

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
42/2005. (IX.22.) RENDELETE
BUDAÖRS EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés /c pontjában kapott felhatalmazás alapján megalkotja a

**BUDAÖRS VÁROS EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁT
(TOVÁBBIAKBAN: BHÉSZ)
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉT
(TOVÁBBIAKBAN: BSZT).**

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A RENDELET HATÁLYA

1.§ (1) E rendelet hatálya kiterjed Budaörs teljes közigazgatási területére, kivéve a BSZT-ben meghatározott területeket.

(2) Az Étv. és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

2.§ E rendelet alkalmazásában:

- a) **Aktív zöldfelület:** teljes területében ténylegesen háromszintű– gyeper, cserje, vagy lombkorona szinten - zöldfelülettel fedett terület. Az ajánlott fa- és cserjefajok listáját a 6. sz. függelék rögzíti.
- b) **Bruttó szintterületi mutató:** A telken lévő építmények összes szintjének bruttó területe osztva a telek területtel.
- c) **Fő rendeltetésű épület:** Az övezeti előírásokban engedélyezett rendeltetéseket magába foglaló épület.
- d) **Hatásterület:** Az Étv. és a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet előírásain felül, a hatósági eljárás során hatásterület az engedélyezési eljárásban érintett ingatlanokkal közvetlenül határos telkek, a közterületek kivételével.
- e) **Hézagosan zárt sorú beépítési mód:** A zárt sorú és az oldalhatáron álló beépítési mód között átmenetet képező speciális kisvárosias beépítési mód, ahol az építési hely megegyezik a zárt sorú beépítési módú építési hellyel és az egymással szemben álló oldalhomlokzatok nem tűzfalak.
- f) **Homlokzatmagasság:** Az építmény egy homlokzatának magassága, mely a homlokzat függőleges felületei összegének – melybe nem számít bele kémény, oromfal, felépítmény, reklámhordozó – és a homlokzat szélességének hányadosa.
- g) **Irányadó szabályozási vonal:** Közút vagy magánút kialakítására vonatkozó javasolt nyomvonal.
- h) **Kis mélységű telek:** Azon építési telek, melynek hosszabbik oldala párhuzamos azzal a közterülettel, magánúttal, melyről a telek megközelíthető és a telek kiterjedése ezen hosszabbik oldal irányában minimum kétszerese a rövidebb oldalának.
- i) **Korszerű csatorna-közműpótló:** A környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró és rendszeresen ürített szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény.

- j) **Látványterv:** A legfontosabb rálátási irányokból készített fotómontázs, digitális műszaki rajz, melyen feltüntetésre kerül a tervezett építmény képe, kontúrvonala, reálisan tükrözi a tervezett épület környezetéhez való viszonyát.
- k) **Magánút:** Magántulajdonban lévő - a telek vagy telkek és a rajta vagy rajtuk lévő építmény(ek) megközelítését szolgáló - út, mely a közszolgálati járművek számára is megközelíthető.
- l) **Nem zavaró hatású kézműipari tevékenységek:** Minden, a telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységekről, valamint a telephelyengedélyezés rendjéről szóló 80/1999. (VI.22.) Kormányrendelet hatálya alá tartozó, kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással folytatott feldolgozó-ipari termelés, mely környezetét forgalmával, zajterhelésével, légszennyezésével, veszélyes hulladékok termelésével nem zavarja.
- m) **Melléképület:** Főrendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, mely más épülettel legfeljebb csak a terepszint alatt van összeköttetésben. Nem önálló rendeltetési egység, hanem annak valamely szükséges, vagy kiegészítő részét tartalmazó épület. Melléképületnek csak a járműtároló, a háztartással kapcsolatos tároló épület, a műterem és a kazánház minősül.
- n) **Szabályozási vonal:** A telek közterülettel közös homlokvonala, utcafronti telekhatára, mely egyben övezeti határvonal is.
- o) **Terepszint alatti beépítettség:** A terepszint alatti építmény által műszakilag igénybevett terület sík vetületének és a telek területének %-ban kifejezett aránya.

3.§ A BSZT tervlapjai rögzítik e rendelettel egyidejűleg készített, Budaörs egyes területeire vonatkozó szabályozási tervet, azon belül:

- a) a belterület lehatárolását,
- b) az elővásárlási joggal érintett területek lehatárolását,
- c) a csúszásveszélyes területek lehatárolását,
- d) a látványvédelemmel érintett területek lehatárolását,
- e) a beépítési paraméterek alkalmazásakor együtt kezelendő lakótelepi tömblehatárolásokat,
- f) a beépítésre szánt területeken belüli építési övezetek, illetőleg a beépítésre nem szánt területeken belüli övezetek rövidített övezeti jelét és lehatárolását, valamint a további kötelező, irányadó és tájékoztató szabályozási elemeket.

A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEI

4.§ (1) A BSZT-ben rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:

- a) A rendelet hatálya alá nem tartozó területek lehatárolása,
- b) Tervezett belterület határa,
- c) Építési övezetek és övezetek határa és jele,
- d) Tervezett szabályozási vonal,
- e) Tervezett szabályozási szélesség értéke,
- f) Lakótelepi tömbök lehatárolása,
- g) Közterület céljára kijelölt területek,
- h) Építési hely és határa,
- i) Közhasználatra átadandó terület lehatárolása,
- j) Védett természeti és művi értékek elemeinek lehatárolása,
- k) Elővásárlási joggal érintett terület lehatárolása,
- l) Beültetési kötelezettséggel érintett terület lehatárolása,
- m) Beépítési kötelezettséggel érintett terület lehatárolása,
- n) Látványvédelemmel érintett területek lehatárolása,
- o) Csúszásveszélyes területek lehatárolása.

(2) A BSZT-ben rögzített irányadó érvényű szabályozási elemek:

- a) Irányadó szabályozási vonal,
- b) Irányadó telekhatár,
- c) Megszüntető jel,
- d) Élővízfolyás védőtávolsága,
- e) Természetvédelmi területek védőtávolsága,
- f) Nyomvonalas építmények védőtávolsága

A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

5.§ (1) A Szabályozási tervben rögzített tervezett szabályozási vonalak pontos helyét az építéshatósági eljárás során geodéziai felmérés alapján kell meghatározni.

(2) Jelen rendeletben irányadó hatállyal szabályozott elemek a rendelet módosítása nélkül megváltoztathatók a vonatkozó általános és helyi előírások keretei között.

II. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK

6.§ (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen új beépítésnek számít:

- a) új főrendeltetésű épület, új főrendeltetési egység építése,
- b) meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítése,
- c) főrendeltetésű épület rendeltetismódjának változtatása.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen új beépítés csak akkor létesíthető, ha:

- a) a tervezett szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént;
- b) beépítésre szánt területen a belterületi határ módosítása megtörtént,
- c) az övezeti előírásokban rögzített szükséges közművesítés a területen biztosítható,
- d) csúszásveszélyes területen az övezeti előírásokban meghatározott szükséges közművesítés biztosított.

(3) Új beépítés esetén az építési engedélyezési tervdokumentáció kertészeti tervvel egészítendő ki az alábbi esetekben:

- a) a telek beültetési kötelezettséggel érintett,
- b) kertvárosi, kisvárosi területfelhasználású lakóövezetekben, ill. üdülőövezetben, amennyiben a telek övezeti előírások alapján számított minimális zöldfelületének nagysága meghaladja az 1000 m²-t,
- c) a telek vegyes, gazdasági, és különleges területfelhasználású övezetben fekszik.

(4) Új beépítés esetén az építési engedélyezési tervdokumentáció talajmechanikai szakvéleménnyel egészítendő ki az alábbi esetekben:

- a) a telek csúszásveszélyes területen fekszik,
- b) a telek Lke-VED építési övezetben fekszik,
- c) a telek vízmosás mellett fekszik.

TELEKALAKÍTÁS

7.§ (1) A tervezett közterület-szabályozások minden esetben végrehajthatóak; akkor is, ha a telek területe az övezetben előírt minimális méret alá csökken, illetve eleve kisebb a területe az előírt telekminimumnál. Egyéb telekalakítás csak akkor végezhető, ha az nem csökkenti tovább a meglévő, az építési övezetben előírt, a kialakuló új telkek méretére vonatkozó telekminimumnál kisebb telkek telekméretét, kivéve telekhatárrendezés esetén.

(2) Ha a telek területe az építésügyi szabályok szerint megosztható, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható.

(3) Ha a telek nyúlványszerű része 6,0 m-nél szélesebb, a telek nem tekinthető nyúlványos teleknek.

(4) A telekalakítás során kialakuló telkek mélysége nem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített legkisebb kialakítható telekszélességnél.

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK

- 8.§** (1) A településrendezési feladatok megvalósítása, különösen a város intézményi ellátottságának és közúthálózatának fejlesztése érdekében Budaörs Város Önkormányzata elővásárlási jogot alapít az alábbi bekezdésekben rögzített ingatlanokra, a BSZT-ben jelölt lehatárolással:
- (2) A turizmus fejlesztése érdekében a 033, 036/2, 042/1, 036/1, 039, 040, 030/5, 052/1, 052/2, 053, 034, 037/1, 037/2, 038 hrsz.-ú zömében erdő, illetve gyep (rét) művelési ágú területek.
- (3) Központi vegyes övezetű területek esetében az intézmények fejlesztése érdekében: a 8500/3, 8501/2, 8508/1 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 8499, 8503, 8504, 8506 8507, 8509, 8510/2 hrsz.-ú ingatlanok BSZT-ben meghatározott része.
- (4) A Budai Tájvédelmi Körzet részét képező Kőhegy természetvédelmi területének egységes tulajdonba kerülése érdekében: 1633/1, 1633/2, 1632 hrsz.-ú ingatlanok.
- (5) Farkasréti úti alapfokú intézmények bővítése érdekében a 2687/1, 2687/2, 2687/3, 2688, 2689, 2690 hrsz.-ú ingatlanok.
- (6) A Várost elkerülő szervizút és elővárosi vasút érdekében a 7399, 7398/2, 7397, 7374/1, 7374/2, 7350/7, 7339, 7961/1, 7961/2, 7962/1, 7962/2 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 7396, 7395/1, 7380/1, 7379, 7376/6, 7375/1, 7375/12, 7361/3, 7361/4, 7361/5, 7360/3, 7359/2, 7357, 7356/2, 7355/9, 7354/2, 7353, 7352, 7351/2, 7350/6, 7348, 7347, 7345, 7342/3, 7342/2, 7342/1, 7341/3, 7341/2, 7341/1, 7340, 7948, 7949, 7950, 7951, 7952 hrsz.-ú ingatlanok BSZT-ben meghatározott része.
- (7) Beregszászi út alapfokú ellátásra kijelölt övezetének oktatási-nevelési intézmény elhelyezése érdekében a 3703/5, 3703/6 hrsz.-ú ingatlanok.

BEÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉG

- 9.§** (1) A városkép egységességének megőrzése érdekében beépítési kötelezettség terheli a Budapesti út gyes szakaszával - a Templom tértől az É-i oldalon a Tátra u.-ig, a D-i oldalon az Aradi utcáig - határos ingatlanokat:
107/2, 108, 106, 105, 104/2, 104/1, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 95, 94, 93, 3196, 3195, 3194, 3192, 3191, 3186/1, 3185, 3181, 3182/1, 3180, 3173, 3172, 3169, 3168, 3167/1, 3164, 3163, 3159, 3158, 3155, 3154/1 hrsz.-ú ingatlanok.
- (2) A beépítési kötelezettséget az övezeti előírásoknak megfelelő új főrendeltetésű épület építésével kell teljesíteni.
- (3) A beépítési kötelezettséget a telken lévő főrendeltetésű épület bontási engedélyének jogerőre emelkedésétől számított 3 éven belül kell teljesíteni.

BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

- 10.§** (1) Az eltérő területhasználat egymást zavaró hatásának csökkentése érdekében a BSZT-ben jelölt helyen beültetési kötelezettség terheli az alábbi ingatlanokat:
- a) 1001/1 és 1002 hrsz.-ú ingatlanok keleti telekhatára menti részén,
 - b) 1003 hrsz.-ú ingatlan északi és keleti telekhatárai menti részén,
 - c) 1008 hrsz.-ú ingatlan északi és keleti telekhatárai menti részén,
 - d) 4121/1 hrsz.-ú ingatlan északi telekhatára menti részén,
 - e) 4108/1 és 4108/3 hrsz.-ú ingatlanok északi telekhatára menti részén,
 - f) 3853/7 hrsz.-ú ingatlan északi telekhatára menti részén,
 - g) 741/1 hrsz.-ú ingatlan északi telekhatára menti részén,
 - h) 690 hrsz.-ú ingatlan északi telekhatára menti részén,
- (2) A beültetési kötelezettséggel érintett területen aktív zöldfelület kialakításáról kell gondoskodni.

- (3) A beültetési kötelezettséggel érintett területen a telek megközelítése érdekében a növényzet telepítése legfeljebb 10,0 m hosszúságban szakítható meg.
- (4) A beültetési kötelezettséget az elrendelő határozat jogerőre emelkedésétől számított 5 éven belül az érintett tulajdonosoknak teljesítenie kell.
- (5) A beültetési kötelezettséggel érintett területek azon szakaszán, ahol épület található, a beültetési kötelezettséget az épület/épületrész bontási engedélyének jogerőre emelkedésétől számított 5 éven belül kell teljesíteni.

III. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

BELTERÜLETBE VONÁS HELYI SZABÁLYAI

- 11.§** (1) Földterület belterületbe vonási és a termőföld más célú hasznosítására vonatkozó eljárás kezdeményezése legalább közterületek és/vagy magánutak által határolt telektömbök esetén lehetséges.
- (2) A termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot kell fizetni. A járulék megfizetése a termőföldet igénybe vevőt terheli. Az eljárás megindítása előtt megállapodás köthető az Önkormányzat és igénybe vevő között a járulék összegének megelőlegezésére.

KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 12.§** (1) Közterület csak a BSZT és e rendelet vonatkozó előírásai alapján szabályozható ki, szüntethető meg.
- (2) A BSZT-ben irányadó szabályozási vonallal ábrázolt új tervezett közterületek helyett közforgalom számára átadott magánutak is kialakíthatók.
- (3) A BSZT-ben közterület céljára kijelölt területként nem ábrázolt, de az ingatlan-nyilvántartásban közterületként nyilvántartott ingatlanok közterületi jellege megszüntethető, átminősíthető.
- (4) A közterületek rendeltetése különösen a közlekedés biztosítása, a közművek elhelyezése. Közterületeken az (5) bekezdésben 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.
- (5) Közterületen elhelyezhető építmények:
- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetés szerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak,
 - b) alkalmi vásárok építményei,
 - c) esővédő, autóbuszváró,
 - d) telefonfülke,
 - e) hírlapárusító és virágárusító pavilon,
 - f) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,
 - g) mélygarázs,
 - h) szabadtéri reklámhordozó,
 - i) park és játszótér építményei.

- (6) Az (5) bekezdés e) és g) pontjában felsorolt építmények elhelyezésének közművesítési feltétele:
- közüzemi energiaszolgáltatás,
 - közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - közterületi csapadékvíz elvezetés.
- (7) Az (5) bekezdés e) és f) pontja szerinti rendeltetési célú építmény tervének készítője az építési engedélyezési tervdokumentáció benyújtása előtt köteles kikérni Budaörs Város Építészeti Tervtanácsának szakmai véleményét.
- (8) A közterületeken a köztárgyakat és építményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a gépjármű és a gyalogos forgalmat ne akadályozzák.
- (9) Közterület kialakítása és rendezése, felújítása során - a domborzati adottságok figyelembe vételével - biztosítani kell az akadálymentes használatot.
- (10) A közvilágítási oszlopok és a járdavédelemre szolgáló akadályozó oszlopsor az egyes utcaszakaszokon, az egyes köztereken, közparkokban azonos kivitelűeknek kell lenniük.
- (11) A telefonfülke és szemétygyűjtő nem telepíthető közvetlenül az épület homlokzati fala elé.
- (12) Az övezetbe sorolt közterületekre vonatkozó egyéb rendelkezéseket az adott övezet előírásai tartalmazzák.

MAGÁNUTAK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 13.§** (1) Új magánút minimális szélessége
- legfeljebb 10 telek megközelítése esetén legalább 4,0 m,
 - 10-nél több telek megközelítése esetén legalább 6,0 m.
- (2) A magánút telkére nem vonatkoznak a telek szélességére és minimális területére vonatkozó övezeti előírások.
- (3) A magánút egy ingatlanként alakítható ki.
- (4) Magánútnak közterülethez kell csatlakoznia.
- (5) A 8,0 m, vagy annál szélesebb magánút esetén legalább egyoldali faszor helybiztosítása kötelező.
- (6) A telekalakítás során magánút kialakítása esetén feltételként kell előírni az útburkolat és a felszíni vízelvezetés kiépítését.
- (7) Magánút természetvédelmi területek rovására nem alakítható ki.
- (8) Magánúton csak a 12. § (5) a) pontban szereplő építmények helyezhetők el.

VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- 14.§** (1) Nyomvonalas építmények és élővízfolyás védőtávolságán belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával és előírásai szerint történhet.
- (2) Az autópálya tengelyétől mért 100 m-en belül reklámtevékenység nem végezhető.
- (3) Az M-K jelű övezetben a fokozottan védett területek védőtávolsága 50 m. A szabályozási terven jelölt, a fokozottan védett természeti területek telken belüli védőtávolságának a természetvédelmi terület határától számított 20 m-es sávjában épület, a védőtávolság további 30 m-ében lakóépület csak a táj- és természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával helyezhető el.

- (4) A beépítésre szánt területen a fokozottan védett és védett területek határától számított 20 m-en belül épület csak a táj- és természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával helyezhető el.

ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- 15.§** (1) Egy telken több épület is létesíthető, kivéve, ahol az övezeti előírások másképp rendelkeznek.
- (2) Vegyes rendeltetésű épület minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető.
- (3) Vegyes övezetű telek különböző övezetű részei külön-külön beépíthetők, az egyes övezeti előírásoknak megfelelően. Az egyes telekrészek építési lehetőségei nem vonhatók össze.
- (4) Melléképületek mindenhol elhelyezhetők, ahol az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek az alábbi korlátozással:
- a) melléképület csak önálló rendeltetési egység létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető.
 - b) a melléképület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át.
 - c) melléképület megengedett legnagyobb építménymagassága 3,0 m, kivéve műterem esetén, melynek megengedett legnagyobb építménymagassága 4,0 m lehet.
 - d) melléképület lapos tetővel vagy magastető kialakítás esetén a kiszolgált rendeltetést tartalmazó épület tetőhéjalásával azonos anyaggal fedhető.
- (5) Kis mélységű telkek építési helyének megállapításakor szabadonálló beépítési mód esetén a hátsókert mérete az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő, oldalhatáronálló beépítési mód esetén 0,0 m.
- (6) Előkertben terepszint alatti építményt létesíteni csak abban az esetben lehetséges, ha biztosított, hogy az eredeti tereptől a tervezett terepszint alatti építmény legfeljebb 1,0 m-rel emelkedik ki.
- (7) Az előkertben létesített támfalgarázs terepszint alatti építményként és a főrendeltetésű épülethez 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 közterület felőli önálló bejáratainak száma nem lehet kettőnél több és a bejáratok együttes szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t,
 - c) a támfalgarázs mélysége – az épületszerkezeteket is beleértve - nem haladja meg 8,0 m-t, kivéve, ha pinceszintben folytatódik.
- (8) Magastető legfeljebb 45 fokos hajlásszöggel létesíthető.
- (9) Hézagosan zárt sorú beépítési módú építési övezetekben a telekegyesítéssel létrejövő telkek esetében az új beépítésnek az utcai homlokzaton tükröznie kell az eredeti telekstruktúráját.
- (10) Hézagosan zárt sorú beépítési mód esetén a hátsókert irányú épületszárny oldalkertje nem lehet kisebb, mint a teljes épület építménymagassága.
- (11) Hézagosan zárt sorú beépítési mód esetén a teleknyél, magánút, út utcafronti telekhatáran beépíthető, a hatóságok által előírt szükséges úrszelvény megtartása mellett, a tulajdonos hozzájárulásával.
- (12) A telek övezeti előírások szerint számított minimális zöldfelületének legalább 75%-a aktív zöldfelületként alakítandó ki.
- (13) Állattartás céljára szolgáló építmény kizárólag M-K mezőgazdasági övezetben helyezhető el. Az állattartással és az állattartó épületekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

A KERÍTÉSEK

16.§ (1) A 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4,0-4,0 m-en belül a kerítések nem lehetnek tömörök.

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

(3) Természetvédelmi területtel határos telekhatáron kapu nem nyitható.

ZÖLDFELÜLETEK

17.§ (1) Az építési övezetben és övezetben előírt minimális zöldfelület mértéke az alábbi szabályok szerint számítandó:

- a) gyeprácsos talajborítás 25%-os értékben beszámítható,
- b) gyephézagos talajborítás 10%-os értékben számítható be,
- c) tetőkön létesített zöldfelület:
 - ca) min. 50 cm termőréteg vastagság esetén 50%-kal,
 - cb) 50-100 cm termőréteg vastagság esetén 75%-kal,
 - cc) 1,0 m termőréteg vastagság felett 100%-kal,
- d) a növényzettel fedett homlokzatfelület max 6m-es magasságig a felület 25%-a,
- e) vízfelület 150%

számolható be az előírt minimális zöldfelület mértékébe.

(2) Az aktív zöldfelület értékébe az (1) bekezdésben felsorolt felületek nem számíthatóak be.

IV. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEN BELÜLI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

18.§ A kertvárosias lakóterület építési övezetei:

- | | |
|-------------|--|
| a) Lke-1/SZ | Szabadonálló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület |
| b) Lke-1/O | Oldalhatáron álló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület |
| c) Lke-1/IK | Ikres beépítésű kertvárosias lakóterület |
| d) Lke-1/HZ | Hézagosan zárt sorú beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület |
| e) Lke-2/SZ | Szabadonálló beépítésű, kertvárosias lakóterület |
| f) Lke-2/O | Oldalhatáron álló beépítésű, kertvárosias lakóterület |
| g) Lke-3/SZ | Szabadonálló beépítésű, domboldali kertvárosias lakóterület |
| h) Lke-3/O | Oldalhatáron álló beépítésű, domboldali kertvárosias lakóterület |
| i) Lke-4/SZ | Szabadonálló beépítésű, nagytelkes kertvárosias lakóterület |
| j) Lke-4/O | Oldalhatáron álló beépítésű, nagytelkes kertvárosias lakóterület |
| k) Lke-INT | Alapintézményi kertvárosias lakóterület |

19.§ A kisvárosias lakóterület építési övezetei:

- | | |
|-------------|---|
| a) Lk-1/HZ | Hézagosan zárt sorú, intenzív kisvárosias lakóterület |
| b) Lk-1/VED | Védett kisvárosias lakóterület |
| c) Lk-1/SZ | Szabadonálló, intenzív kisvárosias lakóterület |
| d) Lk-2/HZ | Hézagosan zárt sorú kisvárosias lakóterület |
| e) Lk-2/O | Oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület |

20.§ A nagyvárosias lakóterület építési övezetei:

- | | |
|-------------|--------------------------------------|
| a) Ln-Ltp10 | 10 emeletes nagyvárosias lakóterület |
| b) Ln-Ltp4 | 4 emeletes nagyvárosias lakóterület |

21.§ A vegyes területek építési övezetei:

- | | | |
|----|-------|--|
| a) | Vt-AI | Alapellátás intézményeinek településközponti vegyes területe |
| b) | Vt-R1 | Rehabilitációs intenzív településközponti vegyes terület |
| c) | Vt-R2 | Rehabilitációs településközponti vegyes terület |
| d) | Vt-1 | Szabadonálló beépítésű településközponti vegyes terület |
| e) | Vt-2 | Szabadonálló beépítésű, kistelkes településközponti vegyes terület |
| f) | Vt-F | Intenzív fejlesztésű településközponti vegyes terület |
| g) | Vk-Ig | Igazgatási intézmények központi vegyes területe |

22.§ A gazdasági terület építési övezetei:

- | | | |
|----|----------|---|
| a) | Gksz-1 | Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület |
| b) | Gksz-Int | Intézményjellegű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület |
| c) | Gksz-A | Alacsony intenzitású kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület |
| d) | Gip-1 | Egyéb ipari gazdasági terület |

23.§ Az üdülőterület építési övezetei:

- | | | |
|----|---------|---|
| a) | Üh-1/O | Oldalhatáron álló beépítésű hétvégiházás üdülőterület |
| b) | Üh-2/SZ | Szabadonálló beépítésű hétvégiházás üdülőterület |
| c) | Üh-3/O | Oldalhatáron álló beépítésű, hegyvidéki hétvégiházás üdülőterület |

24.§ A különleges terület építési övezetei:

- | | | |
|----|------|--------------------------------|
| a) | K-1 | Különleges területek |
| b) | K-Sp | Sportcélú különleges területek |
| c) | K-T | Temetők különleges területe |

KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

25.§ (1) A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületi építési övezetek területén – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – főrendeltetésű épületként elhelyezhető:

- legfeljebb 2 lakásos lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(3) A kertvárosias lakóterületen főrendeltetésű épületként kivételesen elhelyezhető:

- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény a 3. sz. mellékletben részletezettek szerint,
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- sportcélú építmény.

(4) Kertvárosias lakóterületen fekvő telken annyi főrendeltetésű épület helyezhető el, ahányszorosa a telek mérete az övezetben előírt minimális telekméretnek.

(5) A Kertvárosias lakóterületen melléképület az Lke-4/INT jelű építési övezetben nem helyezhető el.

(6) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben az új beépítés közművesítési feltétele:

- közüzemi energiaszolgáltatás,
- közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.

LKE-1/SZ, LKE-2/SZ, LKE-3/SZ, LKE-4/SZ
SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLETEK

26.§ (1) A kertvárosias lakóterület szabadonálló beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgáló része.

(2) Az építési övezetekben a 12,0 m-nél keskenyebb telken/telekrészen új főrendeltetésű épület nem építhető.

(3) Az építési övezetben

- a) az előkert mérete 5,0 m,
- b) az oldalkert mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de minimum 3,0 m,
- c) a hátsókert mérete 6,0 m, kivéve a kis mélységű telkeket.

(4) Az Lke-1/SZ jelű, Lke-2/SZ jelű, Lke-3/SZ jelű és Lke-4/SZ jelű építési övezetek beépítési paraméterei:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Lke-1/SZ | 700 | 18 | 25 | 0,8 | 20 | 50 | 4,0 | 6,5 |
| Lke-2/SZ | 700 | 16 | 20 | 0,7 | 20 | 50 | 4,0 | 6,0 |
| Lke-3/SZ | 700 | 16 | 15 | 0,6 | 20 | 60 | 4,0 | 5,0 |
| Lke-4/SZ | 1500 | 24 | 15 | 0,5 | 10 | 70 | 4,0 | 5,0 |

(5) Az Lke-3/SZ és az Lke-4/SZ jelű építési övezetekben a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 6,5 m.

LKE-1/O, LKE-2/O, LKE-3/O ÉS LKE-4/O
OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ, KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLETEK

27.§ (1) A kertvárosias lakóterület oldalhatáron álló beépítésű, 6,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó része.

(2) Az építési övezetekben a 10,0 m-nél keskenyebb telken/telekrészen új főrendeltetésű épület nem építhető.

(3) Az építési övezetben

- a) az előkert méret: 5,0 m,
- b) az oldalkert mérete a megengedett legnagyobb építménymagassággal egyenlő,
- c) a hátsókert mérete 6,0 m, kivéve a kis mélységű telkeket.

(4) Az Lke-1/O, Lke-2/O, Lke-3/O, Lke-4/O jelű építési övezetek beépítési paraméterei:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Lke-1/O | 700 | 14 | 25 | 0,8 | 20 | 50 | 4,0 | 6,0 |
| Lke-2/O | 700 | 14 | 20 | 0,7 | 20 | 50 | 4,0 | 6,0 |
| Lke-3/O | 700 | 14 | 15 | 0,7 | 20 | 60 | 4,0 | 5,0 |
| Lke-4/O | 1000 | 14 | 15 | 0,5 | 20 | 70 | 4,0 | 5,0 |

(5) Az Lke-2/O jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 7,5 m; az Lke-3/O jelű és az Lke-4/O jelű építési övezetekben 6,5 m.

LKE-1/HZ – HÉZAGOSAN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ, INTENZÍV KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET

28.§ (1) A kertvárosias lakóterület hézagosan zárt sorú beépítésű, intenzív, 6,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó része.

(2) Az építési övezetben

- a) az előkert mérete 0,0 m,
- b) a hátsó kert mérete 6,0 m.

(3) Az építési övezetekben az építési vonal az utcai telekhatár. Új épület utcai homlokzatának legalább a telekszélesség felén illeszkednie kell az építési vonalra.

(4) Az Lke-1/HZ jelű építési övezet beépítési paraméterei:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Lke-1/HZ | 400 | 12 | 30 | 0,8 | 20 | 50 | 4,0 | 6,0 |

LKE-1/IK - IKRES BEÉPÍTÉSŰ, KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET

29.§ (1) A kertvárosias lakóterület ikres beépítésű, 6,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó része.

(2) Az építési övezetben

- a) az előkert mérete 5,0 m,
- b) az oldalkert mérete 6,0 m,
- c) a hátsó kert mérete 6,0 m.

(3) Az Lke-1/IK jelű építési övezet beépítési paramétereit:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Lke-1/IK | 500 | 12 | 25 | 0,8 | 20 | 50 | 4,0 | 6,0 |

LKE-INT - KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET ALAPINTÉZMÉNYI TERÜLETE

30.§ (1) A kertvárosias lakóterület szabadonálló beépítési módú, a 7,5 építménymagasságot meg nem haladó, elsősorban intézmények elhelyezésére szolgáló része.

(2) Az építési övezetben fekvő telken új építés esetén a lakások bruttó összterülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.

(3) Az építési övezetben

- az előkert mérete: 5,0 m,
- az oldalkert mérete 3,75 m,
- a hátsókeret mérete 6,0 m.

(4) Az Lke-INT jelű építési övezet beépítési paramétereit:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Lke-INT | 700 | 18 | 30 | 0,8 | 40 | 50 | 4,0 | 7,5 |

KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

31.§ (1) A kisvárosias lakóterület elsősorban sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületi építési övezetek területén főrendeltetésű épületként elhelyezhető:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportcélú építmény,
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(3) A kisvárosias lakóterületen főrendeltetésű épületként kivételesen elhelyezhető:

- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény a 3. sz. mellékletben részletezettek szerint.

- (4) A Kisvárosias lakóterületen melléképület az Lk-1/HZ, és az Lk-1/SZ jelű építési övezetekben nem helyezhető el.
- (5) A Kisvárosias lakóterület Lk-1/VED, Lk-2/HZ, Lk-2/O jelű építési övezeteiben az új beépítés közművesítési feltétele:
- közüzemi energiaszolgáltatás,
 - közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás.
- (6) A Kisvárosias lakóterület Lk-1/HZ, Lk-1/SZ jelű építési övezeteiben az új beépítés közművesítési feltétele:
- közüzemi energiaszolgáltatás,
 - közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás,
 - közterületi csapadékvíz elvezetés.

LK-1/HZ, LK-2/HZ - HÉZAGOSAN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

32.§ (1) A kisvárosias lakóterület speciális, kisvárosias hézagosan zárt sorú beépítési módú, a 7,5 m építménymagasságot meg nem haladó része.

- (2) Az Lk-1/HZ és Lk-2/HZ jelű építési övezetekben
- az előkert mérete 0,0 m,
 - a hátsó kert mérete 6,0 m.

(3) Az építési övezetekben az építési vonal az utcai telekhatár. Új épület utcai homlokzatának legalább a telekszélesség felén illeszkednie kell az építési vonalra.

(4) Az Lk-1/HZ jelű, Lk-2/HZ jelű építési övezetek beépítési paraméterei:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Lk-1/HZ | 500 | 12 | 40 | 1,5 | 20 | 30 | 5,0 | 7,5 |
| Lk-2/HZ | 500 | 12 | 30 | 1,0 | 20 | 30 | 4,0 | 6,0 |

(5) Az Lk-1/HZ jelű építési övezetben egy telken 6 lakás helyezhető el. Az 500 m² feletti telekterület minden megkezdett 150 m²-re után további 1 lakás építhető.

(6) Az Lk-2/HZ jelű építési övezetben egy telken 2 lakás helyezhető el. Az 500 m² feletti telekterület minden megkezdett 150 m²-re után további 1 lakás építhető.

LK-1/VED - VÉDETT KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

33.§ (1) A kisvárosias lakóterület kistelkes, hézagosan zárt sorú beépítési módú, helyi védettség alatt álló, 5,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó része.

- (2) Az építési övezetben
- az előkert mérete 0,0 m,
 - a hátsó kert mérete 0,0 m.

(3) Az Lk-1/VED jelű építési övezet beépítési paraméterei:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Lk-1/VED | 400 | 12 | 40+20* | 1,2 | 20 | 30 | 4,0 | 5,5 |

* - Kizárólagosan lakás funkció elhelyezése esetén a beépítési mérték legfeljebb 40 %. A 40% feletti beépítési mérték lakás céljára és a lakó funkciót kiszolgáló épületek elhelyezésére nem vehető igénybe, csak az övezetben elhelyezhető egyéb rendeltetések létesítése esetén megengedett érték.

(4) Az építési övezetben egy telken 2 lakás helyezhető el. A 400 m² feletti telekterület minden megkezdett 150 m²-re után további 1 lakás építhető.

(5) A beépítési paraméterek számításánál a telek 400 m² feletti többletterületének csak 50 %-a vehető figyelembe.

(6) A 40% feletti beépítési mérték a lakófunkción kívüli egyéb rendeltetések céljára létesült épületek rendeltetésmódosítása esetén sem megengedett lakófunkció létrehozása, csak az övezetben elhelyezhető egyéb rendeltetés engedélyezhető.

(7) A védett területen építési munka építészeti-műszaki terveinek készítője az engedélyezési kérelemnek benyújtása előtt köteles kikérni Budaörs Város Építészeti Tervtanácsának szakmai véleményét. A Tervtanácshoz benyújtandó tervdokumentációnak utcaképet és fotódokumentációt is kell tartalmaznia.

(8) A területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei:

- Az épület elhelyezésével illeszkedni kell a környező beépítéshez.
- Az övezetben új épületek kizárólag magastetős kialakítással épülhetnek. Magastető 35 – 45 fok közötti hajlásszöggel létesíthető.
- A présház jellegű kialakítás megtartandó, új épület is ormfalás kialakítással tervezendő.
- Meglévő pince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg.
- A terület hagyományos épületeire jellemző osztott ablakok és kőkeretezés megtartandó és az új épületek esetében is alkalmazandó megoldás.
- A területen csak természetes pala vagy cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál vakolt felszín és kőburkolat alkalmazandó.

LK-1/SZ - SZABADONÁLLÓ KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

34.§ (1) A kisvárosias lakóterület, szabadonálló beépítési módú, intenzív, 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó része.

(2) Az építési övezetben:

- az előkert mérete 5,0 m,
- az oldalkert mérete 6,25 m,
- a hátsókeret mérete 6,0 m.

(3) Az Lk-1/SZ jelű építési övezet beépítési paraméterei:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Lk-1/SZ | 1000 | 24 | 40 | 1,6 | 40 | 30 | 6,0 | 12,5 |

LK-2/O - OLDALHATÁRON ÁLLÓ KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

35.§ (1) A kisvárosias lakóterület oldalhatáron álló beépítésű, meglévő, 6,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó része.

(2) Az építési övezetben:

- a) az előkert mérete 5,0 m,
- b) az oldalkert mérete 6,0 m,
- c) a hátsókert mérete 6,0 m.

(3) Az Lk-2/O jelű építési övezet beépítési paraméterei:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Lk-2/O | 500 | 14 | 30 | 1,0 | 20 | 30 | 4,0 | 6,0 |

(4) Az övezetben egy telken 2 lakás helyezhető el. Az 500 m² feletti telekterület minden megkezdett 150 m²-re után további 1 lakás építhető.

NAGYVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

36.§ (1) A nagyvárosias lakóterület a telepszerűen kialakított lakóépületek elhelyezésére szolgál, magába foglalja a meglévő lakóépületek üszótelkeit és a nagyvárosias lakóterület övezeteibe sorolt közterületeket.

(2) A nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek területén főrendeltetésű épületként elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- d) sportcélú építmény.

(3) A nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek területén főrendeltetésű épületként kivételesen elhelyezhető:

- a) szálláshely szolgáltató épület,
- b) igazgatási épület,
- c) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,

- d) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény a 3. sz. mellékletben részletezettek szerint,
- e) többszintes parkolóház.

(4) Az építési övezetek területén melléképület nem helyezhető el.

(5) A terület építési övezeteiben az új beépítés közművesítési feltétele:

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

(6) A BSZT tartalmazza az építési övezetek beépítési paramétereinek alkalmazásánál figyelembe veendő összetartozó tömbök lehatárolását. Az övezeti előírások tömb területére, és azokon lévő épületekre értelmezendők. A tömbök tájékoztató adatait a 7. sz. függelék tartalmazza.

(7) Az övezet területén lévő lapostetős lakóépületekre új magastető építhető, melyben egy új lakószint alakítható ki.

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

(9) Előtető, erkély, loggia, és minden egyéb az épület külső megjelenését befolyásoló építészeti elem építése, beépítése egy épületen csak az épület egészét bemutató, külső megjelenésében egységes építészeti terv alapján valósítható meg, oly módon, hogy az épület hőtechnikai paraméterei ne romoljanak. A terv készítője az engedélyezési kérelem benyújtása előtt köteles kikérni Budaörs Város Építészeti Tervtanácsának véleményét.

LN-LTP10 ÉS LN-LTP4- NAGYVÁROSIAI LAKÓTERÜLETEK

37.§ (1) Az építési övezetek területén új épület szabadonálló beépítéssel létesülhet.

(2) Az Ln-Ltp10 és Ln-Ltp4 jelű építési övezetek beépítési paraméterei:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Ln-Ltp10 | - | - | 40 | 3,0 | 50 | 30 | -* | 35,0* |
| | | | | | | | 5,0** | 9,0** |
| Ln-Ltp4 | - | - | 40 | 1,6 | 50 | 30 | -* | 17,0* |
| | | | | | | | 4,0** | 6,0** |

* = az úszótelteken belül elhelyezett építmények esetén.

** = az övezetbe tartozó közterületeken elhelyezett építmények esetén.

VEGYES TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

38.§ (1) A vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó, valamint a lakófunkciót nem zavaró intézmények, gazdasági létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen melléképület csak a Vt-R2 jelű építési övezetben helyezhető el.

(3) A terület építési övezeteiben az új beépítés közművesítési feltétele:

- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,

- c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás,
- d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

VT-AL – ALAPELLÁTÁS INTÉZMÉNYEINEK TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETE

39.§ (1) A településközponti vegyes terület szabadon álló beépítésű, az alapellátás biztosításához szükséges intézmények elhelyezésére szolgáló területe.

(2) Az építési övezetben az alábbi állami vagy helyi önkormányzati szerv, valamint e szervek működéséhez szükséges főrendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- c) sportcélú építmény.

(3) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető hulladékgyűjtés-, kezelés tevékenységi célú főrendeltetésű építmény.

(4) Az építési övezetben:

- a) az előkert mérete: 5 m,
- b) az oldalkert mérete 6,25 m,
- c) a hátsókeret mérete 6,0 m.

(5) Az Vt-AL jelű építési övezet beépítési paraméterei:

| Az építési övezet jele | a telkek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Vt-AI | 1000 | 20 | 40 | 1,2 | 40 | 30 | 5,0 | 12,5 |

VT-R1 ÉS VT-R2 – REHABILITÁCIÓS TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK

40.§ (1) Az építési övezetek a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, hézagosan zárt sorú beépítésű részei.

(2) Az építési övezetekben főrendeltetesként elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g) sportcélú építmény,
- h) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény a 3. sz. mellékletben részletezettek szerint;
- i) parkolóház.

(3) Az építési övezetben

- a) az előkert mérete 0,0 m,
- b) a hátsókeret mérete 6,0 m.

(4) A Vt-R1 jelű és Vt-R1 jelű építési övezetekben a telkek építési vonala az utcai telekhatár. Új épület utcai homlokzatának minimum a telekszélesség felén illeszkednie kell az építési vonalra.

(5) A Vt-R1 jelű és Vt-R1 jelű építési övezetek beépítési paramétereit:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Vt-R1 | 700 | 16 | 40 | 1,6 | 30 | 30 | 5,0 | 7,5 |
| Vt-R2 | 700 | 16 | 30 | 1,2 | 30 | 30 | 4,5 | 6,5 |

(6) A Vt-R1 jelű építési övezetben egy telken 4 lakás helyezhető el. Az 500 m² feletti telekterület minden megkezdett 150 m²-re után további 1 lakás építhető.

(7) A Vt-R2 jelű építési övezetben egy telken 2 lakás helyezhető el. Az 500 m² feletti telekterület minden megkezdett 150 m²-re után további 1 lakás építhető.

VT-1 – SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET

41.§ (1) A településközponti vegyes terület szabadonálló beépítésű területe.

(2) Az építési övezetben főrendeltetésként elhelyezhető:

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint,
- szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportcélú építmény.

(3) Az építési övezetben:

- az előkert mérete: 5 m,
- az oldalkert mérete 4,5 m,
- a hátsókeret mérete 6,0 m.

(4) Az Vt-1 jelű építési övezet beépítési paramétereit:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Vt-1 | 1000 | 24 | 40 | 2,0 | 50 | 30 | 5,0 | 9,0 |

VT-2 – SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ, KISTELKES TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET

42.§ (1) A településközponti vegyes terület szabadonálló beépítésű területe.

(2) Az építési övezetben főrendeltetésként elhelyezhető:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- szolgáltató, vendéglátó épület a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint,

- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület
- f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g) sportcélú építmény,

(3) Az építési övezetben:

- a) az előkert mérete: 5 m,
- b) az oldalkert mérete 3,75 m,
- c) a hátsókert mérete 6,0 m.

(4) Az Vt-2 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Vt-2 | 700 | 16 | 40 | 1,6 | 30 | 30 | 4,5 | 7,5 |

VT-F – INTENZÍV FEJLESZTÉSŰ TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET

43.§ (1) A településközponti vegyes terület szabadonálló beépítésű, intenzív fejlesztésű területe.

(2) Az építési övezetben főrendeltetésként elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g) sportcélú építmény.

(3) Az elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó egyéb megkötések:

- a) A Komáromi a Kenyérgyár és a Lévai utca mentén csak lakóépületek helyezhetők el. E területen a lakófunkción kívüli egyéb rendeltetések területe nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 20%-át.
- b) A Bretzfeld utcai részen a (2) bekezdés b) – g) pontja szerinti rendeltetések helyezhetők el. A földszinten kötelezően a c) pontban szereplő funkciók helyezendők el.
- c) A Bretzfeld u. – Lévai u. – Komáromi u. – Kenyérgyár u. által határolt tömb területén 400, ezen belül a 1003 hrsz.-ú telken legfeljebb 300 lakás helyezhető el.
- d) A tömbbelső egy részén, a BSZT-n ábrázolt területen közhasználatra átadott terület létesítendő.
- e) A megépülő lakásszámnak, vagy lakás m² nagyságának megfelelően oktatási-nevelési intézmények létesítésére hatósági szerződést kell kötni.
- f) Új épület építésének engedélyezési eljárását megelőzően a terv készítője köteles kikérni Budaörs Város Építészeti Tervtanácsának véleményét.

(4) Az Vt-F jelű építési övezet beépítési paramétereit:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Vt-F | 4000 | 40 | 40 | 2,4 | 50 | 35 | 5,0 | 21,0 |

(5) Az alábbi maximális építménymagasságok és szintszámok a BSZT-ben lehatárolt területeken használhatók ki:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------|
| a) Komáromi u. felőli oldal | legfeljebb P+F+3+T - 15 m |
| b) Lévai utca felőli oldal | legfeljebb P+F+4+T - 18 m |
| c) Bretzföld és Lévai utca sarok | legfeljebb P+F+5+T - 21 m |
| d) Bretzföld utca közepe | legfeljebb P+F+4+T - 18 m |
| e) Bretzföld utca vége | legfeljebb P+F+3+T - 15 m |
| f) Kenyérgyár utca | legfeljebb P+F+3+T - 15 m |

(6) Az építési helyek és az előírt legnagyobb építménymagasságok és szintszámok területeinek lehatárolása telekalakítás esetén sem módosul.

(7) Az építési övezetben a Bretzföld utca felőli építési hely határa egyben építési vonal is. A tervezett új épület utcai homlokzatának legalább a telekszélesség 75%-án illeszkednie kell az építési vonalra.

(8) Az egyes építmények megközelítésére vonatkozó előírások:

- Komáromi u.: A lakóházak belső szervizúton közelíthetők meg, mely a telek déli része felől indul.
- Lévai utca: Zsákutca a Bretzföld utcai oldal lezárásával.
- Bretzföld utca: Az utcafronton épülő létesítmények csak innen közelíthetők meg, az épület fokozatos hátrahúzásával nyitott köztér alakul ki, mely közforgalom céljára átadandó, de a telek területébe a beépítettségénél beszámítható.

VK-IG – IGAZGATÁSI INTÉZMÉNYEK KÖZPONTI VEGYES TERÜLETE

44.§ (1) A központi vegyes terület szabadon álló beépítésű, igazgatási intézmények elhelyezésére szolgáló része.

(2) Az építési övezetben az alábbi, állami vagy helyi önkormányzati szerv, valamint e szervek működéséhez szükséges főrendeltetésű épületek helyezhetők el:

- igazgatási épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportcélú építmény.

(3) Az építési övezetben.

- az előkert mérete: 5,0 m,
- az oldalkert mérete 6,0 m,
- a hátsókeret mérete 6,0 m.

(4) Az Vk-Ig jelű építési övezet beépítési paraméterei:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m | |
| Vk-Ig | 700 | 12 | 40 | 1,2 | 50 | 30 | 5,0 | 12,0 |

GAZDASÁGI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

45.§ (1) A gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Gazdasági terület építési övezeteinek területén – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület a 2. sz. és 3. sz. mellékletekben részletezettek szerint,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c) igazgatási, egyéb irodaépület,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) sportcélú építmény.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- b) egyéb közösségi szórakoztató épület.

(4) A terület építési övezeteiben melléképület elhelyezhető.

(5) A gazdasági terület építési övezetein új beépítés közművesítési feltétele:

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

GKSZ-1, GKSZ-INT, GKSZ-A ÉS GIP-1 - GAZDASÁGI TERÜLETEK

46.§ (1) Az építési övezetekben szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el épületek.

(2) A Gksz-Int jelű építési övezetben a 45 § (2) a) pontjában szereplő gazdasági célú tevékenységen belül kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás rendeltetések a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint, és szálláshely-szolgáltatás helyezhetők el.

(3) A Gip-1 jelű egyéb ipari építési övezetben a 45. § (2) bekezdésben felsoroltakon túlmenően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények is elhelyezhetők.

(4) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások összes szintterülete telkenként nem haladhatja meg az összes építhető szintterület 1%-át.

(5) Az építési övezetekben:

- a) az előkert mérete 10,0 m,
- b) az oldalkert mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság fele,
- c) a hátsókeret mérete 10,0 m.

(6) Az övezetek beépítési paraméterei:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Gksz-1 | 2000 | 25 | 40 | 1,2 | 50 | 30 | 5,0 | 14,0 |
| Gksz-Int | 2000 | 20 | 40 | 2,0 | 50 | 30 | 5,0 | 12,0 |
| Gksz-A | 5000 | 20 | 25 | 1,0 | 50 | 30 | 4,0 | 12,0 |
| Gip-1 | 2000 | 20 | 40 | 1,2 | 50 | 30 | 4,0 | 12,0 |

ÜDÜLŐTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

47.§ (1) Az üdülőterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagykeres, 6,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó hétvégiházás üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az üdülőterületi építési övezetek területén fő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

- a) 1 üdülőegységes üdülőépület,
- b) sportcélú építmény,
- c) az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint.

(3) Az üdülőövezetben kivételesen elhelyezhető a terület közbiztonságát szolgáló építmény.

(4) Üdülőterületen fekvő telken annyi főrendeltetésű épület helyezhető el, ahányszorosa a telek mérete az övezetben előírt minimális telekméretnek.

(5) A területen melléképület az Üh-2/SZ jelű övezetben nem helyezhető el.

(6) Az üdülőterület övezeteiben az új beépítés közművesítési feltétele:

- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.

ÜH-1/O, ÜH-2/SZ, ÜH-3/O - ÜDÜLŐTERÜLETEK

48.§ (1) Az Üh-2/SZ jelű építési övezet területén szabadonálló, az Üh-1/O és Üh-3/O jelű építési övezetek területén oldalhatáron álló beépítési móddal helyezhető el épület.

(2) Az Üh-1/O és Üh-3/O jelű övezetekben a 10,0 m-nél keskenyebb telken/telekrészen új főrendeltetésű épület nem építhető.

(3) Az Üh-1/O és Üh-3/O jelű építési övezetekben

- a) az előkert mérete: 5,0 m,
- b) az oldalkert mérete a megengedett legnagyobb építménymagassággal egyenlő,
- c) a hátsókert mérete 6,0 m, kivéve a kis mélységű telkeket.

- (4) Az Üh-2/SZ jelű építési övezetekben
- az előkert mérete: 5,0 m,
 - az oldalkert mérete 3,0,
 - a hátsókert mérete 6,0 m.

(5) Az építési övezetek beépítési paraméterei:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Üh-1/O | 1000 | 14 | 10 | 0,25 | 20 | 60 | 3,0 | 5,0 |
| Üh-2/SZ | 2000 | 20 | 10 | 0,3 | 30 | 50 | 3,0 | 6,0 |
| Üh-3/O | 1000 | 14 | 10 | 0,25 | 20 | 60 | 3,0 | 4,5 |

(6) Az Üh-3/O jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

49.§ (1) Az övezetekben szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el építmények.

(2) A területen melléképület nem helyezhető el.

(3) A Különleges terület építési övezetein új beépítés közművesítési feltétele:

- közüzemi energiaszolgáltatás,
- közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
- közterületi csapadékvíz elvezetés.

(4) A területen

- az előkert mérete 5,0 m,
- az oldalkert mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság fele,
- a hátsókert mérete 6,0 m.

K-1 – KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

50.§ (1) A Különleges terület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy zöldfelülettel tagolt, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgáló része.

(2) A K-1 jelű építési övezet területén főrendeltetésű épületként elhelyezhető:

- Vásárok, kiállítások, kongresszusok épületei,
- Irodaépületek,
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- Kulturális, szórakoztató, szabadidős épületek,
- Sportcélú építmények,
- Szálláshely szolgáltató épület,
- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint.

(3) A (2) e) és g) pontjában szereplő funkciók a építhető bruttó összszintterület legfeljebb 30%-án helyezhetők el.

(4) A K-1 jelű építési övezet beépítési paramétereit:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| K-1 | 2000 | 20 | 25 | 1,0 | 50 | 40 | 4,0 | 7,5 |

K-SP – SPORTCÉLÚ KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

51.§ (1) A Sportcélú Különleges terület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy zöldfelülettel tagolt, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, sportcélú és egyéb rekreációs építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-Sp építési övezet területén főrendeltetésű épületként elhelyezhető:

- sportcélú és egyéb rekreációs építmény,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- a sport- 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,
- a sport- és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, melynek összterülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.

(3) A K-Sp jelű építési övezet beépítési paramétereit:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| K-Sp | 5000 | 50 | 25 | 1,2 | 50 | 30 | 4,0 | 9,0 |

K-T – TEMETŐK KÜLÖNLEGES TERÜLETE

52.§ (1) Az övezet a Különleges terület temetői számára fenntartott része.

(2) Az övezet területén az egyes sírhelyeken elhelyezhető épületen kívül 1 darab, a temető működtetését szolgáló épület helyezhető el, legfeljebb 100 m² beépített alapterülettel.

(3) Az építési övezetben legfeljebb 8,0 m magas köztárgy helyezhető el.

(4) A K-T jelű építési övezet beépítési paraméterei:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m | |
| K-T | 5000 | - | 10 | 0,25 | 10 | 30 | 3,0 | 4,5 |

V. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

53.§ (1) A közlekedési terület övezetei:

- a) Köu-1 Országos utak közlekedési területe
- b) Köu-2 Helyi gyűjtőutak közlekedési területe
- c) Kök Kötőtpályás közlekedési terület
- d) Kö-Beep Közterületnek nem minősülő közlekedési és közműterületek

(2) A zöldterületek övezetei:

- a) Z-1 Közkertek, közparkok területe
- b) Z-K Budaörsi Kopárok területe

(3) Az erdőterületek övezetei:

- a) E-V Védelmi rendeltetésű erdőterületek
- b) E-E Egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületek

(4) A mezőgazdasági területek övezetei:

- a) M-VGy Védett sziklagyeppek és gyepek területe
- b) M-K Kertes mezőgazdasági területek

(5) A vízgazdálkodási terület övezetei:

- a) V-Mü Vízmű területek
- b) V-F Élővízfolyások területe
- c) V-Vm Vízmosások területe
- d) V-A Vízvezető árkok területe

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

54.§ A közlekedési és közműterület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

KÖU-1ÉS A KÖU-2 - KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

55.§ (1) Az övezetek rendeltetése elsődlegesen a közlekedéshez és a közművesítéshez szükséges területek és építmények, köztárgyak biztosítása.

(2) A Köu-1 jelű övezet az országos közutakat, a Köu-2 jelű övezet a helyi gyűjtőutakat foglalja magába.

(3) Az övezetekben elhelyezhető épületek legnagyobb építménymagassága 3,0 m.

(4) Az övezetek mentén elhelyezkedő épületek díszkivilágítása, építési területek megvilágítása nem zavarhatja a közlekedés résztvevőit.

KÖK - KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT ELEMINEK TERÜLETE

56.§ (1) Az övezetek rendeltetése elsődlegesen a kötöttpályás közlekedéshez és a közművesítéshez szükséges területek és építmények, köztárgyak biztosítása.

(2) Az övezetben az elhelyezhető épületek legfeljebb 5%-os beépítettséggel, legfeljebb 6,0 m-es építménymagassággal építhetők.

KÖ-BEEP - KÖZTERÜLETNEK NEM MINŐSÜLŐ KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

57.§ (1) Az övezet területén az 56.§ (1) – (2) bekezdésében foglaltakon túlmenően főrendeltetésű épületként elhelyezhetők:

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint,
- b) szálláshely szolgáltató épület,
- c) igazgatási épület,
- d) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület a 3. sz. mellékletben részletezettek szerint,
- e) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(2) Az övezetben melléképület elhelyezhető.

(3) Az Kö-Beep jelű övezetben épület legfeljebb 5%-os beépítéssel, legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal építhető.

(4) A Kö-Beep övezetben az új beépítés közművesítési feltétele:

- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás.

ZÖLDTERÜLETEK

Z-1 - KÖZKERTEK, KÖZPARKOK TERÜLETE

58.§ (1) Az övezet a zöldfelületek állandóan növényzettel fedett, közhasználatú, közterületi parkjainak, kertjeinek területe.

(2) A zöldterületen a közterületekre vonatkozó 12. § (5) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el.

(3) Az övezetekben az elhelyezhető épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal épülhetnek.

(4) Az övezet telkeinek közútról, köztérről megközelíthetőnek kell lenniük, és biztosítani kell az akadálymentes közlekedés feltételeit.

(5) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel elkeríthetők, illetve a zöldfelület védelmét szolgáló gyeprvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.

(6) Az övezetek területén a környező épületekhez kapcsolódóan vendéglátó terasz üzemeltethető, melynek szilárd burkolattal ellátott felülete nem lehet nagyobb, mint az övezetbe sorolt terület 5 %-a. Burkolatként a környező közterületek díszburkolata alkalmazandó, azok hiányában azt kertépítészeti tervben kell meghatározni. Az így kialakított vendéglátó teraszokon kiszolgáló építmény nem létesíthető, de egybefüggő védőernyő szerkezet, lábon álló kerti tető elhelyezhető.

Z-K - BUDAÖRSI KOPÁROK TERÜLETE

59.§ (1) Budaörs természeti adottságai közül meghatározó kopárosok – sziklakibúvásos száraz sziklagyepek - területe tartozik az övezetbe.

(2) A Kopárok területének felszíne érzékeny minden környezeti beavatkozásra, ezért a felszínt meg kell védeni a felszínét károsan befolyásoló hatásoktól, meg kell őrizni a terület száraz sziklagyep jellegét. A területen nem engedhető meg a felszín alapkőzetének és domborzatának karakterét megváltoztató semminemű beavatkozás. Növénytelepítés esetén csak a már előforduló sziklagyepi növényfajok telepíthetők.

(3) Az övezetben csak a terület bemutatását lehetővé tevő sétautak, tanösvények, hozzá tartozó utcabútorok alakíthatók ki, valamint művészeti alkotások.

(4) Ideiglenes jelleggel, legfeljebb 30 napra a terület hagyományaihoz kapcsolódó szabadtéri színpad ülőhelyei és faépítménye elhelyezhetők a Kőhegyen, a 1632 1633/1, 1633/2 és 1634/1 hrsz.-ú ingatlanokon.

ERDŐTERÜLETEK

E-V - VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK

60.§ A természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőterületen az alábbi építmények elhelyezhetők:

- a) nomád táborhely, menedékház és bivakszállás,
- b) a pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
- c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- d) a terület fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények.

E-E - EGÉSZSÉGÜGYI, SZOCIÁLIS, TURISZTIKAI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK

61.§ (1) A terület telkein legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú, az erdő rendeltetésének megfelelő épületek helyezhetők el.

(2) A területen elhelyezhető építmények:

- a) a pihenés, testedzés építményei,
- b) a terület fenntartásához szükséges építmények,
- c) ismeretterjesztés építményei,
- d) vendéglátó építmény.

(3) A területeken a (2) bekezdés c) és d) pontja szerinti rendeltetések elhelyezésének közművesítési feltétele:

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

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

62.§ A terület a növénytermesztés és kertművelés, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület. Speciálisan ide tartoznak Budaörs külterületi védett, botanikai szempontból értékes sziklagyepes területei is.

M-K - KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

63.§ (1) Az övezetben a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, oldalhatáron álló beépítéssel.

(2) Az övezetben:

- a 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
- a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – legfeljebb 3%-os beépítettséggel tárolás célját szolgáló, 1 gazdasági épület és 1 terepszint alatti építmény helyezhető el,
- az 1500 m²-t meghaladó területű telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhetők el tárolás célját szolgáló gazdasági épületek és terepszint alatti építmények,
- 6000 m² telekterület felett a gazdasági épületeken és terepszint alatti építményeken túlmenően lakóépület is elhelyezhető úgy, hogy a lakás összterülete a megengedett 3%-os beépítettség és a 0,15 bruttó szintterületi mutató alapján számított terület 50%-át nem haladhatja meg.

(3) Az övezet területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezhető. Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.

(4) Az övezetben

- az előkert mérete 5,0 m,
- az oldalkert mérete 4,5 m,
- a hátsókert mérete 6,0 m, kivéve a kis mélységű telkeket.

(5) Az övezet beépítési paraméterei:

| Az övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|----------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terezszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| M-K | 1500 | 12 | 3 | 0,15 | 10 | 85 | 3,0 | 4,5 |

(6) Az övezet területén a 16 m² bruttó beépített alapterületet meghaladó méretű épület létesítésének közművesítési feltétele:

- közüzemi energiaszolgáltatás,
- ivóvíz szolgáltatás,
- közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, vagy korszerű csatorna-közműpótló megléte.

(7) A 16 m² bruttó beépített alapterületet meg nem haladó méretű épület létesítésének nincs közművesítési feltétele.

M-VGY - VÉDETT SZIKLAGYEPEK ÉS GYEPEK MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETE

64.§ (1) A mindenkori használat során gondoskodni kell a meglévő botanikai értékek védelméről. A területen nem engedhető meg a felszín alapközetének és domborzatának karakterét megváltoztató semminemű beavatkozás.

(2) A területen elhelyezhető építmények:

- a) a terület bemutatását lehetővé tevő sétautak, tanösvények, hozzá tartozó utcabútorok,
- b) a pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
- c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- d) a terület fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények,
- e) művészeti alkotások.

(3) A területen nem létesíthető nomád táborhely, hegyi menedékház, bivakzálás sem.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

V-MÜ - VÍZMŰ TERÜLETEK

65.§ (1) Az övezet a közüzemi vízellátás létesítményeinek területeit tartalmazza. A területen a közcélú vízellátási létesítmények építményei helyezhetők el.

(2) A területen építményt elhelyezni a vonatkozó külön jogszabályok szerint lehetséges.

V-F - ÉLŐVÍZFOLYÁSOK TERÜLETE

66.§ (1) Az övezet az élővízfolyások és fenntartó sávjainak területeit tartalmazó telkek területeit tartalmazza. A terület telkein kizárólag a vízfolyás fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.

(2) A vízfolyások mentén a vízfolyás partélétől számított 6,0 m széles sávot a vízfolyás karbantartása érdekében legalább az egyik oldalon fenntartási sávként szabadon kell hagyni.

V-VM - VÍZMOSÁSOK TERÜLETE

67.§ (1) Az övezet a hegyvidéki területek felszíni vízelvezetésének megoldásához szükséges területeket tartalmazza.

(2) A terület telkein a vízfolyás fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.

(3) A vízmosások telekhatárainak és medrének rendezését a környező telekhatárok felmérését és kitűzését is tartalmazó geodéziai munkarész alapján, a felszíni vízelvezetési szakági alátámasztó munkarésznek megfelelően méretezett keresztmetszet alapján, természetes mederburkolat alkalmazásával kell megoldani.

V-A - VÍZELVEZETŐ ÁRkok TERÜLETE

68.§ (1) Az övezet a vízgazdálkodási terület felszíni vízelvezetés tározóit, közcélú nyílt árkokat, csatornák medrét és parti sávját magába foglaló része.

(2) Az övezetben a felszíni vízelvezetés létesítményein túl más építmény nem helyezhető el.

(3) Az övezet telkei a szomszédos ingatlanokhoz hozzá nem keríthetők, az esetleges ilyen meglévő elkerítések meg kell szüntetni.

(4) Az árkok, csatornák keresztmetszeteit és a létesítendő műtárgyak paramétereit a felszíni vízelvezetési szakági alátámasztó munkarésznek megfelelő méretezés alapján kell kialakítani. A partéltől számított min. 1,0 m széles sávot a gyalogos megközelítés és fenntartás számára szabadon kell hagyni.

VI. FEJEZET

ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

69.§ (1) A műemlékeket, a műemléki környezetet, a helyi védettségű épületeket és a településkép szempontjából helyi védelemre kijelölt terület lehatárolását a BSZT, felsorolását a 2. sz. és 3. sz. függelék tartalmazza.

(2) A látványvédelem alatt álló területen – a terület kiemelkedő tájésképértéke miatt – csak olyan épületek engedélyezhetők, melyek a táj és a település látványába jelentősen nem avatkoznak be.

(3) A látványvédelemmel érintett telkeken új épület építése esetén az építési engedélyezési eljárását megelőzően a terv készítője köteles kikérni Budaörs Város Építészeti Tervtanácsa szakmai véleményét. A Tervtanácshoz benyújtandó tervdokumentációnak látványtervet is kell tartalmaznia.

RÉGÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

70.§ (1) Az ismert régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek lehatárolását a BSZT felsorolását a 2. sz. függelék tartalmazza. Régészeti érintettség esetén a vonatkozó általános előírások alapján kell eljárni.

(2) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talaj bolygatásával járó tevékenység, továbbá művelési ág megváltoztatásának szándéka (különösen gyeperősítés vagy tuskózás) esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (továbbiakban KÖH) előzetes szakhatósági engedélyre van szükség.

(3) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a KÖH-t véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.

(4) Minden olyan esetben, amikor lelet kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a KÖH-t értesíteni kell, és a továbbiakban a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni.

(5) Régészeti lelőhelyeken a nagy felületeket érintő beruházások előtt a KÖH hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

71.§ (1) Az Ökológiai Hálózat, a Natura 2000 övezetének, valamint a Budai Tájvédelmi Körzet lehatárolását a BSZT, a Natura 2000 övezet ingatlanainak felsorolását az 5. sz. függelék, a Budai Tájvédelmi Körzet ingatlanainak felsorolását a 4. sz. függelék tartalmazza.

(2) A természetvédelem alatt álló területek védelmére kijelölt védősávokra vonatkozó rendelkezéseket a 14. § rögzíti.

(3) Védősávok növényállománya csak a védett területen belül is meglévő fajokból létesíthető.

- (4) A természetvédelmi területen belül tiltott a növény- és állatfajok zavarása, bolygatása, bántása, rongálása, gyűjtése.
- (5) A természetvédelmi területen belül fokozott figyelmet kell fordítani a a védett növény- és állatfajok védelmére, termő-, illetve élőhelyük megőrzésére.

VII. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

- 72.§** (1) A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatja. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt. Földmunkák végzésekor a talaj termőréteg-védelmének érdekében a felső humuszos termőréteg megóvásáról gondoskodni kell:
- a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni,
 - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarás, füvesítés, nedvesítés),
 - az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggé elteríteni,
 - feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (2) A termőföld belterületbe csatolásához, termelésből történő kivonásához előzetesen meg kell kérni az illetékes Körzeti Földhivataltól a más célú hasznosítási engedélyt. A más célú hasznosítás engedélyezéséig a földrészletet a művelési águknak megfelelően kell hasznosítani.
- (3) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló Korm. rendelet alapján Budaörs területe nitrátérzékeny kategóriába tartozik. A termőföldön történő beruházások tervezésekor erre figyelemmel kell lenni.
- (4) A környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - megelőzze a környezetszennyezést,
 - kizárja a környezetkárosítást.
- (5) Az ásványi nyersanyag –a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. 3. § e./ bekezdésben meghatározott talaj kivételével – kitermeléssel járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban az érintett szakhatóság állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, ill. nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.
- (6) A kivitelezéshez szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről kell beszerezni.
- (7) Talajszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és a tevékenység nem engedélyezhető.
- (8) Az építési törmelék nem rakható bele a kommunális szemétbe.
- (9) Veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (10) Tilos közterületen építési vagy egyéb kommunális hulladék elhelyezése. Magánterületen történő végleges elhelyezés csak a hatóságok engedélyével történhet.

- (11) A településre az általánosan érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak. A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. a területre érvényes levegőtisztasági és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.
- (12) A település területén tilos a szennyvizet közvetlenül a talajba juttatni.
- (13) A közüzemű csatornahálózat kiépüléséig csak korszerű csatorna-közműpótló létesítése engedélyezhető.
- (14) Vízfolyásokba állattartásból származó hígtrágya, szerves és műtrágya, valamint növényvédőszer csurgalékvizet nem kerülhet.
- (15) A meglévő zárt szennyvízgyűjtőket és az egyedi szennyvízkezelési megoldásokat a szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötés után fel kell számolni.
- (16) A 20 férőhelyet elérő szilárd burkolattal kiépített parkolókat kiemelt szegéllyel kell ellátni. A 20 férőhelyet elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (17) A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítmények egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. A zaj- és rezgésterhelési határértékeket a hatályos jogszabályok tartalmazzák.
- (18) A belterületbe vonandó telkek zajvédelmét meg kell oldani.
- (19) Az autópálya kezelője a mindenkori zajtérkép szerint köteles a zajvédő falak kiépítésére, meglévők fejlesztésére.

VIII. FEJEZET

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEK

KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS

- 73.§** (1) Közutak mellé létesítményt elhelyezni – az egyéb kapcsolódó szakterületi előírások figyelembevételével úgy lehet, hogy az a közút fejlesztési igényeit, jelenlegi és távlatban várható forgalmát, üzemeltetését, fenntartását, közlekedésbiztonságát hátrányosan ne befolyásolja.
- (2) Természetvédelmi területen parkoló nem létesíthető.

KÖZMŰELLÁTÁS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 74.§** (1) Új közműhálózati elem akkor létesíthető, ha a közművezetéssel érintett közterület szabályozási szélessége a BSZT-ben rögzítettnek megfelelően kialakított.
- (2) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén, víziközműveknél a hatályos jogszabályban rögzített előírások figyelembevételével végezhető és engedélyezhető.
- (3) 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 közműterületen, vagy

közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem jelent.

- (4) Közterületen új vízellátás és szenny-, és csapadékvíz-elvezetés közművezetékét, földgázvezetékét csak terepszint alatt lehet elhelyezni. Közép- és kiefeszültségű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetéseket gazdasági területfelhasználású területeken térszín alatti, egyéb területen lévkábeles vagy földkábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építésekör és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építésekör a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (5) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (6) A településfejlesztés során a közlekedésfejlesztési és a közmű ágazati fejlesztési terveket együttesen kell megtervezni.
- (7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskör és új vezeték létesítésekör) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. 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.
- (8) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (9) Mindennemű építési tevékenységör a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (10) A közterületen megvalósult, eltakart közművezetékek nyomvonalainak digitális bemérési adatait a megvalósulási terv készítője az önkormányzat részére átadni köteles.

VÍZELLÁTÁS

- 75.§** (1) A már vízzel ellátott és a vízellátásban csak később bevonandó területek magas színvonalú kiszolgálásához a vízbeszerzési kapacitás biztosításán kívül, hálózatépítés tároló medencék és nyomásfokozók létesítése is szükséges.
- (2) A vízvezetékek védőtávolsági igénye a hatályos jogszabályokban és érvényes szabványokban előírások szerint biztosítandó.
 - (3) Új beépítési területeken legalább NÁ 100 mm-es hálózat kiépítése szükséges.
 - (4) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhalozatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
 - (5) A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni az Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján. Az oltóvíz igények kielégítéséhez és a tűzcsapok helyének meghatározásához az illetékes tűzoltó-parancsnoksággal és a Vízművel egyeztetni kell.
 - (6) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból kivehető vízmennyiséget, a vezeték keresztmetszet bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víztároló építésével kell az oltó-vízigenyrt biztosítani

SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS

76.§ (1) Új beépítési területen csak szétválasztott rendszerű csatornahálózat építhető.

(2) A közcsontrába nem bocsátható szennyvíz előtisztításáról a szennyvíz keletkezési helyén kell gondoskodni. A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:

- a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a város egész területén tilos, az még átmenetileg - rövid időre - sem engedélyezhető.
- b) Nyílt árkokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- c) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatornázás megvalósításáig, a közműves ivóvízzel ellátott ingatlanokon egyedi korszerű csatorna-közműpótlót kell építeni.
- d) A szippantott szennyvizet csak a hatóság által kijelölt helyen, kizárólag szippantott szennyvíz fogadására alkalmas szennytisztító telepre szabad elszállítani.

(3) Gazdasági területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötésre vonatkozó hatályos jogszabályoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.

VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS

77.§ (1) Karbantartás, illetve belvízvédekezés számára az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok parteleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 1,0 m szélességű sáv szabadon hagyandó.

(2) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a vízügyi hatóság engedélyével szabad.

(3) A város hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.

(4) Az útburkolat, vasúti létesítmény kiépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a közterületi vízelvezetés megoldásáról is.

(5) A vízelvezető árok felső nagyvesésű szakaszai felett meg kell építeni a hordalékfogó gátakat.

(6) Zártosrú beépítés esetén fokozott figyelemmel kell gondoskodni a telken belüli felszíni víz elvezetéséről. A felszíni vízelvezetés megoldását az építési engedélyezési tervben rögzíteni kell.

(7) Az új beépítés esetén a tetőfelületen és a burkolt felületeken összegyülekező csapadék-vizeket csapadék-víztározókban kell felfogni, és telken belül kell elszikkasztani.

(8) A vízmosások és közterületek közvetlen csatlakozásainál a hordalék visszatartásáról gondoskodni kell.

(9) A meglévő átereszek rendezett árokszakaszok folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell. Természetvédelmi területen engedély nélkül létesült átereszeket meg kell szüntetni, a medret helyre kell állítani.

(10) Természetvédelmi területen fekvő vízmosásban műtárgy nem helyezhető el. Védett terület csapadékfolyási, beszívárgási viszonyait nem lehet megváltoztatni, kivéve a természetes állapot helyreállítását.

(11) Árok szélességét csak olyan mértékben lehet csökkenteni, hogy a felszíni vízelvezetés megoldásához szükséges árok keresztmetszete és fenntartási sáv biztosítható maradjon.

(12) Meglévő árok megszüntetésekor a tervezés során gondoskodni kell a felszíni csapadékvízvezetés megoldásáról csereterülettel, vagy közterületi vízvezetéssel.

VILLAMOSENERGIA

78.§ (1) Villamosenergia-ellátási hálózatkapcsoló-átalakító berendezéseinek helyszükségletét a beruházások tervezésénél biztosítani kell.

(2) A villamosvezetékek biztonsági övezetét a hatályos szabvány szerint kell figyelembe venni.

(3) A villamosenergia-ellátás vezetékeinek elhelyezését az általános érvényű közműszabvány szerint kell megoldani.

(4) Új (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamos-energiaellátási hálózatot építeni, illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját gazdasági területfelhasználású területeken engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

(5) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során energiatakarékos lámpatestek használatát kell tervezni.

(6) A belterületen közvilágítás létesítése kötelező.

TÁVHŐELLÁTÁS

79.§ (1) Az önkormányzat képviselő-testülete külön rendeletben kijelöli azokat a területeket, ahol területfejlesztési, környezetvédelmi és levegő-tisztaságvédelmi szempontok alapján célszerű a távhőszolgáltatás fejlesztése.

(2) Távhőszolgáltató hálózat rekonstrukciója, vagy új építése során csak földalatti műszaki megoldás engedélyezhető.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

80.§ (1) A települést érintő középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.

(2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

(3) A nagyközép-nyomású gázvezeték védőtávolság igénye 5-5 m, a középnyomású gázvezetékek védőtávolsága átmérőtől függően 3-3 m a vezeték szélétől mérten.

TÁVKÖZLÉS

81.§ (1) Új távközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni gazdasági területfelhasználású területeken föld alatti (földkábel, alépítmény), egyéb területen léghébeles - kiefeszültségű és közvilágítási, kábel TV - hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.

(2) Hírközlési antennák telepítésének feltétele, hogy az elhelyezni kívánt hírközlési antenna megjelenése a fő látási irányokban nem károsítja sem a településképet, sem a tájképet.

IX. FEJEZET

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

82.§ A településrendezési feladatok megvalósítása, különösen a város intézményi ellátottságának és közúthálózatának fejlesztése érdekében, az építéshatósági eljárás során hatósági szerződés köthető az alábbiakra vonatkozóan:

- a) útszabályozások kapcsán szükséges építmények áthelyezése,
- b) út- és közműhálózati fejlesztés,
- c) zöldfelületi fejlesztés,
- d) alapfokú intézményellátás fejlesztése,
- e) közcélú parkoló, parkolóház, mélygarázs építése,
- f) közterületrendezés.

X. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

83.§ (1) E rendelet 2005. október 1-én lép hatályba.

(2) E rendelet 43. § (3) e) pontja és 82. §-a 2005. november 1-én lép hatályba.

(3) E rendelet mellékletei:

- 1.sz. Szabályozási terv (BSZT) M 1:2000
- 2.sz. Az egyes építési övezetekben és övezetekben elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó tevékenységek, mint főrendeltetések meghatározása
- 3.sz. Az egyes építési övezetekben és övezetekben elhelyezhető gazdasági tevékenységek, mint főrendeltetések meghatározása

(4) E rendelet függelékei:

1. sz. Övezeti tervlap M=1:10000
- 2 sz. Országos védelem alatt álló épített és régészeti objektumok listája
3. sz. A helyi védelem alatt álló védett értékek listája
4. sz. Természetvédelmi területek listája
5. sz. A Natura 2000 hálózattal érintett ingatlanok listája
6. sz. Ajánlott növényfajok jegyzéke
7. sz. Lakótelepi tömbök mérete
8. sz. Érvényben lévő helyi építési szabályzatok és szabályozási tervek listája

84.§ E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a BSZT-ben rögzített lehatárolás szerint

- a) A 44/2000. (XII. 01.) ÖKT sz. rendelet Merengő utca és Környéke Településrendezési Terve Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat (Frankhegy) 9757 és 9020 hrsz.-ú ingatlanra, a Hegyfok u.-ra és a Hegyfok u. és Esthajnal u. közötti területre, valamint a Völgy utca – Nefelejcs utca – Kőhát utca által határolt területre vonatkozóan,
- b) A 32/1999. (XI. 05.) ÖKT sz. rendelet Budaörs Budapest Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat M1 autópálya menti határára vonatkozóan,
- c) A 26/2003. (IX.8.) ÖKT sz. rendelet Szabadság út – Szivárvány u. – Napsugár sétány – Puskás Tivadar u. – 4153/72 hrsz.-ú út – Holdfény u. – Árok u. által határolt terület Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata Szivárvány utcától délre eső területrézsére vonatkozóan,
- d) A 41/2001. (XI. 16.) ÖKT sz. rendelet Templom tér és környéke Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata Mindszenty térre vonatkozóan,
- e) A 39/1999. (XI. 26.) ÖKT sz. rendelet Budaörs Kereskedelmi Központ (Auchan, IKEA...) Helyi Építési Szabályzat Baross utca – Sport utca – M1-M7 autópálya által határolt területen kívül eső területeire vonatkozóan,
- f) Az 1/1999. (I. 22.) ÖKT sz. rendelet Budaörs Nádasdűlő–Terrapark és környezete Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (TERRADOM) a 4158/7, 4158/8, 4158/9,

4158/10, 4159/4, 4159/5, 4159/6, 4158/5 hrsz.-ú ingatlanokra és a Liget u. egy részére vonatkozóan,

- g) A 20/2004. (IV. 20.) Budaörs M1-M7 autópálya – Kinizsi u. – MÁV terület – Sport u.-i felüljáró D. ága által határolt terület Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat (PORSCHÉ) 0100/2 hrsz.-ú ingatlanra, valamint az M1-M7 autópálya le- és felhajtó közötti telekhatárára vonatkozóan,
- h) A 12/2000. (IV. 07.) ÖKT sz. rendelet Budaörs – Franktanya (Vasút u. - Seregély u. – Hosszúréti patak – Szőlőskert u. által határolt) területre vonatkozó Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat Seregély utca tengelyétől keletre eső területeire vonatkozóan,
- i) A 45/2003. (XII.22.) ÖKT. sz. rendelet Budaörs, Tétényi Fennsík Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat a 10358 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan.
hatályát veszti.

85.§ E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budaörs város zöldfelületeinek és zöldterületeinek megóvásáról, használatáról, fenntartásáról és fejlesztéséről szóló 29/2004. (V. 25.) ÖKT. sz. rendelet 10. § (8) bekezdése hatályát veszti, helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben kijelölt esetekben új épület építésére irányuló építési engedélyezési eljárásban legalább 1:200 méretarányú kertépítészeti tervet kell készíteni és azt az építési engedély iránti kérelem tervdokumentációjához kell mellékelni.”

86.§ E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budaörs Város Építészeti Tervtanácsának létrehozásáról, működési rendjéről szóló 66/2004. (XII. 01.) ÖKT. sz. rendelet

- (1) 2. § (2) bekezdésének d.) pontja és 4. § (1) c) pontjának 3. franciabekezdése hatályát veszti.
- (2) 2. § (2) bekezdésének f.) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„f.) Mindazon építmények építészeti-műszaki terveit, melyek minősítését szabályozási terv és helyi építési szabályzat vagy egyéb helyi rendelet tervtanácsi minősítéshez köti.”
- (3) 7. §-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:
„(3) A Tervtanács minősítő-értékelő szakmai véleménye az építészeti minőséggel, értékvédelemmel és a környezethez való illeszkedéssel kapcsolatban az alábbi lehet: A Tervtanács a tervet
 - a) elfogadja,
 - b) a jegyzőkönyvben szereplő módosításokkal elfogadja,
 - c) nem fogadja el, a jegyzőkönyvben szereplő módosítások szerint átdolgozott tervet újra véleményeztetni kell,
 - d) nem fogadja el.”

87.§ E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budaörs Város Építészeti Örökségének védelméről szóló 28/2004. (V. 25.) ÖKT. sz. rendelet

- (1) 2. §-a az alábbi f.) ponttal egészül ki:

„Védett terület: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan terület, mely a rajta előforduló jellegzetes épületek, épületegyüttesek, építmények következtében sajátos megjelenéssel bír, közterület-rendszere, telekstruktúrája különleges, helytörténeti jelentőséggel rendelkezik, így az egységes településkép szempontjából együtt kezelendő, védendő terület.”

- (2) mellékletének „Védett épületek” alatt szereplő

Budakeszi u. 1/2 hrsz.-a 1436/1-ről 1436/2-ra módosul,
Budapesti út 9/b. címe Budapesti út 5, 7, 9/b-re módosul,
Csalló köz 1. címe Csalló köz 4.-re módosul,
Csap u. 10. hrsz.-a 1307-ről 1306/1-re módosul,
Csap u. 8. hrsz.-a 1306-ről 1307-re módosul,
Kőhíd u. 6. címe Kőhíd u. 22.-re módosul,
Kőhíd u. 6. sz. melletti pince címe Kőhíd u. 20.-ra módosul,
Szabadság út 66. hrsz.-a 2019-ről 2019/2-re módosul,
Templom tér 12. hrsz.-a 110/2-ről 110/6-ra módosul.

- (3) mellékletének „Védett épületegyüttesek” alatt szereplő Ó-temető hrsz: 2085 című bejegyzés a „Védett terület” kategóriába kerül.

(4) melléklete az alábbiakkal egészül ki:

„Védett terület:

Odvas-hegy Tájvédelmi Körzet határa – Kőhalom u. – Kőhalom utca menti 1375, 1378, 1380, 1381, 1382 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – 9020 hrsz.-ú ingatlan déli határa – 1388-1389 hrsz.-ú ingatlanok közti telekhatár – Zúzmarara u. – Víztorony u. – Kőhát u. – Kőhát utcai 1667-1664 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – Kőhát utca - 1672, 1673 hrsz.-ú ingatlanok északi határa – Nefelejcs u. – 2168, 2167/1, 2166, 2163, 2162, 2161, 2159, 2156, 2155, 2154, 2153, 2148, 2147 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – Nefelejcs u. – Bor u. – Kereszt u. – Szép u. – 1987 hrsz.-ú ingatlan déli telekhatára – Kisfaludy u. – 1528, 1529, 1491 hrsz.-ú ingatlanok déli határa – Kálvária u. - Kötő u. – Mátra u. – 1148 hrsz.-ú utca – Víg u. – Csap u. – Budakeszi u. – 1329/3 hrsz.-ú árok telkének keleti határa – 1333, 1334, 1335, 1336 hrsz.-ú ingatlanok nyugati határa – Budakeszi u. – 1354 hrsz.-ú ingatlan északnyugati határa.”

(5) melléklete kiegészül a „Védett terület” lehatárolásának térképen való megjelenítésével.

(6) mellékletének „Védett műtárgyak” listája az alábbiakkal egészül ki:

| | | |
|------------------|--------------|---------------------------|
| Ló-hegy | Hrsz: 025 | fényvető torony |
| Törökugrató hegy | Hrsz: 4319/2 | fényvető torony |
| Horthy villa | Hrsz: 4319/2 | kapuzat és kerítéselemek |
| Farkas-hegy | Hrsz: 018 | vitórlázó kilövőpálya |
| Farkas-hegy | Hrsz: 016/2 | reptéri hangár maradványa |
| Farkas-hegy | Hrsz: 016/2 | vitórlázó emlékmű |

Budaörs, 2005. szeptember 15.

Wittinghoff Tamás
polgármester

Tevanné dr. Südi Annamária
jegyző

A 42/2005.(IX.22.) ÖKT. rendelet 2005. szeptember 22-én a Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Komáromi u. 16. sz.) hirdetőtábláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került.

Erdős Károlyné
irodavezető

2. SZ. MELLÉKLET

AZ EGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEN ÉS ÖVEZETEK BEN ELHELYEZHETŐ KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ, VENDÉGLÁTÓ TEVÉKENYSÉGEK, MINT FŐRENDELTEZÉSEK MEGHATÁROZÁSA

1. Lakó- és üdülőterületek ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó tevékenységek:

(minden Lke, Lk,, Ln és Ü övezet)

a) Az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló 4/1997. (I. 22.) Kormányrendelet hatálya alá nem tartozó minden egyéb szolgáltatás.

b) Az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló 4/1997. (I. 22.) Kormányrendelet hatálya alá tartozó kiskereskedelmi, a jármű- és üzemanyag-kereskedelmi, a lakossági fogyasztási cikk javítószolgáltató, a vendéglátó, a szálláshely-szolgáltató, az idegenforgalmi és a kölcsönző tevékenységek, az alábbiak kivételével:

52.46 Építési anyagok és szaniterárúk boltja (kivéve bemutatótermek)

50.50 Üzemanyagtöltő állomás

52.48 Háztartási tüzelőanyag, palackosgáz-telep

55.40 Zenés szórakozóhely

55.40 Diszkó

51.57 Hulladék- és melléktermékfelvásárló telep, raktár

50.10 Gépjárművek üzlete (kivéve bemutatótermek)

50.40 Motorkerékpárok, motorkerékpár alkatrészek és tartozékok üzlete (kivéve bemutatótermek)

71.10 Gépjármű-kölcsönző

71.21 Egyéb járműkölcsönző

2. Egyéb építési övezetekben és övezetekben elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó tevékenységek:

(Vt-R1, Vt-R2, Vt-1, Vt-2 a kereskedelem kivételével, Vt-F, Gksz-INT, K-1, Kö-Beep)

a) Az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló 4/1997. (I. 22.) Kormányrendelet hatálya alá nem tartozó minden egyéb szolgáltatás.

b) Az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló 4/1997. (I. 22.) Kormányrendelet hatálya alá tartozó kiskereskedelmi, a jármű- és üzemanyag-kereskedelmi, a lakossági fogyasztási cikk javítószolgáltató, a vendéglátó, a szálláshely-szolgáltató, az idegenforgalmi és a kölcsönző tevékenységek, az alábbiak kivételével:

52.46 Építési anyagok és szaniterárúk boltja (kivéve bemutatótermek)

50.50 Üzemanyagtöltő állomás

52.48 Háztartási tüzelőanyag, palackosgáz-telep

55.40 Diszkó

51.57 Hulladék- és melléktermékfelvásárló telep, raktár

50.10 Gépjárművek üzlete (kivéve bemutatótermek)

71.10 Gépjármű-kölcsönző

71.21 Egyéb járműkölcsönző (kivéve motorkerékpár)

3. SZ. MELLÉKLET

AZ EGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKBE ÉS ÖVEZETEKBE ELHELYEZHETŐ GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGEK, MINT FŐRENDELTEZÉSEK MEGHATÁROZÁSA

1. Nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenységek:

(minden Lke, Lk., Ln valamint Vt-R1 és Vt-R2 övezet)

A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezésről rendjéről szóló 80/1999. (VI. 22.) Kormányrendelet hatálya alá tartozó tevékenységek közül az alábbiak:

- 17.11 Pamutfonás
- 17.12 Gyapjúfonás
- 17.13 Fésűsgyapjúfonás
- 17.14 Lenfonás
- 17.15 Selyemfonás
- 17.16 Varrócérna gyártása
- 17.17 Egyéb textilszálak fonása
- 17.21 Pamutszövés
- 17.22 Gyapjúsövés
- 17.23 Fésűsgyapjúsövés
- 17.24 Selyemszövés
- 17.25 Egyéb textilszövés
- 17.40 Konfekcionált textiláru gyártása
- 17.60 Kötött, hurkolt kelme gyártása
- 17.71 Kötött, hurkolt harisnyafélék gyártása
- 17.72 Kötött, hurkolt pulóverfélék gyártása
- 18.10 Bőrruházat gyártása
- 18.21 Munkaruházat gyártása
- 18.22 Felsőruházat gyártása
- 18.23 Alsóruházat gyártása
- 18.24 Egyéb ruházat, kiegészítők gyártása
- 20.52 Parafa-, fonottáru gyártása tevékenységből csak 20.52.02 Fonott áru készítése kézimunkával
- 22.2 Nyomdai tevékenység alágazatba tartozó tevékenységek tevékenységből csak 22.23 Könyvkötés
- 26.21 Háztartási kerámia gyártása tevékenységből csak 26.21.02 nép- és iparművészeti háztartási kerámia gyártása, valamint 26.21.03 Kerámia dísz tárgy készítése, porcelánfestés
- 29.71 Háztartási villamos készülék gyártása tevékenységből csak 29.71.03 háztartási villamos készülék javítása
- 33.10 Orvosi műszer gyártása tevékenységből csak 33.10.02 fogműves
- 36.11 Ülőbútor gyártása tevékenységből csak 36.11.92 ülőbútor javítása, valamint 36.11.02 ülőbútor kárpitozása
- 36.12 Irodabútor gyártása tevékenységből csak 36.12.01 irodabútor javítása
- 36.13 Konyhabútor gyártása tevékenységből csak 36.13.01 konyhabútor javítás
- 36.14 Egyéb bútor gyártása tevékenységből csak 36.14.03. egyéb népművészeti bútor gyártása engedélyezhető
- 36.30 Hangszergyártás tevékenységből csak 36.30.01 hangszer javítása
- 74.82 Csomagolás
- 93.01 Textil, szőrme mosás, tisztítás

2. Nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek:
(Gksz-1, Gksz-A, Gip és Vt-AI övezetek)

A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezésről rendjéről szóló 80/1999. (VI. 22.) Kormányrendelet hatálya alá tartozó tevékenységek közül az 1. pontban foglaltakon felül alábbiak:

- 29.13 Csap, szelep gyártása
- 29.14 Csapágy, erőátviteli elem gyártása
- 16.00 Dohánytermék gyártása
- 36.14 Egyéb bútor gyártása
- 26.25 Egyéb kerámiatermék gyártása
- 29.32 Egyéb mezőgazdasági gép gyártása tevékenységből 29.32.03 egyéb mezőgazdasági gép javítása
- 21.25 Egyéb papírtermék gyártása
- 60.2 Egyéb szárazföldi szállítás ágazatba tartozó tevékenységek közül azon tevékenységek, amelyek esetében a tevékenységhez igénybe vett gépjárműv(ek)et külön jogszabály szerint telephelyen kell tárolni
- 63.21 Egyéb szárazföldi szállítást segítő tevékenységekből a parkolóhely, garázs üzemeltetése, kivéve a közút kezelője által üzemeltetett, közút területén vagy a közút területén kívüli közterületen létesített, illetőleg kijelölt várakozóhely
- 15.11 – Élelmiszer-, italgyártás
- 15.98
- 29.22 Emelő-, anyagmozgató gép gyártása tevékenységből 29.22.03 emelő-, anyagmozgató gép javítása
- 26.70 Építőkő, díszítőkö megmunkálása
- 20.30 Épületasztalos-ipari termék gyártás
- 28.61 Evőeszköz, késáru gyártása
- 20.20 Falemezgyártás
- 20.51 Fatömegcikk gyártása
- 29.60 Fegyver-, lőszergyártás tevékenységből 29.60.02 fegyver, fegyverrendszer javítása
- 28.12 Fém épülelem gyártása
- 28.51 Fém felületkezelése
- 28.40 Fémalakítás, porkohászat
- 28.52 Fémmegmunkálás
- 28.11 Fémszerkezet gyártása
- 28.21 Fémtartály gyártása
- 20.10 Fűrészárugyártás
- 28.22 Fűtési kazán, radiátor gyártása
- 50.20 Gépjárműjavítás
- 34.20 Gépjármű-karosszéria, pótkocsi gyártása
- 25.12 Gumiabroncs újrafutóztatása, felújítása
- 26.21 Háztartási kerámia gyártása
- 21.22 Háztartási, egészségügyi papírtermék gyártása
- 90.02. Hulladékgyűjtés, -kezelés tevékenységből csak 90.02.11 ldetartozik: a háztartásoktól, ipari vagy kereskedelmi létesítményektől, közterületekről történő szemét, szilárd hulladék gyűjtése és szállítása
- 28.73 Huzaltermék gyártása
- 36.12 Irodabútor gyártása
- 21.23 Irodai papíráru gyártása
- 36.50 Játékgyártás
- 26.23 Kerámiaszigetelő gyártása
- 17.40 Konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)
- 36.13 Konyhabútor gyártás
- 28.72 Könnyűfém csomagolóeszköz gyártása
- 17.52 Kötéláru gyártása
- 28.74 Kötőelem, csavar gyártása
- 34.30 Közúti gépjármű, gépjárműmotor alkatrészeinek gyártása
- 19.30 Lábbeligyártás
- 28.63 Lakat-, zárgyártás

- 29.24 Máshová nem sorolt egyéb általános gép gyártása tevékenységből 29.24.04 máshová nem sorolt egyéb általános rendeltetésű gép javítása
- 28.75 Máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása
- 17.54 Máshová nem sorolt egyéb textiltermék gyártása, kivéve a kéziszőttes-, necceltáru- és csipkekészítés, kézi hímzés
- 29.11 Motor, turbina gyártása (légi, közúti járműmotor nélkül) tevékenységből 29.11.03 motor, turbina javítása
- 35.43 Mozcássérültek kocsijának gyártása tevékenységből 35.43.02 mozgássérültek kocsijának javítása
- 26.24 Műszaki kerámia gyártása
- 29.23 Nem háztartási hűtő, légállapot-szabályozó gyártása tevékenységből 29.23.03 nem háztartási hűtő, légállapot-szabályozó javítása
- 17.53 Nem szőtt textiliák, termékek gyártása (kivéve: ruházat)
- 27.41 Nemesfémgyártás
- 22.2 Nyomdai tevékenység aláozatba tartozó tevékenységek
- 33.10 Orvosi műszer gyártása
- 21.21 Papír csomagolóeszköz gyártása
- 21.12 Papírgyártás
- 20.52 Parafa-, fonottáru gyártása
- 36.40 Sportszergyártás
- 28.62 Szerszámgyártás
- 29.12 Szivattyú, kompresszor gyártása tevékenységből 29.12.03 szivattyú, kompresszor javítása
- 17.51 Szőnyeggyártás
- 21.24 Tapétagyártás
- 63.12 Tárolás, raktározás
- 20.40 Tároló fatermék gyártása
- 19.20 Táskafélék, szíjazat gyártása
- 17.30 Textilkikészítés
- 26.26 Tűzálló kerámiatermék gyártása
- 36.11 Ülőbútor gyártása
- 28.71 Vas, acél tárolóeszköz gyártása

2. SZ. FÜGGELÉK

ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTETT ÉS RÉGÉSZETI OBJEKTUMOK LISTÁJA

BUDAÖRS MŰEMLEKEI

Törzsszám: 6932
Név: Római katolikus templom
Megye: Pest megye
Település: Budaörs
Cím: Béke tér
Jegyzék: R.k. templom barokk, 1744-1751. Feltehetőleg Mayerhoffer Ádám és Medhammer György tervezték. Bővíve és átépítve 1802-ben. Losch János és Bonnier Mátyás közreműködésével.
Berendezés: főoltár, szószék, barokk orgonaház, rokokó padok empire 18-19.

Törzsszám: 9394
Név: Lakóház
Megye: Pest megye
Település: Budaörs
Cím: Templom tér 18.
Hrsz: 132
Jegyzék: Lakóépület. Klasszicista.

Törzsszám: 9346
Név: Lakóház, és gazdasági épület
Megye: Pest megye
Település: Budaörs
Cím: Budapesti út 47.
Hrsz: 2710
Jegyzék: Lakóház és gazdasági épület népi Tájház - múzeum

Törzsszám: 6933
Név: Római katolikus kápolna
Megye: Pest megye
Település: Budaörs
Cím: Farkasréti út 87.
Hrsz: 2547
Jegyzék: R.k. kápolna késő barokk 1808.

Törzsszám: 6934
Név: Kálvária
Megye: Pest megye
Település: Budaörs
Cím: Kálváriahegy
Hrsz: 1481, 1116
Jegyzék: Kálvária: a Golgota-szoborcsoport barokk 18. sz. A stációk 19. sz.-iak

RÉGÉSZETI OBJEKTUMOK LISTÁJA

| | Lelőhely száma | lelőhely neve | jellege/kora |
|-----|--------------------------------|--|--------------|
| 1. | Csiki-pusztá | Telep/Árpád-kor – késő-középkor Templom/Árpád-kor – késő-középkor | |
| 2. | Kamaraerdő-dűlő | Telep/kelta Villa/római kor Kőemlék/római kor Éremlelet/római kor | |
| 3. | Csiki-szőlők | Telep/római kor Telep/Árpád-kor | |
| 4. | Kamara-erdei törzsgyümölcsös | Földvár?/Bronzkor, késő bronzkor? | |
| 5. | Kálvária-domb | Telep/bronzkor | |
| 6. | Rusten-Wiesen | Urnasír/bronzkor Telep?/Kelta | |
| 7. | Csap utca 4. | Sír/Árpád-kor | |
| 8. | Belterület | Telep/neolitik | |
| 9. | Rózsa u. 7. | Sír/római kor | |
| 10. | Vasútállomás (Kamaraerdő-dűlő) | Raktárlelet/bronzkor Urnasír/késő-bronzkor Szórthamvas sír/római kor | |
| 11. | Belterület | Telep/Árpád-kor – késő-középkor Temető/Árpád-kor – késő-középkor | |
| 12. | Kamaraerdői törzsgyümölcsös | Telep/római kor Temető/Árpád-kor Telep/Árpád-kor – késő-középkor Templom/késő-középkor Kastély/késő-középkor | |
| 13. | Kamaraerdő | Kastély/késő-középkor Telep/Árpád-kor | |

3. SZÁMÚ FÜGGELÉK

A HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ VÉDETT ÉRTÉKEK LISTÁJA

BUDAÖRS VÁROS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEI

VÉDETT ÉPÜLETEK:

| Cím: | Helyrajzi szám: | |
|-----------------------------------|------------------------|--|
| Ady E. u.1. | Hrsz: 582 | |
| Arany János u. 3. | Hrsz: 149 | (Arany J. utca felőli lakóépület); |
| Bokréta köz 7. | Hrsz: 16 | (lakóépület); |
| Bor u. 62. | Hrsz: 1840 | |
| Budafoki u.3. | Hrsz: 3231 | |
| Budakeszi u.1/2 | Hrsz: 1436/2 | |
| Budapesti út 13/1, 13/2 | Hrsz: 104 | |
| Budapesti út 9/a. | Hrsz: 106 | |
| Budapesti út 5, 7, 9/b. | Hrsz: 108 | |
| Clementis L. u. 4. | Hrsz: 137/1 | (lakóépület); |
| Clementis L. u. 6. | Hrsz: 137/2 | (lakóépület); |
| Clementis L. u. 8. épülete); | Hrsz: 138 | (lakóépület utca felőli része, és a nyári konyha |
| Csalló köz 4. | Hrsz: 1080 | |
| Csap u. 10. | Hrsz: 1306/1 | |
| Csap u. 5. | Hrsz: 1480 | |
| Csap u. 8. | Hrsz: 1307 | |
| Esze Tamás u. 3. | Hrsz: 9 | (iskolaépület nyugati szárnya); |
| Esze Tamás u. 5. | Hrsz: 13 | (lakóépület); |
| Esze Tamás u. 7. | Hrsz: 14 | (lakóépület); |
| Farkasréti út 43. | Hrsz: 2424 | |
| Farkasréti út 45. | Hrsz: 2425 | |
| Károly Király út 61. | Hrsz: 423 | |
| Károly Király út 72. | Hrsz: 523 | |
| Kossuth L. utca 29. | Hrsz: 2043 | (lakóépület); |
| Kossuth L. utca 35/2 | Hrsz: 2037 | (lakóépület); |
| Kossuth L. utca 47. | Hrsz: 2023 | (lakóépület); |
| Kossuth L. utca 49. | Hrsz: 2022/2 | (lakóépület); |
| Kőfejtő u.1. | Hrsz: 1744 | |
| Kőhát u. 1. | Hrsz: 1652 | |
| Kőhíd u. 24. | Hrsz: 1777 | |
| Kőhíd u. 22. | Hrsz: 1775/1 | |
| Kőhíd u. 20. | Hrsz: 1773 | (pince) |
| Kőhíd u.16. | Hrsz: 1768 | |
| Kötő u. 7. | Hrsz: 1088 | |
| Lomnici köz 9. | Hrsz: 1094 | |
| Mária-völgy u. 23. | Hrsz: 1439 | |
| Mátra u. - Kötő u. pince-együttes | Hrsz: 1149 | |
| Mátra u. - Kötő u. pince-együttes | Hrsz: 1151 | |
| Mátra u. - Kötő u. sarok | Hrsz: 1149 | |
| Mező u. 19. | Hrsz: 173/4 | |
| Naphegy u. 1. | Hrsz: 2091 | |
| Ostor u. 19. | Hrsz: 1729/4 | |
| Présház u. 14. | Hrsz: 1783 | |
| Présház u. 2. | Hrsz: 1790 | |
| Szabadság út 100. | Hrsz: 1047 | |
| Szabadság út 102. | Hrsz: 1046/1 | |
| Szabadság út 102. | Hrsz: 1046/2 | |

| | | |
|------------------------|---------------------|------------------------------|
| Szabadság út 20. | Hrsz: 2064 | (óvoda és általános iskola); |
| Szabadság út 57. | Hrsz: 602 | (óvoda) |
| Szabadság út 66. | Hrsz: 2019/2 | (lakóépület); |
| Szakály M. u.8. | Hrsz: 73/1 | |
| Tavaszi u. 29. | Hrsz: 3171 | |
| Templom tér 12. | Hrsz: 110/6 | |
| Templom tér 13. | Hrsz: 111 | |
| Templom tér 14. | Hrsz: 112 | |
| Templom tér 15. | Hrsz: 113 | |
| Templom tér 17. | Hrsz: 115 | |
| Templom tér 2. | Hrsz: 60 | |
| Templom tér 20. | Hrsz: 116 | |
| Templom tér 3. | Hrsz: 62 | |
| Présház u. 8. sz. | Hrsz: 1787 | |
| Kőlab u. 1. sz. | Hrsz: 1726/1 | |
| Budapesti út 71/1. sz. | Hrsz: 2751/2 hrsz-ú | lakóépület ingatlan |
| Budapesti út 71/2. sz. | Hrsz: 2751/3 hrsz-ú | lakóépület ingatlan |

VÉDETT ÉPÜLETRÉSZEK

| Cím: | Helyrajzi szám: | |
|-------------------------|------------------------|---|
| Dózsa Gy. u. 8. | Hrsz: 163/1 | (lakóépület tömege); |
| Dózsa Gy. u. 8. | Hrsz: 163/2 | (lakóépület tömege); |
| Kossuth L. utca 21. | Hrsz: 2055 | (lakóépület, tömegében); |
| Kossuth L. utca 23. | Hrsz: 2049 | (lakóépület, tömegében); |
| Kossuth L. utca 39.-41. | Hrsz: 2028 | (lakóépület, tömegében); |
| Stefánia u. 17. | Hrsz: 126 | (lakóépület utca felőli tömege); |
| Stefánia u. 19. | Hrsz: 127 | (lakóépület utca felőli tömege); |
| Stefánia u. 25/1. | Hrsz: 148 | (lakóépületek tömege); |
| Stefánia u. 25/2. | Hrsz: 148 | (lakóépület Arany J. utca felőli tömege); |
| Stefánia u. 9. | Hrsz: 122 | (lakóépület tömege); |

VÉDETT ÉPÜLETEGYÜTTESEK

| Cím: | Helyrajzi szám: | |
|-------------------------|------------------------|--------------------------|
| Arany János u. 11/2. | Hrsz: 151 | (a Zichy major épülete); |
| Arany János u. 15. | Hrsz: 152/1 | (a Zichy major épülete); |
| Arany János u. 5. | Hrsz: 146 | (a Zichy major épülete); |
| Arany János u. 7. | Hrsz: 150 | (a Zichy major épülete); |
| Clementis L. u. 20/1-2. | Hrsz: 153 | (a Zichy major épülete); |
| Köz tér 18 | Hrsz: 145/1 | (a Zichy major épülete); |
| Köz tér 18/a-c. | Hrsz: 145/2 | (a Zichy major épülete); |

VÉDETT MŰTÁRGYAK:

| Cím: | Helyrajzi szám: | |
|----------------------------------|------------------------|--|
| Deák F.u.62.sz. melletti kereszt | Hrsz: 461 | |
| Templom tér | Hrsz: 109/2 | (a Templom tér 11 szám előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kő híd). |
| Ló-hegy | Hrsz: 025 | fényvető torony |
| Törökugrató hegy | Hrsz: 4319/2 | fényvető torony |

| | | |
|--------------|--------------|---------------------------|
| Horthy villa | Hrsz: 4319/2 | kapuzat és kerítéselemek |
| Farkas-hegy | Hrsz: 018 | vitórlázó kilövőpálya |
| Farkas-hegy | Hrsz: 016/2 | reptéri hangár maradványa |
| Farkas-hegy | Hrsz: 016/2 | vitórlázó emlékmű |

VÉDETT TERÜLET:

A BSZT-ben rögzített lehatárolással (északról-kelet felé indulva)

Odvas-hegy Tájvédelmi Körzet határa – Kőhalom u. – Kőhalom utca menti 1375, 1378, 1380, 1381, 1382 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – 9020 hrsz.-ú ingatlan déli határa – 1388-1389 hrsz.-ú ingatlanok közti telekhatár – Zúzmara u. – Víztorony u. – Kőhát u. – Kőhát utcai 1667-1664 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – Kőhát utca - 1672, 1673 hrsz.-ú ingatlanok északi határa – Nefelejcs u. – 2168, 2167/1, 2166, 2163, 2162, 2161, 2159, 2156, 2155, 2154, 2153, 2148, 2147 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – Nefelejcs u. – Bor u. – Kereszt u. – Szép u. – 1987 hrsz.-ú ingatlan déli telekhatára – Kisfaludy u. – 1528, 1529, 1491 hrsz.-ú ingatlanok déli határa – Kálvária u. - Kötő u. – Mátra u. – 1148 hrsz.-ú utca – Víg u. – Csap u. – Budakeszi u. – 1329/3 hrsz.-ú árok telkének keleti határa – 1333, 1334, 1335, 1336 hrsz.-ú ingatlanok nyugati határa – Budakeszi u. – 1354 hrsz.-ú ingatlan északnyugati határa.

Ó-temető Hrsz: 2085

4. SZÁMÚ FÜGGELÉK

TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK LISTÁJA

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK

| <i>Helyrajzi szám / alrészlet jele</i> | <i>Elhelyezkedés</i> | <i>Védettségi fokozat</i> TK: Budai Tájvédelmi Körzet FV: Fokozottan védett terület (TK-n belül) |
|--|--|--|
| 02 A, B, C, D, F | Kakukk-hegy | TK |
| 03 | Kakukk-hegy | TK |
| 04 | Frank-hegy | TK |
| 05 | Frank-hegy | TK |
| 06 | Frank-hegy – Alsószállás között | TK |
| 07 | Erdész utca Frank-hegy Alsószállás között | TK |
| 08 | Frank-hegy – Alsószállás között | TK |
| 09 | Frank-hegy – Alsószállás között | TK |
| 010 | Frank-hegy – Alsószállás között | TK |
| 011 | Frank-hegy | TK |
| 012 | Farkas-hegy | TK |
| 013 | Farkas-hegy | TK |
| 014 | Farkas-hegy | TK |
| 015 | Farkas-hegy | FV |
| 016/1 A, B, C, D, F | Farkas-hegy | TK |

| | | | |
|--------------|-------------------------------|--|-----------|
| 016/2 | A, B, C, D, F, G, H | Farkas-hegy | FV |
| 017 | | Farkas-hegy – Alsószállás között | FV |
| 018 | A, B, C, D, F, G, H, J | Szállás-hegy | FV |
| 019 | A, B | Farkas-hegy | FV |
| 021 | A, B, C | Odvas-hegy | FV |
| 023 | A, B, C | Mária-völgy | FV |
| 024 | | Út-hegy | FV |
| 025 | A, B, C, D, F, | Út-hegy | FV |
| 028 | A, B | Ló-hegy | FV |
| 029 | | Ló-hegy | FV |
| 030 | A, B, C | Kecske-hegy | TK |
| 033 | A, B | Huszonnégyökrös-hegy lába | TK |
| 034 | | Huszonnégyökrös-hegy lába | TK |
| 035 | | Huszonnégyökrös-hegy | TK |
| 036 | | Huszonnégyökrös-hegy | TK |
| 037 | | Huszonnégyökrös-hegy lába | TK |
| 038 | | Kecske-hegy | TK |
| 039 | | Kecske-hegy | TK |
| 040 | A, B, C | Kecske-hegy | TK |
| 042 | | Huszonnégyökrös-hegy Temető mellett | TK |
| 1348 | | Odvas-hegy | TK |
| 1349 | | Odvas-hegy | TK |
| 1632 | | Kő-hegy | FV |
| 1633 | | Kő-hegy | FV |
| 1634 | | Kő-hegy | FV |

| | | |
|-------------|--------------------------------|-----------|
| 8120 | Szüret utca vége | FV |
| 8601 | Odvas-hegyi árok | TK |
| 8602 | Odvas-hegyi árok | TK |
| 8603 | Odvas-hegyi árok | TK |
| 8604 | Odvas-hegyi árok | TK |
| 8607 | Domb utca mellett | TK |
| 8896 | Hárslevelű utca | FV |
| 8902 | Hegyfok utca folytatása | FV |

Helyi jelentőségű természetvédelmi területek

| Elnevezés | HELYRAJZI SZÁMOK | Védelem típusa HV: helyi védelem |
|------------------|---|---|
| TÖRÖKUGRATÓ | 4317 egy része, 4319/2 egy része | HV |
| TÉTÉNYI-FENNSÍK | 126/3 hrsz-ú ingatlan telekosztásaiból kialakuló Z-Tt jelű övezet telke | HV |

5. SZÁMÚ FÜGGELÉK

A NATURA 2000 HÁLÓZATTAL ÉRINTETT INGATLANOK LISTÁJA

Budai - hegység (HUDI20009)

007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 02, 03, 04, 05,
06, 8948/7, 8949 hrsz-ú ingatlanok

Budaörsi kopárok (HUDI20010)

09, 010, 015, 016/2a, 016/2b, 016/2c, 016/2d, 016/2f,
016/2g, 016/2h, 017, 018a, 018b, 018c, 018d, 018f, 018g,
018h, 018j, 019/1a, 019/1b, 021a, 021b, 021c, 028a,
028b, 029, 030/5a, 030/5b, 030/5c, 033a, 033b, 035,
036/1, 036/2, 036/3, 037/1, 037/2, 038, 039, 040a, 040b,
040c, 042/1a, 042/1b, 042/1c, 1341, 1342, 1343, 1347/1,
1348/1, 1349, 1374, 7766, 8118/1, 8118/2, 8120, 8601,
8602 hrsz-ú ingatlanok

6. SZÁMÚ FÜGGELÉK

AJÁNLOTT NÖVÉNYFAJOK JEGYZÉKE

Az adott terület adottságainak figyelembevételével javasolt fa- és cserjefajok:

Fafajok:

Juharfélék (Acer fajok)
Kőrisfélék (Fraxinus fajok)
Hársfélék (Tilia fajok)
Platán (Platanus)
Nyír (Betula pendula)
Fűz fajok (Salix fajok)
Cseresznyeszilva (Prunus cerasifera)
Berkenyék (Sorbus fajok)
Éger félék (Alnus fajok)
Tollas gyöngyvessző félék (Sorbaria fajok)
Ostorfa félék (Celtis fajok)
Kocsányos tölgy (Quercus robur)
Borsófa (Caragana arborescens)

Cserjefajok:

Madárbirs (Cotoneaster)
Tűztövis (Pyracantha)
Kökény (Prunus spinosa)
Fagyal (Ligustrum vulgare)
Cserszömörce (Cotinus coggygria)
Galagonya (Crataegus monogyna)
Hóbogyó (Symphoricarpos)
Nyári orgona (Buddleia davidii)
Borbolya félék (Berberis fajok)
Mogyoró (Coryllus fajok)
Cserjés pimpó (Potentilla fruticosa)
Orgona (Syringa félék)
Tamariska (Tamarix sp.)
Som félék (Cornus fajok)
Aranycserje (Forsythia félék)
Gyöngyvessző (Spiraea fajok)
Rózsalonc (Weigela félék)
Bodza (Sambucus nigra)
Törpemandula (Amygdalus nana)
Gyepürózsa (Rosa canina)
Csigolyafűz (Salix purpurea)
Serevényfűz (Salix rosmarinifolia)
Fanyarka félék (Amelanchier sp.)
Dudafürt (Columnea arborescens)
Gyöngyvirágcsereje félék (Deutzia fajok)
Kúszó kecskerágó (Euonymus fortunei)
Boglárcserje (Kerria japonica)
Jezsámen félék (Philadelphus sp.)
Bangita félék (Viburnum fajok)

8. SZÁMÚ FÜGGELÉK

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVEK LISTÁJA

1. **1/1999. (I. 22.)** ÖKT számú rendelete Budaörs Nádasdűlő – Terrapark és környezete Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (**TERRADOM**)
2. **20/1999. (VI. 11.)** ÖKT számú rendelete Budaörs Szabadság út – Betzfeld u. – Lévai u. – Komáromi utca által határolt terület Helyi Építési Szabályzat (**ATRONYX**)
3. **32/1999. (XI. 05.)** ÖKT számú rendelete Budaörs **Budapark** Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat
4. **35/1999. (XI. 05.)** ÖKT számú rendelete Budaörs Nyugati Ipari Terület Szabályozási Terv (**ISG**)
5. **38/1999. (XI. 26.)** ÖKT számú rendelete Budaörs M1-M7 autópálya Károly Király hídtól keletre eső környezetének, Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről Részletes Rendezési Terv módosítása (**TESCO, PRAKTIKER**)
6. **39/1999. (XI. 26.)** ÖKT számú rendelete Budaörs Kereskedelmi Központ Helyi Építési Szabályzat (**Auschan, IKEA...**)
7. **12/2000. (IV. 07.)** ÖKT számú rendelete Budaörs – **Franktanya** (Vasút u. - Seregély u. – Hosszúréti patak – Szőlőskert u. által határolt) területre vonatkozó Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat
8. **29/2000. (IX. 08.)** ÖKT számú rendelete Budaörs, **Porkorit** Szerszám és Porkohászati Rt. Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat
9. **44/2000. (XII. 01.)** ÖKT számú rendelete Merengő utca és Környéke Településrendezési Terve Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat (**Frankhegy**)
10. **41/2001. (XI. 16.)** ÖKT számú rendelete a **Templom tér** és környéke Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata
11. **24/2002. (VI. 28.)** ÖKT számú rendelet **Belváros** Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata
12. **26./2003. (IX. 8.)** ÖKT számú rendelet **Szabadság út – Szivárvány u.** – Napsugár sétány – Puskás Tivadar u. – 4153/72 hrsz.-ú út – Holdfény u. – Árok u. által határolt terület szabályozási terve és helyi építési szabályzata
13. **33/2003. (X.10.)** ÖKT. számú rendelet Budaörs, 10324/8, 10324/7, 10324/6, 10329/6, 10330/3, 10324/2, 10324/32, 10324/44, 10342/41, 10342/42, 10342/43, 10342/44, 10342/34 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó szabályozási terv és helyi ép. sz. (**ISC módosítása**)
14. **45/2003. (XII.22.)** Ökt. sz. rendelet Budaörs, **Tétényi Fennsík** Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat
15. **1/2004. (I. 28.)** Ökt. sz. rendelete Budaörs **Városháza** és Környékére vonatkozó Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat
16. **20/2004. (IV.20.)** Budaörs M1-M7 autópálya – Kinizsi u. – Máv terület – sport u.-i felüljáró D. ága által határolt terület Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat (**PORSCHÉ**)
17. **31/2005. (V. 25.)** Ökt. sz. rendelete Budaörs, M1-M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület helyi építési szabályzatáról (**Július Meini**)

18. **32/2005. (V. 25.)** Ökt. sz. rendelete Budaörs, **Törökugrató** Kökörccsin utca, Bazsarózsa utca, Rezeda utca által határolt terület Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról
19. **33/2005. (V. 25.)** Ökt. sz. rendelet a **Hosszúréti patak** - Kamaraerdei út – Kolozsvár utca – Kassai utca – Beregszászi utca – Kolozsvári utca – Törökbálint közigazgatási határa által határolt terület Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról