

**B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**  
**Rendelet-tervezet**

---

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
.../2017. (...) önkormányzati rendelete**

**A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ  
24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet  
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. §-a szerint jogosult szervek és személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

**1. §**

(1) A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendeletének (továbbiakban: R.) az R. 3. § 5. - 10., pontok helyébe alábbi rendelkezések lépnek:

**„5. Épület megengedett legnagyobb alapterülete**

A telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületek bruttó 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.

**7. Lakótelepi közterület:**

Az SZT-n jelölt nagyvárosias lakóterület közterületként funkcionáló úsztatótelke.

**8. 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 feldolgozó-ipari termelés, mely környezetét forgalmával, zajterhelésével, légszennyezésével, veszélyes hulladék termelésével nem zavarja, és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.”

(2) Az R. 3.§-a az alábbi 11. -14. pontokkal egészül ki:

11. Telek nem beépíthető része:

A területsávon az OTÉK előkertre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni, melyen épület nem helyezhető el.

12. Terepszint alatti beépítés mértéke:

A telek beépített területébe beszámítandó épület / épületek kontúrján kívül eső alatti épületrészek és terepszint alatti építmények vízszintes síkban mért vetületi területek összegének, a telek területéhez viszonyított aránya.

13. Terepszint alatti épület szint:

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

14. 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.”

## 2. §

(1) Az R. 6.§-a az alábbi (3) ~~-(4)~~ bekezdéssekkel egészül ki:

„(3) Nyilvános 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 az ingatlan nyilvántartásban megtörtént, ott a beépítési lehetőség kompenzálásaként a leválasztott telek méretére vetített beépítési mérték értékével megnövelhető az egyes építési övezetben meghatározott „telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke”.~~

(2) Az R. 7.§-a az alábbi ~~(76)~~ ~~-(8)~~ bekezdéssekkel egészül ki:

~~„(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 a leválasztott telek méretére vetített beépítési mérték és a bruttó szintterületi mutató értékével megnövelhető az egyes építési övezetben meghatározott „telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke” és a „telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója”. Ez a szabály csak az ingatlan nyilvántartásban 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.”~~

(3) Az R. 12.§ (1) bekezdés f) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„f) vendéglátó létesítmény, ahhoz kapcsolódó terasz,”

(4) Az R. 12.§ (1) bekezdése az alábbi j) ponttal egészül ki:

„j) üzemanyagtöltő és kiszolgáló építményei.”

(5) Az R. 12.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A 12.§ (1) e) szerinti közterületi árusító pavilon – eltérő övezeti előírás hiányában – legfeljebb 25 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, és 3,5 m épületmagasságú lehet.”

(6) Az R. 13.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A lakó, vegyes, üdülő építési- és a mezőgazdasági övezetek területén új magánút kialakítására vonatkozó előírások: ~~ható~~

- a) legfeljebb 2 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 4,0 m,
- b) legfeljebb 4 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 6,0 m,
- c) legfeljebb 10 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 7,0 m,
- d) 10-nél több telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 8,0 m,
- e) 100 m-nél hosszabb magánút kialakításánál a magánút teljes hosszában maximum egy törést lehet alkalmazni, mely törés nem haladhatja meg a 90°-ot,
- 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) ~~a jellemzően beépült területen található meglévő magánút – ahol annak bővítése már nem lehetséges – további ingatlanok megközelítését szolgáló bővítésének esete nem számít új magánút kialakításának, így az előző pontokban megfogalmazott előírásokat nem kell alkalmazni. ha a meglévő magánút szélesítése a kialakult beépítések miatt már nem lehetséges, akkor annak további ingatlanok megközelítését szolgáló bővítése nem számít új magánút kialakításának, így az előző pontokban megfogalmazott előírásokat nem kell alkalmazni;~~
- h) kertes mezőgazdasági (Mk) övezetbe sorolt területeken új magánút minimális szélessége:
  - ha) legfeljebb 5 db telek megközelítése esetén legalább 8,0 m
  - hb) 5 db-nál több telek megközelítése esetén legalább 10,0 m.”

(7) Az R. 13.§ (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) 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.”

(1) Az R. 14.§ (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

(2) Az R. 11. alcímének helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„11. TELEK BEÉPÍTÉSÉNEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI”**

~~(3) Az R. 15.§ (10) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:~~

~~„(10) Ha a telek jelenlegi beépítése, vagy az útsabályozást követően kialakuló állapota miatt nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, az épület bővítése, átalakítása esetében az egyes építési övezetben meghatározott elő-, oldal- és hátsókert mérete csökkenthető, a beépítési mérték kihasználásáig tervezett alapterületi bővítés maximum 25%-ának mértékéig. Az érintett ingatlanon a meglévő (építési helyen kívüli) épület által kialakultnak tekinthető elő-, oldal- és hátsókert mérete tovább nem csökkenthető a bővítés során. A korábbiakban leírt a 2.1. táblázathoz képest megnövelt építési helyen, a meglévő épülethez / épületrészhöz képest a homlokzat magasságát csak 1m-rel lehet megnövelni, amennyiben a meghatározott homlokzatmagassági paraméter arra lehetőséget ad.”~~

~~(34)~~ Az R. 15.§-a az alábbi (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) Ha a telek nyúlványszerű része 6,0 m-nél szélesebb, a telek nem tekinthető nyúlványsos teleknek.”

~~(45)~~ Az R. 16.§ (2) bekezdés b) pont ba) alpontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„ba) 0,5 m, ha a mögötte lévő telek/telkek a hátsó telekhatárral ellentétes oldalon épültek/épülhetnek be,”

~~(56)~~ Az R. 16.§-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

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

~~(67)~~ Az R. 17.§-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A tervezett felszín alatti beépítések esetén a talajvíz akadálymentes áramlását minden esetben biztosítani kell.”

~~(78)~~ Az R. 18.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) 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 kettőnél több és szélességük összege sem haladhatja meg a 7,0 m-t”.

~~(89)~~ Az R. 19.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) 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:

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

#### 4. §

- (1) Az R. 25.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(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 elhelyezhetők az övezeti paraméterek figyelmen kívül hagyásával.”

- (2) Az R. 25.§ a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

~~„(7) Ingatlan víz és szennyvízcsatorna közmű ellátásának érdekében új közmű szolgáltat csak egy ingatlanon keresztül átvezetve lehet alapítani. Egynél több ingatlanon átvezetett / tervezetten átvezetett közműszolgálat esetében az egyes építési övezetekben / övezetekben meghatározott közüzemi közműellátás vonatkozásában nem tekinthető biztosítottak / biztosíthatóknak az ingatlan ellátása / elláthatósága.”~~

- (23) Az R. 28.§ (4) - (5) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(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.

(5) Ha a keletkező felszíni vizek szikkasztása nem megengedett, vagy műszaki, természeti adottságok miatt nem lehetséges, akkor az ingatlanon összegyűlt felszíni vizet bármely burkolt felület illetve épület növekedéssel járó építési tevékenységgel egyidőben a burkolt- és tetőfelület minden megkezdett 1 m<sup>2</sup>-e után 0,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 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.”

- (34) Az R. 30.§. (1) - (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(1) Új távközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni ahol már meglévő földkábelek vannak, illetve gazdasági terület-felhasználású területeken földalatti (földkábel, alépítmény), egyéb területen föld alatt vagy légkábeles – kifeszűltségű 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 a lehetőségek-esak szerint annak tartószerkezetére lehet telepíteni.”

#### 5. §

- (1) Az R. 31.§ (2) bekezdése az alábbi i) alponttal egészül ki:

„i) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.”

- 
- (2) Az R. 33.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
„(2) A telkek megközelítésére teleknyúlvány az **Lk-1/Z** jelű építési övezetekben nem alakítható ki.”
- (3) Az R. 33.§ (3) bekezdés az alábbi h) alponttal egészül ki:  
„h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.”
- (4) Az R. 33.§. (4) - (5) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:  
„(4) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 400 m<sup>2</sup> lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.  
(5) A kisvárosias lakóterület építési övezet területén melléképület csak az **Lk-1/Z** jelű építési övezetekben nem helyezhető el.”
- (5) Az R. 34.§. (4) - (8) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:  
„(4) Az **Lk-3/SZ** és **Lk-4/SZ** jelű építési övezet területén  
a) A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, rendeltetés kizárólag lakóépületen belül, összességében a bruttó szintterület max. 25%-áig helyezhető el.  
b) Lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 30%-át.  
c) Az épületek földszintjén, a közhasználat céljára átadott területtel határosan kizárólag kereskedelem-szolgáltatás rendeltetés helyezhető el.  
d) A telek minden 300 m<sup>2</sup>-re után 1 lakó rendeltetés létesíthető.  
e) 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.  
f) 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:  
a) Az **Lk-6/SZ** jelű építési övezet területén új rendeltetési egység nem létesíthető.  
b) Az **Lk-1/Z**, **Lk-2/Z**, **Lk-3/Z** és az **Lk-5/SZ** jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető.  
c) 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 400 m<sup>2</sup>-re után 1 rendeltetési egység létesíthető, szintén az **Lk-1/O** jelű építési övezetbe sorolt Széles utca menti ingatlanon a telekméret minden megkezdett 300 m<sup>2</sup>-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.  
d) Az **Lk-2/O** jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 400 m<sup>2</sup>-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.
- (7) Az **Lk-1/Z** építési övezetben lakó rendeltetés az épületek utcával határos földszinti épületrészeiben nem helyezhető el,
- (8) Az **Lk-G** jelű építési övezet területén csak garázs rendeltetés alakítható ki.”

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete  
BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA

Végső szakmai véleményezésre dokumentálva

- 
- (6) Az R. 35.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
„(4) Védett területen fekvő telken bármely épület legfeljebb 3 szintes kialakítású lehet, amiből csak 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint. A telken meglévő mélypince nem számít külön szintnek.”
- (7) Az R. 35.§. (5) bekezdés e) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
„e) meglévő mélypince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg,”
- (8) Az R. 35.§ (5) bekezdés g) - h) alpont helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:  
„g) a területen csak természetes pala vagy cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál nyers falazat, vakolt felszín és kőburkolat alkalmazandó;  
h) az épületek falazati és földem tartószerkezeteinek kialakításánál csak kiselemes építőanyag, a tető héjazatot tartó szerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók;”
- (9) Az R. 35.§ (6) bekezdés c) alpont helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
„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.”
- (10) Az R. 35.§. (7) bekezdés b) pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
„b) új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során 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.”
- (11) Az R. 35.§-a az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:  
„(8) Az **Lk-1/Ved** építési övezetre nem vonatkoznak a 15.§ (5) bekezdésében meghatározott zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások.”
- (12) Az R. 36.§ (1) bekezdés 1. pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
„1. **Lke-1/SZ** intenzív, szabadonálló, lakópark síkvidéki kertvárosias lakóterület, (Tétényi fennsík)”
- (13) Az R. 36.§ (1) bekezdés 15. alpont helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
„15. **Lke-INT** intenzív, intézménnyel vegyes síkvidéki kertvárosias lakóterület. (Szabadság út nyugat, Alsóhatár utca)”
- (14) Az R. 36.§ (3) bekezdés az alábbi g) alponttal egészül ki:  
„g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.”
- (15) Az R. 36.§. (5) - (10) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:  
„(5) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - az **Lke-1/SZ** építési övezetbe sorolt telkek kivételével - elhelyezhető főépítmények- és rendeltetési egységek száma:  
a) 1 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete nem haladja meg a telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;  
b) 2 főépítmény helyezhető el azokon 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 telken alakítható ki, melyek területe meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét.
- (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.
- (10) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén melléképület – az **Lke-1/SZ** és az **Lke-INT** jelű építési övezet kivételével – elhelyezhető.
- (16) Az R. 36.§-a az alábbi (11) - (12) bekezdésekkel egészül ki:
- „(11) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m<sup>2</sup>-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- közüzem energiaszolgáltatás,
  - közüzem ivóvíz szolgáltatás,
  - közüzem szennyvízelvezetés és -tisztítás.
- (12) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén a főépítménnyel egybeépített, szerkezetileg különálló építmény egy épületként tekintendő a homlokzatmagasság számítása során.”
- (17) Az R. 37.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
- „(1) Az **Lke-1/SZ** jelű építési övezet területén
- Az építési övezet telkein minden 800 m<sup>2</sup> telekterület után elhelyezhető 1 főépítmény, melyben maximum 6 lakást lehet kialakítani;
  - 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.
  - A lakóépületeken belül a hat lakáson kívül elhelyezhető nem lakó rendeltetési egységek össz-szintterülete nem haladhatja meg az épület össz-szintterületének 25%-át.”

(18) Az R. 37.§ (3) bekezdés az alábbi c) alponttal egészül ki:

„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.”

(19) Az R. 37.§ (6) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) Az **Lke-INT** jelű építési övezetben a lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 50%-át.”

(20) Az R. 38.§ (2) bekezdése az alábbi h) ponttal egészül ki:

„h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.”

(21) Az R. 40.§. (1) bekezdés b) pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b) a kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 400 m<sup>2</sup> lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.”

(22) Az R. 40.§ (1) bekezdés az alábbi ca) – cc) pontokkal egészül ki:

„ca) a **Vt-Bv/1** jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető,

cb) a **Vt-Bv/2** jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető;

cc) a **Vt-Bv/3** jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 250 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető.”

(23) Az R. 40.§ (7) - (8) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(7) Terepszint alatti épületszint alapterület legfeljebb az övezetben megengedett legnagyobb beépítés mértékéig építhető, ha legalább 60%-án gépjárműtároló létesül, a terepszint alatti épületszint beépíthetősége + 20%-kal növelhető.

(8) Terepszint alatti épületszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.”

(24) Az R. 40.§ (12) - (13) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(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,

b) a **Vt-BV/2, Vt-BV/3, Vt-Tt/2, Vt-Tt/3 Vt-Tt/5, és a Vt-Tt/7** jelű övezetekben legfeljebb 3 szint lehet, melyből 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 2 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet,.

(13) A **Vt-Tt és Vt-Bv** 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.”

(25) Az R. 40.§ (14) bekezdés d) alpont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„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.”

(26) Az R. 40.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

---

„(5) A **Vt-Tt/1** jelű övezet területén a 60 hrsz. ingatlan védett épületének kiegészítése, bővítése - egyedi beépítési mértékkel, akár teljes mértékben - zárt sorúan építhető be.”

(27) Az R. 43.§ (8) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(8) A **Vi-Bv**, **Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén terepszint alatti épületszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.”

(28) Az R. 43.§ (10) bekezdés az alábbi d) ponttal egészül ki:

„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.”

(29) Az R. 44.§ (2) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben összesen 200 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel alakítható ki, ahol a lakórendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 10%-át,”

(30) Az R. 45.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A **Gksz-10** jelű építési övezet területén a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékének legfeljebb fele lehet – építési helyen belül – épület kontúrján kívül.”

(31) Az R. 47.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A Nyugati ipari park, magánút területén, a BSZT-n „Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely”-en belül maximum 14,0 épületmagasságig helyezhető el épület, a szükséges közúti úrszelvény szabadon hagyásával. elhelyezhető rendeltetések: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató, valamint közterületen elhelyezhető építmények.”

(32) Az R. 48.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az üdülőterületek övezetébe (Üh) sorolt telkeken lakórendeltetés nem helyezhető el.”

(33) Az R. 50.§. (1) bekezdés az alábbi c) ponttal egészül ki:

„c) Az 1. sz. Szabályozási Tervlap mellékletén ábrázolt építési hely meghatározásának esetében a 2.1. melléklet Budaörs Város építési övezetek paraméterei táblázatában meghatározott megengedett legkisebb elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyhatóak.”

(34) Az R. 51.§ (4) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b) terepszint alatti épületszint legfeljebb 3 szintben létesíthető.”

(35) Az R. 56.§ (2) - (10) bekezdések helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(2) A területen a növénytermesztés, kertművelés, és állattartó építmények az 5. mellékletben meghatározottak szerint, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és árusítás rendeltetés helyezhető el.

- 
- (3) A 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad.
- (4) Az övezet területén található 720 m<sup>2</sup>, vagy azt meghaladó területű telkeken rendeltetési egységek az alábbiak szerint alakíthatóak ki:
- a) 6000 m<sup>2</sup> telekterületű vagy annál kisebb területű telken lakó rendeltetés nem helyezhető el, azon 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 m<sup>2</sup> telekterületet meghaladó telken, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületeken és terepszint alatti építményeken túlmenően 1 lakó rendeltetés csak különállóan helyezhető el úgy, hogy a különálló lakóépület a 1,5%-os beépítettséget, és a lakás bruttó szintterülete a 0,045 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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.
- (5) Az övezet területén a 15 m<sup>2</sup> 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.
- (6) Az övezet területén e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.
- (7) A 15 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meg nem haladó méretű épület létesítésének nincs közművesítési feltétele.
- (8) Nyúlványos telek csak az Mk-4 jelű övezet területén alakítható ki.
- (9) Telekcsoport újrafelosztása és telekfelosztás során a kialakuló telkek egyikének sem lehet kisebb sem a területe, sem a telekszélessége az övezetben előírt minimális értékeknél.
- (10) Az **Mk-4** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet a hátsókert megengedett legnagyobb mérete kismélységű telkeknél.”
- (36) Az R. 57.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:
- „(1) Új főépítmény 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 m<sup>2</sup> lehet, és a telek beépítettsége nem haladhatja meg a telek területének 1,5%-át.”

(37) Az R. 60.§ (1) bekezdés h) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

h) **Kb-Vm** növényzettel fedett vízmosások, horhosok, töltések, átereszek területe (2.2. melléklet övezeti paraméterek nélkül).

## 6. §

Hatályát veszti az R.

- a) 13. § (7) bekezdése;
- b) 17. § (3) - (4) bekezdése;
- c) 18. § (2) bekezdése,
- d) 30. § (3) - (4) bekezdések;
- e) 34. § (9) bekezdése;
- f) 46. § (1) bekezdésének, 3. pontja;
- g) 47. § (3) bekezdése;
- h) 57. § (4) bekezdése.

## 7. §

(1) Az R. 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

(2) Az R. 2.1. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

(3) Az R. 2.2. melléklet helyébe e rendelet 3. melléklete lép.

## 8. §

E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Budaörs, 2017. „.....” „....”

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**dr. Bocsi István**  
jegyző