

KÜLTERÜLET - M = 1:20 000

12/2012.(III.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott,
több alkalommal 18/2020.(XII.18.) és 20/2022.(XII.16.) sz.rendelettel módosított HÉSZ
1. melléklete



*Módosításokkal egybeszerkesztett dokumentáció
hatályos:*

Készült az állami alapadatok felhasználásával:

CIVISVER

VÁROSTERVEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI IRODA BT.

Cím: Budaörs, Kőrös utca 1/a. Tel: 06-23-453-110 Fax: 06-23-453-120



nov. 2023. XI.

Munka: Kiszámlázás Város Településrendezési terv

Lapok: M-1: 4/000

Munkatárs: **KÜLTÉRÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV**

SZ-1/m6

TÁRGYTERÜLET	MEGJEGYZÉS	TÉRTJEL
ÚJ TELEPÜLÉSTERÜLET	PELLEPPING-KÖRÖR	TT-1 8-0154
TÁJFAJZÁS	ISZÁSA LÁZSÓ	TT-4 09-0156
KÖRÜLTERE	GYÉLY HÁZ	K-1 01-0487
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	REKREÁCIÓ	RE-1 01-0488
VÍZKÖZEL	SZÁRÓ LOKÁLT	TR-2 01-0489
ENERGIA KÖZEL	SZÁRÓ LOKÁLT	TR-2 01-0490

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI**1. táblázat****Lakó építési övezetek beépítésének előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G
1	A z építési telek						legkisebb- legnagyobb építmény- magasság (m) §
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsé- ge %	
3							
4	Kisvárosias lakó építési övezetek						
5	Lk-2	Oldalhatáron álló /O/	500	14	35	40*	4,5-5,5
6	Lk-2 ^{xx}	Oldalhatáron álló /O/	500	18	30	40	5,0-6,0
7	Lk-2 ^x	Oldalhatáron álló /O/	500	18	30	40	4,0-5,5**
7/A	Lk-2 ^{xxx}	Zárt sorú /Z-Hz/	500	18	30	40	4,0-5,5**
8	Lk-3	Oldalhatáron álló /O/	400	14	25	40	< 4,5
8/A	Lk-4	Oldalhatáron álló /O/	400	14	-	50	< 4,5
8/B	Lk-4x	Oldalhatáron álló /O/	400	14	-	50	< 6,0
8/C	Lk-4xx	Zárt sorú /Z/	200	10	-	50	< 4,5
9	Kertvárosias lakó építési övezetek						
10	Lke-3	Oldalhatáron álló /O/	500	14	-	30	< 4,5
11	Falusias lakó építési övezet						
12	Lf-4	Oldalhatáron álló /O/	700	16	-	30	< 4,5

* A telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén max. 50 % lehet.

**A Hész 3. melléklete városközpont szabályozási tervlap) az előírt legkisebb építménymagasság számított értékének betartása mellett, egyes külön megjelölt utcaszakaszokon, kötelező legkisebb utcai homlokzatmagasságot is meghatároz.

§A legkisebb építménymagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

**2. táblázat:
Vegyes övezetek beépítésének előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G
1	A z é p í t é s i t e l e k						legkisebb- legnagyobb építmény- magasság (m) §
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	
3							
4	Településközpont vegyes övezetek						
5	Vt-1	Szabadon álló /SZ/	1000	-	-	35	< 15,0
6	Vt-2	Zárt sorú /Z-Hz/	500	14	25	50	6,0 - 7,5
7	Vt-2*	Zárt sorú /Z-Hz/	500	14	25	50	§ < 12,0
7/A	Vt-2**	Zárt sorú /Z-Hz/	500	14	25	70	§ < 12,0
8	Vt-3	Oldalhatáron álló /O/	400	16	25	50	4,5-5,0
9	Központi vegyes övezetek						
10	Vk-1	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	35	K
11	Vk-1*	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	35	9,0
12	Vk-1**	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	50	7,5

§ ¹Az övezetben a legkisebb építménymagasság értéke nincs meghatározva, de a szabályozási terv az utcai homlokzatmagasság előírt legkisebb és legnagyobb értékét (a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét nem túllépve) egyes utcaszakaszokon külön szabályozza, így a megengedett legkisebb és legnagyobb utcai homlokzatmagasság a Hész. előírásain kívül a szabályozási terven is ellenőrizendő!

Ahol a szabályozási terv az övezetbe tartozó ingatlanok utcafronti részén külön utcai homlokzatmagasságot nem határoz meg, ott az utcafronton megjelenő épületrész előírt legkisebb homlokzatmagassága 7,5m, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság pedig az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékével egyezik meg.

Amennyiben a szabályozási terv az előírt legkisebb- legnagyobb utcai homlokzatmagasság értékét 3 méternél nagyobb intervallumban határozza meg, az utcai telekhatáron egymás mellé kerülő épületek (egymáshoz tűzfalal csatlakozó, vagy egymáshoz 12,0 méternél közelebb elhelyezkedő épületek /épületrészek utcai homlokzatmagasságának eltérése 3,0 méternél nagyobb nem lehet.

3. táblázat:
Gazdasági övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	A z é p í t é s i t e l e k						legkisebb- legnagyobb építmény- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	
3							
4	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek						
5	Gksz-1	Oldalhatáron álló /O/	1000	20	50	50	4.5-6,0
6	Gksz-2	Szabadon álló /SZ/	3000	-	-	40	6,0
7	Gksz- 2 ^x	Szabadon álló /SZ/	3000	-	-	40	7,5
8	Ipari gazdasági övezetek						
⁹ 9	Gip-1	Szabadon álló /SZ/	1500	-	-	50	12,5
⁹ 10	Gip-1x	Zárt sorú /Z/	1000	-	-	50	12,5
11	Gip-2	Oldalhatáron álló /O/	1000	20	50	50	4,5-6,5*
12 ¹⁰	Gip-2x	Oldalhatáron álló /O/	1000	20	50	50	6,5

* Az övezetben az utcai homlokzatmagasság értéke, a tömb belsejében létesíthető magasságtól eltérő mértékben került megállapításra. Ennek értéke: minimum 4,5 maximum 5,5 méter.

⁹ A 22/2016.(IX.30.) önk. rendelettel módosítva, illetve kiegészítve

¹⁰ 25/2014(VIII.29.) önk. rendelettel jóváhagyott kiegészítés

4. táblázat:
Különleges építési övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	A z építési telek						legkisebb- legnagyobb építmény magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettsége	
3		/jele/	(m ²)	(m)	(m)	%	
4	Kst	Szabadon álló /SZ/	„§§”	-	-	40 ¹¹	„§”
5	Ksp	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	20	< 9,0
6	Kid	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	30	< 7,5
7	Kid *	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	15	< 9,0
8	Kid **	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	30	< 7,5
9	Kvt	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	10	< 6,0
10	Kre	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	5	< 6,0
11	Ktem	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	2	< 6,0
12	Ksz	Szabadon álló /SZ/	1 ha	-	-	40	< 12,5 *
13	Kmü	Szabadon álló /SZ/	1500	30	50	30	< 7,5 *
14	Kpt		K **	-	-	40	< 6,0
15 ¹¹	K-tny	Oldalhatáron álló	1000	20	50	40	< 7,5

Jelölések:

* A technológiai építmények magassága, (ha egyéb előírások erről másként nem intézkednek) nem esik korlátozás alá.

** Az övezetben meglévő telek területe tovább nem osztható, telekalakítás során csak telekösszevonás engedélyezhető.

„§” Hész. 53.§. övezeti előírásában meghatározott, feltételekhez kötött, változó érték.

„§§” Hész. 52.§. övezeti előírásában meghatározott szabály szerinti érték.

Beépítésre szánt különleges területek:

Kst Strand és kapcsolódó létesítmények céljára szolgáló különleges terület

Ksp Sportolási célú különleges terület

Kid Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület

Kvt Vásártér területe

Kre Rekreációs és rendezvény célú különleges terület

Ktem Temető, kegyeleti park különleges terület

Ksz Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület

Kmü Mezőgazdasági üzemi terület

Kpt Piacterület különleges terület

Ktny Tanyaudvar különleges terület

¹¹ A 22/2016.(IX.30.) önk. rendelet módosítása

5. táblázat:
Hétvégi házaspár üdülő övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						legkisebb- legnagyobb építmény magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m2)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége %	
3							
4	Oldalhatáron álló*	Üh-1	500	14	35	20	< 4,0
5							

*Saroktelken, az övezetben meghatározott építési helyen belül szabadonálló épületelhelyezés is megengedett.