kontúrján kívül.
- (8) A **Gksz-16** és **GKSZ-17** jelű építési övezetek területén az épületek gazdasági bejáratait a tervezési területen kívül eső határos lakóterületek felőli oldaláról takarni kell növényzettel, sövénnel.

35. IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [GIP]

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

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

(2) Az elhelyezhető rendeltetések:

- a) a 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel,
- c) igazgatás, iroda,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) sport,
- f) hitéleti, oktatási,

- g) közösségi szórakoztató,
 - h) vásárok, kiállítások és kongresszusok,
 - i) kereskedelmi, szolgáltató,
 - j) szállás jellegű, valamint
- ha az övezeti előírások lehetővé teszik:
- k) energiaszolgáltatási,
 - l) településgazdálkodási.
- (3) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.
- 47. § (1)** A **Gip-E** jelű övezet területén csak az energiaszolgáltatási, és a 46. § (2) bekezdésben felsoroltakból csak az energiaszolgáltatási rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.
- (2) A **Gip-Tg** jelű építési övezet területén
- a) A településgazdálkodási, és az 46. § (2) bekezdésben felsoroltakból a településgazdálkodási rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló rendeltetések is elhelyezhetők.
 - b) Az üzemeltetés feltétele a BSZT-n jelölt zajvédőfal legalább 2,0 m magas kialakítása.
- (3) A **Gip-1** jelű egyéb ipari építési övezet területén az 46. § (2) bekezdésben felsoroltakon túlmenően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási rendeltetés is elhelyezhető.
- (4) A **Gip-4** és **Gip-6** jelű építési övezetek területén építmény vagy építményrész legmagasabb pontja legfeljebb 15,0 m magas lehet.
- (5) A Nyugati ipari park, magánút területén, a BSZT-n „ipari park fogadóépülete számára kijelölt” ~~jelölt~~ építési hely”-en belül maximum 14,0 épületmagasságig helyezhető el épület, helyen, e rendelet 13 § (7) bekezdésében meghatározottaktól eltérően a szükségemlővő portaépületek átépítése a meglévő közötti úrszelvény szabadon hagyásával, elhelyezhető rendeltetések: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató, valamint közterületen elhelyezhető építmények. ~~Lehetséges, az épület legnagyobb megengedett épületmagassága 14,0 m lehet~~

36. ÜDÜLŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [ÜH]

- 48. § (1)** Az övezet **Üh-1/O** oldalhatáron álló, hétévűházas üdülőterület építési övezetre oszlik.
- (2) Az elhelyezhető rendeltetések:
- a) üdülő,
 - b) sport,
 - c) az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás.
- (3) Az építési övezet telkein 0 lakórendeltetés helyezhető el.
- ~~(4)~~ A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- ~~(5)~~ Egy épületben egy rendeltetési egység helyezhető el.
- ~~(6)~~ Egy telken annyi főépítmény helyezhető el, ahányszorosa a telek mérete az övezetben előírt minimális telekméretnek.
- ~~(7)~~ A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás,

37. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [K]

- 49. § (1)** Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:
- a) **K-1** intenzív, általános intézményi különleges, (*Kaktusz utca Muskátli utca között*)

- b) **K-2** kereskedelmi-szolgáltató különleges, *(Szervízút, Stefánia utca)*
- c) **K-3** közepesen intenzív, általános intézményi különleges, *(Kamaraerdő egykori törzsgyümölcsös)*
- d) **K-Re/1** intenzív, rekreációs/idegenforgalmi különleges, *(Hosszúréti patak déli oldal)*
- e) **K-Re/2** alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges, *(Csiki-dűlő, Törökugrató, Budakeszi utca, Tűzkőhegy)*
- f) **K-Sp/1** intenzív, sport különleges, *(Hársfa utca)*
- g) **K-Sp/2** közepesen intenzív sport különleges, *(Baross utca)*
- h) **K-Sp/3** alacsony intenzitású, hegyvidéki sport különleges, *(Tétényi-fennsík)*
- i) **K-Ap** autóbusz pályaudvar különleges,
- j) **K-Km** közmű különleges.

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

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

50. § (1) A K-1 jelű építési övezet területén

- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
 - ac) kulturális és szórakoztató,
 - ad) szabadidő és rekreációs,
 - ae) vásár, kiállítás és kongresszus,
 - af) kereskedelmi-szolgáltató, ha egy telken az összes kereskedelmi-szolgáltató egység bruttó szintterülete nem haladja meg 300 m²-t,
 - ag) a főépítményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel.
- b) A lakóterület védelme érdekében a lakóterülethez 50 m-nél közelebb telepített zajt keltő sportcélú létesítmények, labdajátékot szolgáló szabadtéri sportpályák építésekor a lakóterület felé a létesítmény mentén legalább 8,0 m széles, háromszintű növényzetből, fasor, cserjesáv és gyeptalajtakaró- növényzetből álló, az egyes növényfajok, növényfajták tulajdonságaira figyelemmel, annak megfelelő sűrűségben telepített, védő növényzét telepítendő.
- c) [Az 1. sz. Szabályozási Tervlap mellékletén ábrázolt építési hely meghatározásának esetében a 2.1. melléklet Budaörs Város építési övezetek paramétereit táblázatában meghatározott megengedett legkisebb elő-, oldal- és hátsókerthez vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyhatók.](#)

(2) **A K-2 jelű építési övezet területén**

- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) vásár, kiállítás és kongresszus,
 - ab) iroda,
 - ac) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
 - ad) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ae) kulturális és szórakoztató,
 - af) sport, szabadidő és rekreációs,
 - ag) kereskedelmi-szolgáltató a szintterület legfeljebb 30%-án.
- b) A Szervízúttal határos ingatlanok esetében az autópályától való kötelező telepítési távolság azonos méretben meghatározott, hogy egy vonalon futó épületsáv alakulhasson ki. Az épületek autópálya felőli homlokvonalának az első engedélyezett épület homlokvonalához kell igazodnia.

(3) **A K-3 jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:**

- a) vásár, kiállítás és kongresszus,
- b) iroda,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
- d) szállás jellegű és vendéglátó,
- e) kulturális és szórakoztató,
- f) sport, szabadidő és rekreációs,
- g) kereskedelmi-szolgáltató, ha egy telken az összes kereskedelmi-szolgáltató egység bruttó szintterülete nem haladja meg 300 m²-t,
- h) a főépítményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel.

- (4) **A K-Re/1** jelű építési övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) sport, szabadidő és rekreációs,
 - ab) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ac) kulturális és szórakoztató,
 - ad) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas,
 - ae) régészeti értékek védelmét szolgáló.
 - b) A területen pince, pincszint nem létesíthető.
- (5) **A K-Re/2** jelű építési övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális,
 - ac) kulturális és szórakoztató,
 - ad) sport, szabadidő és rekreációs,
 - ae) kereskedelem-szolgáltatás.
 - b) Az ad) és ae) pontban szereplő funkciók az építhető bruttó szintterület legfeljebb 30%-án helyezhetők el.
- (6) **A K-Sp/1** jelű építési övezet területén
- a) kizárólag uszoda, sportcsarnok és strand, valamint kapcsolódó létesítményei, valamint dísz- és csónakázó tó helyezhető el;
 - b) a Zkp-3 övezet határától mért 25 m-en belüli telekrészen a sportlétesítményhez kapcsolódó strand, szabadtéri sport és a vendéglátás építményei helyezhetők el, amúgy a terület a szomszédos Zkp-3 övezettel egységesen, a közpark funkcióihoz, illetve a tóhoz szervesen kapcsolódva alakítandó ki.
- (7) **A K-Sp/2** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) sport, szabadidő és rekreációs,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális,
 - c) szállás jellegű és vendéglátó,
 - d) a sport, szabadidő és rekreációs célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb a bruttó szintterület 1%-át meg nem haladó mértékben,
 - e) a sport, szabadidő és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi-szolgáltató, a szállás jellegű és a vendéglátó rendeltetés összterülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.
- (8) **A K-Sp/3** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) sport, szabadidő és rekreációs,
 - b) a sport, szabadidő és rekreációs célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb a bruttó szintterület 1%-át meg nem haladó mértékben,
 - c) a sport, szabadidő és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés összterülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.
- (9) **A K-Ap** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) autóbusz pályaudvar,
 - b) kereskedelem-szolgáltatás,
 - c) szállás jellegű és vendéglátó,
 - d) a főrendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel.
- (10) **A K-Km** jelű, közmű funkciójú építési övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) közművezeték, közmű-becsatlakozás és közmű,
 - ab) hírközlési,
 - ac) parkolóterület, kerékpártároló, valamint
 - ad) hulladékudvar.
 - b) Építményt elhelyezni a vonatkozó külön jogszabályok szerint szabad.

XII. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

38. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [KÖu, KÖk]

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

- a) **KÖu** országos főutak és helyi gyűjtő utak
- b) **KÖk** kötőpályás közlekedési.
- c)⁴³ **KÖu-Tt** Templom tér közlekedési és közmű

(2)⁴⁴ 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 **KÖk** jelű övezet területén:

- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) a vasút személy- és teherforgalmához kapcsolódó épületek,
 - ab) kereskedelem-szolgáltatás,
 - ac) gazdasági tevékenység, valamint
 - ad) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ae) közösségi szórakoztató.
- b) A 10313 és 10338 helyrajzi számú telkein (volt iparvágány területén) kizárólag nyomvonal jellegű építmények és azok műtárgyai helyezhetők el, épület nem létesíthető.

(4)⁴⁵ 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) terepszint alatti épületszint~~pincészint~~ legfeljebb 3 szintben létesíthető.

39. ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [Zkp-..., Zkk]

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

- a) **Zkp-1** közpark, (Szervizút keleti szakasz)
- b) **Zkp-2** közpark, (Hosszúréti-patak mentén)
- c) **Zkp-3** közpark, (Hársfa utcai sportközpont mellett)
- d) **Zkk** közkert.

(2) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozott, valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.

(3) Zöldterületen közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel elkeríthetők, illetve azokon a zöldfelület védelmét szolgáló gyeptvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.

(4) Zöldterületen a nem zöldterület telkén álló épületekhez kapcsolódóan is üzemeltethető vendéglátó terasz, melynek szilárd burkolattal ellátott felülete nem lehet nagyobb, mint az övezetbe sorolt terület 5%-a.

⁴³ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

⁴⁴ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

⁴⁵ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

- (5) A **Zkp-3** jelű övezet területén
- a) Díszító- és csónakázó tó kialakítása:
 - aa) A **Zkp-3**, és a **K-Sp/2** övezetek területének igénybevételével, akár a két övezet határán áthaladóan is megvalósítható.
 - ab) Vízutánpótlását úgy kell megoldani, hogy a vízminőség ne romoljon olyan szintre, hogy az a környezetét zavarja, illetve egészségügyi szempontból a környezetét veszélyeztesse.
 - ac) Vízsztíjtét úgy kell beszabályozni és a túlfolyó műtárgyat úgy kell kialakítani, hogy az azon kifolyó víz a befogadó vízfolyás meglévő, a hatóságok által engedélyezett vízzsállító kapacitását ne lépheesse túl.
 - ad) A tervezett tó túlfolyó csatornája a befogadó irányába megépítendő. A túlfolyó csatorna szolgalmi jog biztosítása mellett az építési övezetek telkén is elhelyezhető, a csatorna védőtávolságán belül (a csatorna falsíkjától 3-3 m.) építmény nem helyezhető el.
 - ae) A csapadékvizek töba vezetése előtt azokat hordalék és olajfogó műtárgyakban kell megtisztítani.
 - b) A Stefánia utcáról nyíló 18,0 m széles területsávban a közparkhoz szükséges parkolóhelyek biztosítandók.
- (6) A **Zkp-2** jelű övezet területén pince, pinceszint nem létesíthető.

40. VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [EV]

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

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

41. GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [EG]

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

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

55. § (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:
- a) **EK-1** Naphegy,
 - b) **EK-2** Törökugrató.
- (2) Az elhelyezhető rendeltetés:
- a) a pihenés, testedzés,
 - b) a terület fenntartásához szükséges,
 - c) ismeretterjesztés,
 - d) vendéglátó.
- (3) A (2) bekezdés c) és d) pontja szerinti rendeltetések elhelyezésének közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte.
- (4) Az övezet területén e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.

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

56. § (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:
- a) **Mk-1** Alsószállás nagytelkes kertés mezőgazdasági,
 - b) **Mk-2** Alsószállás kertés mezőgazdasági,
 - c) **Mk-3** Alsószállás kistelkes kertés mezőgazdasági,

- d) **Mk-4** kertes mezőgazdasági.
- (2) A területen a növénytermesztés, ~~és~~ kertművelés, és állattartó építmények az 5. mellékletben meghatározottak szerint, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, ~~és~~ tárolás és árusítás rendeltetés helyezhető el.
- (3) A 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad.
- (43) Az övezet területén található 720-
- a) ~~az 1500 m² vagy azt meghaladó területű telkeken rendeltetési egységek az alábbiak szerint alakíthatóak ki:~~
- a) ~~a 6000 m² telekterületű vagy annál kisebb területű telken lakó rendeltetés nem helyezhető el, azon területű telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhetők el, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületek és terepszint alatti építmények. A telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket.~~
- b) ~~6000 m² telekterületet meghaladó felett telken, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló a gazdasági épületeken és terepszint alatti építményeken túlmenően 1 lakó rendeltetés csak különállóan lakófunkció is elhelyezhető el úgy, hogy a különálló lakóépület a 1,5%-os beépítettséget, és a lakás bruttó szintterülete a 0,0457 m²/m² értéket nem haladhatja meg. A telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket.~~
- c.) a kertes mezőgazdasági területek övezetbe (MK) sorolt telkek művelési ágától függetlenül (a zártkerti művelés alól kivett telkek eseteiben is) a legnagyobb beépítési mértékben meghatározott 3%-ban építhetők be a fentiekben leírtak alapján.
- (54) Az övezet területén a 15 m² hasznos alapterületet meghaladó méretű épület létesítésének közművesítési feltétele:
- a) közüzemi villamosenergia szolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte.
- (65) Az övezet területén e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.
- (76) A 15 m² hasznos alapterületet meg nem haladó méretű épület létesítésének nincs közművesítési feltétele.
- (87) Nyúlványos telek csak az **Mk-4** jelű övezet területén alakítható ki.
- (98) Telekcsoport újrafelosztása és telekfelosztás során a kialakuló telkek egyikének sem lehet kisebb sem a területe, sem a telekszélessége az övezetben előírt minimális értékeknél.
- (109) A mezőgazdasági terület övezet területén épület legmagasabb pontja 9,0 m a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével.
- (119) Az **Mk-4** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet a hátsókert megengedett legnagyobb mérete kismélységű telkeknél.

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

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

- (56) Közterülettel határos telekhatáron telkenként egy gépkocsibehajtó létesíthető, melynek szélessége nem haladhatja meg a 4,0 m-t.
- (67) Az **Mk-2** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet az épület megengedett legnagyobb épületmagassága legalább 1.200 m² telekterület esetén.
- (78) Az **Mk-3** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet az épület megengedett legnagyobb épületmagassága legalább 1.000 m² telekterület esetén.
- (89) Az **Mk-3** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet a hátsókert megengedett legnagyobb mérete kismélységű telkeknél.

45. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [V]

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

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

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

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

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

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

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

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

- a) **Kb-T** temető területe,
 - b) **Kb-Sp/1** városi szabadtéri sport területe, (*Árok utca*)
 - c) **Kb-Sp/2** lőterek sport területe,
 - d) **Kb-Re** rekreáció területe, (*Farkas-hegy*)
 - e) **Kb-Szi** szabadidő eltöltés területe (*Törökugrató-bánya*)
 - f) **Kb-Kt/F** fásított köztér területe,
 - g) **Kb-Kt/B** burkolt köztér területe,
 - h) **Kb-Vm** növényzettel fedett vízmosások, horhosok területe (*2.2. melléklet övezeti paraméterek nélkül*).
- (2) A **Kb-T** jelű övezet területén
- a) a temetéssel, a temető fenntartásával, őrzésével kapcsolatos épületek, valamint sírhelyek, urnafalak építményei és kripták épületei,
 - b) legfeljebb 8,0 m magas köztárgy helyezhető el.
- (3) A **Kb-Sp/1** jelű övezet területén az elhelyezhető rendeltetések:
- a) sport és rekreáció,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális,
 - c) a sport- és rekreáció célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb 200 m² bruttó alapterülettel,
 - d) a sport- és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, melynek összterülete nem haladhatja meg az épített bruttó szintterület 50%-át.
- (4) A **Kb-Sp/2** jelű övezet területén
- a) kizárólag lőtér rendeltetés kialakítása megengedett a kialakult beépítés intenzitás növelése nélkül,
 - b) e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.
- (5) A **Kb-Re** jelű övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - ba) szálláshely szolgáltatás,
 - bb) vendéglátás,
 - bc) rekreációs szolgáltatás,
 - bd) kulturális szolgáltatás,
 - be) egészségügyi, szociális szolgáltatás,
 - df) sport.
 - b) A BSZT-n jelölt építmény elhelyezésére igénybe vehető terület a Budai Tájvédelmi Körzet területén a beépítésre nem szánt terület-felhasználás **Kb-Re** övezetnek azon része, melyen az övezet szerinti rendeltetések építményei, épületei elhelyezhetők.
 - c) A beépítés kialakult, intenzitása nem növelhető.
 - d) E rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.
- (6) A **Kb-Szi** jelű övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) szórakoztató és kulturális szolgáltatás (szabadtéri koncert, előadás, kiállítás, rendezvény),
 - ab) sport (szabadtéri, időszakos sportpályák),
 - ac) tanösvény,
 - ad) szabadtéri nevelés-oktatás.
 - b) Az időszakos rendeltetések időjárás elleni védelmét szolgáló és/vagy hangszigetelését biztosító sátor csak ideiglenes jelleggel létesíthető.
 - c) Az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés szükséges.

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

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

48. HATÁLYBA LÉPÉS

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

49. HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉS

62. § (1) Hatályát veszti:

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

15. a Budaörs, M1-M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia utca által határolt területre vonatkozó Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat jóváhagyásáról szóló 31/2005.(V.25.) ÖKT. sz. rendelet módosításáról szóló 46/2005.(IX.22.) rendelet,
 16. a Budaörs, M1 – M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2005.(V.25.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 25/2007.(VI.20.) rendelet,
 17. a Budaörs Törökugrató, Kökőrcsin – Bazsarózsa – Rezeda utcák által határolt terület Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 32/2005.(V. 25.) rendelet,
 18. a Hosszúréti-patak - Kamaraerdei út - Kolozsvári utca - Kassai utca - Beregszászi utca - Kolozsvári utca - Törökbálint közigazgatási határa által határolt terület Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2005.(V. 25.) rendelet,
 19. a Budaörsi Ipari és Technológiai Park helyi építési szabályzatáról szóló 38/2006.(VIII.11.) rendelet,
 20. a Budaörs Belváros, Szabadság út - Nefelejcs utca - Kossuth Lajos utca - Kisfaludy utca által határolt terület szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 24/2002.(VI.28.) ÖKT sz. rendelet módosításáról szóló 34/2003.(X.10.) ÖKT sz. rendelet,
 21. a Budaörs, Szabadság út - Lejtő utca - Koszorú utca által határolt területre változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2009.(VIII.11.) rendelete,
 22. a Budaörs, Szabadság út – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt területre vonatkozó telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 22/2012.(VI.22.) rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 29/2012.(IX.07.) önkormányzati rendelete,
 23. a Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 30/2012.(IX.07.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 38/2012. (XI.12.) önkormányzati rendelete,
 24. a Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 43/2012.(XI.12.) önkormányzati rendelete,
 25. a HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT-ról szóló 39/1999. (XI.26.) ÖKT. sz. rendelete,
 26. a Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2014. (V.27.) önkormányzati rendelete.
- (2) Hatályát veszti Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló 50/2011.(XI.30.) rendelete 1. §-a és 3. §-a, és az azokat megelőző cím, valamint 1.sz. és 2. sz. melléklete.
- (3) Hatályát veszti Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az állattartásról szóló 59/2004.(X.20.) rendelete 3/A. § (2) bekezdése, valamint a 2. sz. melléklete.

Budaörs, 2014. szeptember 24.

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet 2014. szeptember 29.-én a Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Szabadság út 134. sz.) hirdetőtábláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került.

Erdős Károlyné
irodavezető

2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

2.1. táblázat Város Övezeti övezeti paraméterek																
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb			
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
										épület-magasság	Hm Pm					
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m		db	m ²	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	20	20	18,0*	-	R	-	0,0	6,0	3,0
5	Lk-2/SZ	SZ	1 000	-	3 000	40	1,5	20	40	12,0	-	-	-	5,0 [4,0]	6,0	3,0
6	Lk-3/SZ	SZ	3 000	-	-	35	1,5	15	35	10,5 [7,5]	-	R	400	5,0	6,0	4,0
7	Lk-4/SZ	SZ	2 000	-	-	30	1,2	15	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	10	40	6,5	-	R	300	5,0	6,0	-
9	Lk-6/SZ	SZ	5 000	-	-	20	0,5	10	50	6,0	-	R	-	5,0	-	-
10	Lk-1/O	O	500	14	1 250	30	1,0	15	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	10	50	6,0	-	4	200	5,0	6,0	6,0
12	Lk-1/Z	Z	1 000	12	2 000	35	1,5	15	30	-	Pm: 7,5	R	420	0,0	6,0	-
13	Lk-2/Z	Z	500	12	1 000	30	1,0	15	30	-	Pm: 6,0	R	175	0,0	6,0	-
14	Lk-3/Z	Z	300	12	600	30	1,0	15	30	-	Pm: 6,0	R	100	0,0	6,0	-
15	Lk-1/VED	Z	250	12	550	35	0,9	15	30	-	Hm: 5,0	R	100	0,0	0,0	-
16	Lk-G	Z	100	-	-	50	0,5	25	30	3,0	-	1	-	-	-	-

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
lk ikres

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

Hm homlokzatmagasság
Pm párkánymagasság

2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

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

2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

2.1. Budapesti Város Önkormányzatának Övezeti paraméterei																
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb			
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
										épület-magasság	Hm Pm					
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m		db	m ²	m	m	m
17	Lke-1/SZ	SZ	3 000	-	9 000	25	1,0	15	60	-	Hm: 8,0	R	500	5,0	7,5	3,75
18	Lke-2/SZ	SZ	700	18	-	25	0,8	15 [-]	50	-	Hm: 7,0	2	250	5,0	6,0	3,25
19	Lke-3/SZ	SZ	800	16	-	20	0,8	10	60	-	Hm: 7,0	2	250	5,0	6,5	3,25
20	Lke-4/SZ	SZ	700	16	-	20	0,7	10	50	-	Hm: 6,5	2	200	5,0	6,0	3,0
21	Lke-5/SZ	SZ	700	16	-	15	0,6	10	60	-	Hm: 6,0	2	170	5,0	6,0	3,0
22	Lke-1/O	O	700	14	-	25	0,8	15 [-]	50	-	Hm: 6,5	2	250	5,0 [0,0]	6,0	6,0 [3,0]
23	Lke-2/O	O	700	14	-	20	0,7	10	50	-	Hm: 6,5	2	200	5,0	6,0	6,0
24	Lke-3/O	O	700	14	-	15	0,6	10	60	-	Hm: 5,5	2	170	5,0	6,0	5,0
25	Lke-3/O-kt	O	500	14	-	20	0,6	10	60	-	Hm: 5,5	1	170	5,0	6,0	5,0
26	Lke-4/O	O	1 000	14	-	15	0,5	10	70	-	Hm: 5,5	2	200	5,0	6,0	5,0
27	Lke-4/O-kt	O	700	14	-	15	0,5	10	70	-	Hm: 5,5	1	170	5,0	6,0	5,0
28	Lke-5/O	O	1 000	14	-	10	0,25	7	70	-	Hm: 5,0	1	170	5,0	6,0	4,5
29	Lke-1/IK	IK	500	12	-	25	0,8	15	50	-	Hm: 6,5	2	200	R	6,0	6,0
30	Lke-1/Z	Z	400	12	-	30	0,8	15	50	-	Hm: 6,5	2	200	R	6,0	-
31	Lke-INT	SZ	700	18	-	30	0,8	15	50	-	Hm: 8,0	2	500	5,0	6,0	3,75

SZ
O
Z
Ik

szabadon álló
oldalhatáron álló
zárt sorú
ikres

R
[]
()

a rendeletben meghatározottak szerint
a rendeletben meghatározottak
szerinti kedvezményes mérték
saroktelek eltérő értéke

Hm
Pm

homlokzatmagasság
párkánymagasság

2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

2.7. Beépítő Város Övezeti Paraméterek																
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb			
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
										épület-magasság	Hm Pm					
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m		db	m ²	m	m	m
32	Vt-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	20	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
33	Vt-2/SZ	SZ	700	16	2 100	40	1,5	20	30	7,5	-	R	325	5,0	6,0	3,75
34	Vt-3/SZ	SZ	1 000	-	3 000	30	1,5	15	40	7,5	-	R	-	5,0	-	3,75
35	Vt-Bv/1	Z	500	14	3 000	40	1,6	R	30	-	Pm: [7,5]	R	325	0,0	0,0	-
36	Vt-Bv/2	Z	500	14	3 000	40	1,2	R	30	-	Pm: 6,0	R	250	0,0	0,0	-
37	Vt-Bv/3	Z	500	14	3 000	30	1,0	R	40	-	Pm: 5,5	R	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	15	40	-	Hm: [13,5]	-	-	5,0	-	-
40	Vt-F2	SZ	5 000	-	-	25	0,5	10	50	-	Hm: 6,5	-	-	5,0	-	-
41	Vt-L	SZ	5 000	-	-	25	1,0	10	40	10,5	-	R	-	5,0	-	-
42	Vt-Tt/1	Z	300	14	1 000	70 (85)**	2,1	10	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	30	20	5,5	Hm: 6,0	R	-	0,0	0,0	-
44	Vt-Tt/3	Z	500	14	1 000	40	1,0	30	25	5,5	Hm: 6,0	R	200	0,0	0,0	-
45	Vt-Tt/4	Z	200	-	2 000	40	0,6	20	40	4,0	-	R	-	-	-	-
46	Vt-Tt/5	Z	500	14	1 000	80	-	10	10	5,5	Hm: 6,0	R	200	0,0	0,0	-
47	Vt-Tt/6	SZ	500	14	1 000	40	1,0	20	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	20	25	5,5	-	2	200	0,0	6,0	6,0
49	Vt-Tt/8	SZ	400	12	1 000	50	1,6	25	25	6,0	Hm: 6,5	R	250	0,0	3,0	3,0

SZ

szabadon álló

R

a rendeletben meghatározottak szerint

O

oldalhatáron álló

[]

a rendeletben meghatározottak

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

2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

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

Z
lk zárt sorú ikres
() szerinti kedvezményes mérték 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

2.1. táblázat: Városi övezeti paraméterek																
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb			
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
										épület-magasság	Hm Pm					
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m		db	m ²	m	m	m
50	Vi-Á	SZ	1 000	20	-	40	1,8	20	30	12,5	-	-	-	0,0	6,0	R
51	Vi-Á1	SZ	1 000	20	-	40	1,8	20	30	15,0 [8,0]	-	-	-	5,0	6,0	R
52	Vi-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	20	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
53	Vi-2/SZ	SZ	5 000	-	-	45	2,5	20	30	18,0	-	-	-	2,0	-	2,0
54	Vi-Bv/1	Z	300	15	-	75	1,6	35	12,5	10,5	-	-	-	0,0	0,0	-
55	Vi-Bv/2	Z	500	14	-	40	1,6	20	30	7,5	-	-	-	0,0	0,0	-
56	Vi-1/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	20	30	14,5	-	-	-	4,0	-	-
57	Vi-2/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	20	30	12,0	-	-	-	4,0	-	-
58	Vi-3/Z	Z	500	-	1 000	60	1,5	30	20	7,5	-	-	-	0,0	0,0	-
59	Vi-Tt/1	Z	1 000	20	-	75	2,1	10	10**	8,5		-	-	0,0	0,0	-
60	Vi-Tt/2	Z	2 500	20	-	50	1,8	25	10**	14,0		-	-	0,0	0,0	6,0
61	Vi-Tt/3	Z	1 500	20	-	R	R	15	10**	R		-	-	0,0	0,0	-
62	Vi-Zm	Z	1 000	20	-	R	R	10	10**	R		-	R	-	-	-

SZ

szabadon álló

R

a rendeletben meghatározottak szerint

Hm

homlokzatmagasság

O

oldalhatáron álló

[]

a rendeletben meghatározottak

Pm

parkánymagasság

Z

zárt sorú

szerinti kedvezményes mérték

Ik

ikres

()

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

2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

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

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

2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	épület- magasság	Hm Pm	db	m ²			
		SZ	szabadon álló		R	a rendeletben meghatározottak szerint					Hm	homlokzatmagasság				
		O	oldalhatáron álló		[]	a rendeletben meghatározottak					Pm	párkánymagasság				
		Z	zárt sorú			szerinti kedvezményes mérték										
		Ik	ikres		()	saroktelek eltérő értéke										

2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

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

SZ

szabadon álló

R

a rendeletben meghatározottak szerint

Hm

homlokzatmagasság

2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

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

O	oldalhatáron álló	[]	a rendeletben meghatározottak	Pm	párkánymagasság
Z	zárt sorú		szerinti kedvezményes mérték		
Ik	ikres	()	saroktelek eltérő értéke		

2.7. Budapest Város Önkormányzatának Övezeti Rendelete																
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb			
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
										épület-magasság	Hm Pm					
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m		db	m ²	m	m	m
102	Gip-19	SZ	1 000	-	-	50	1,0	25	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
103	Üh-1/O	O	1 000	14	2 500	10	0,25	5	70	5,0	-	1	125	5,0	6,0	5,0
104	K-1	SZ	5 000	40	-	40	1,2	20	40	14,0	-	-	-	10,0 [R]	10,0 [R]	7,0 [R]
105	K-2	SZ	3 000	-	-	[40]	2,0	20	[30]*	15,0	-	-	-	5,0	10,0	7,5
106	K-3	SZ	5 000	20	-	20	1,0	10	50	7,5	-	-	-	5,0	-	-
107	K-Re/1	SZ	5 000	-	-	40	1,2	20	40	9,0	-	-	-	5,0	-	-
108	K-Re/2	SZ	2 000	20	-	25	1,0	10	40	7,5	-	-	-	5,0	6,0	3,75
109	K-Sp/1	SZ	5 000	-	-	40	2,0	20	40	16,0	-	-	-	5,0	10,0	8,0
110	K-Sp/2	SZ	5 000	50	-	35	1,6	15	40	12,5	-	-	-	5,0	-	6,25
111	K-Sp/3	SZ	5 000	50	-	25	1,2	10	40	9,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
112	K-Ap	SZ	5 000	-	-	40	2,0	20	40	14,0	-	-	-	-	-	-
113	K-Km	SZ	-	-	-	-	-	-	40	7,5	-	-	-	5,0	-	-

SZ
O
Z
lk

szabadon álló
oldalhatáron álló
zárt sorú
ikres

R
[]
()

a rendeletben meghatározottak szerint
a rendeletben meghatározottak
szerinti kedvezményes mérték
saroktelek eltérő értéke

Hm
Pm

homlokzatmagasság
párkánymagasság

2.2 Budaörs Város övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb		legnagyobb		megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
1	KÖu	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	18	-	3	0,09	R	85	Ém: 5,0	-	200	5,0	6,0	5,0
11	Mk-2	SZ	900	18	-	3	0,09	R	85	Ém: 4,0 [5,0]	-	200	5,0	6,0	5,0
12	Mk-3	SZ	720	16	-	3	0,09	R	85	Ém: 4,0 [4,5]	-	200	5,0	6,0 [3,0]	5,0
13	Mk-4	SZ	1 500	12	-	3	0,09	R	85	Ém: 4,5	-	200	5,0	6,0 [3,0]	3,0
14	Kb-T	SZ	-	-	-	5	-	-	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
15	Kb-Sp/1	SZ	5 000	-	-	5	0,25	20	-	Ém: 7,5	-	-	5,0	6,0	3,0
16	Kb-Sp/2	SZ	-	-	-	1	0,05	2	-	Ém: 6,0	-	-	-	-	-
17	Kb-Re	SZ	-	-	-	8*	0,15	10	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
18	Kb-Szi	SZ	-	-	-	5	-	-	-	Ém: 4,5	-	-	-	-	-
19	Kb-Kt/F	-	-	-	-	5	-	-	20	Ém: 6,0	-	250	-	-	-
20	Kb-Kt/B	-	-	-	-	5	-	-	0	Ém: 6,0	-	250	-	-	-
21	KÖu-Tt	Z	-	-	-	2	1,00	35	-	Ém: 5,5	-	-	-	-	-
SZ			szabadon álló			R	a rendeletben meghatározottak szerint			Ém	épületmagasság				

* 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

2.2 Budaörs Város övezetek paraméterei

O	oldalhatáron álló	[]	a rendeletben meghatározottak	Hm	homlokzatmagasság
Z	zárt sorú		szerinti kedvezményes mérték	Pm	párkánymagasság
lk	ikres				

³⁸ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 17.§ (2) által módosítva. Hatályos:2016.március 25-től.