

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló

4/2016. (II.26.), 11/2016. (IV.22.), 21/2017. (V.25.), 28/2017. (IX.21.), 18/2018. (VII.12.), 19/2018. (VIII.23.), 20/2018. (VIII.23.), 22/2018. (VIII.23.), 8/2019. (IV.23.), 13/2020. (VI.10.), 19/2020. (VIII.28.), 26/2023. (XII.08.), 10/2025. (IV.17.), 34/2025. (XII.10.) és a 8/2026. (III.27.)
önkormányzati rendeletek által módosított

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

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

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

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET ***JOGSZABÁLY TERÜLETI HATÁLYA, ALKALMAZÁSA***

1. A RENDELET HATÁLYA

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

2. A RENDELET ALKALMAZÁSA

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

II. FEJEZET ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

- 3. §** E rendelet alkalmazásában:

1.¹

2. Egyedi szennyvízkezelő berendezés

A egyedi szennyvízkezelő létesítmény és a tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény gyűjtő fogalma.

3. Egyedi szennyvízkezelő létesítmény

Olyan vízelétesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves, biológiai tisztítását energiabevitel segítségével végzi.

4. Egyedi zárt szennyvíztároló

Egy vagy több, zártan és vízzáróan kialakított tartályból, illetve medencéből álló közműpótló műtárgy, amely a szennyvizek ártalommentes gyűjtésére és a szennyvízből keletkező települési folyékony hulladék időszakos tárolására szolgál.

- 5.² Épület megengedett legnagyobb alapterülete

A telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületek bruttó alapterülete.

- 5a.³ Eredeti terep vagy eredeti, természetes terepszint: az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg; amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a térképi nyilvántartás rétegvonalai az irányadók.

- 6.⁴ Kis mélységű telek:

Azon építési telek, melynek hosszabbik oldala a telek megközelítését biztosító közterülettel / magánúttal és; a telek kiterjedése ezen irányában legalább kétszerese a rövidebb oldalának, valamint a rövidebb oldal (eltérő méretek esetén a rövid oldalakat átlagolva) nem hosszabb, mint a helyi előírások szerint kialakítható telek minimális szélességének 1,5-szerese.

- 6a.⁵ Közlekedési célra kijelölt terület: a város közlekedési rendszerét képező meglévő és a szabályozási vonal végrehajtása után kialakuló, övezetbe sorolt és övezetbe nem sorolt ingatlanok.

- 7.⁶ Lakótelepi közterület:

Az SZT-n jelölt nagyvárosias lakóterület közterületként funkcionáló úsztatótelke.

- 8.^{7 8} Melléképület:

Főépítményt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, melynek beépítési paraméterei beleszámítanak az övezetben meghatározott beépítési paraméterekbe, és más épülettel legfeljebb csak a terepszint alatt van összeköttetésben. Nem önálló rendeltetési egység, hanem annak valamely szükséges, vagy kiegészítő részét tartalmazó épület. Melléképületnek minősül különösen a pihenőház, a járműtároló, a háztartással kapcsolatos tároló épület, a műterem, a kazánház valamint a porta épület.

¹ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 14. § a) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2026. március 30. napjától.

² A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

³ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése által beiktatva. Hatályos 2026. március 30. napjától.

⁴ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 13. § a) pontja által módosítva. Hatályos: 2026. március 30. napjától.

⁵ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése által beiktatva. Hatályos 2026. március 30. napjától.

⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

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

⁸ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

- 9.⁹ Mélypince:
Jellemzően Kőhegy területén található meglévő présházhoz kialakított borospince.
- 10.¹⁰ Nem zavaró hatású kézműipari tevékenységek:
Minden olyan kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással folytatott feldolgozóipari termelés, mely környezetét forgalmával, zajterhelésével, légszennyezésével, veszélyes hulladék termelésével nem zavarja, és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
- 11.¹¹ Telek nem beépíthető része:
A területsávon épület és terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- 12.¹² Terepszint alatti beépítés mértéke:
A telek beépített területébe beszámítandó épület / épületek kontúrján kívül eső épületrészek és terepszint alatti építmények vízszintes síkban mért vetületi területek összegének, a telek területéhez viszonyított aránya.
- 13.¹³ Terepszint alatti épület szint:
Olyan építményszint, amelynek padlószintje több mint 80%-ában kerül 1,00 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.
- 14.¹⁴ Tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény
Oldómedencéből és tisztítómezőből álló vízelétesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére és elhelyezésére szolgál, és a szennyezőanyagok anaerob lebontását energiabevitel nélkül végzi.
- 15.¹⁵
- 16.¹⁶ Közlekedési létesítmények számára fenntartott terület:
A szabályozási terven az építési övezetek és övezetek területén belül közlekedési célú terület, mely közterületi megközelítést biztosít.

III. FEJEZET

RENDELET FELÉPÍTÉSE

3. MELLÉKLETEK ÉS FÜGGELÉKEK

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

- a) 1. melléklet: Budaörs Város Szabályozási Terve
- b) 2. melléklet: Budaörs Város építési övezetek / övezetek paraméterei
 - ba) 2.1. melléklet: Budaörs Város építési övezetek paraméterei
 - bb) 2.2. melléklet: Budaörs Város övezetek paraméterei

⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁰ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹¹ A 13/2020. (VI.10.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2020. június 25. napjától.

¹² A 13/2020. (VI.10.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2010. június 25. napjától.

¹³ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁵ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 14. § b) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2026. március 30. napjától.

¹⁶ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 13. § b) pontja által módosítva. Hatályos: 2026. március 30. napjától.

- c) 3. melléklet: Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke
 - ca) 3.1. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
 - cb) 3.2. melléklet: Kisajátítással érintett ingatlanok
 - cc) 3.3. melléklet: Településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok
 - A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok
 - B) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok
 - d) 4. melléklet: Személygépjárművek elhelyezése
 - da) 4.1. melléklet: Személygépjármű elhelyezési övezetek
 - db) 4.2. melléklet: Építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű várakozóhelyek számítása – eltérések az OTÉK által meghatározott normától
 - e) 5. melléklet: Állattartó építmények elhelyezése
 - f) 6. melléklet: Budaörs, 10310 hrsz ingatlanon üzemelő helikopter állomás akadálykorlátozási síkja
- (2) Jelen rendelet – tájékoztatás céljából – az alábbi függelékeket tartalmazza:
- a) 1. függelék: Épített értékek
 - aa) 1.1. függelék: Műemlékek és műemléki környezetük
 - ab) 1.2. függelék: Régészeti lelőhelyek
 - ac)¹⁷
 - b) 2. függelék: Természeti értékek
 - ba) 2.1. függelék: Nemzetközi jelentőségű területek
 - bb) 2.2. függelék: Országos jelentőségű területek
 - bc) 2.3. függelék: Helyi jelentőségű természeti értékek
 - c)¹⁸
 - d) 4. függelék: Az egyes építési övezetekben és övezetekben a főrendeltetésű épületekben végezhető gazdasági tevékenységek
 - e) 5. függelék: E rendelettel együtt alkalmazandó helyi rendeletek listája

IV. FEJEZET

SZABÁLYOZÁSI ELEMELK ALKALMAZÁSA

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

V. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

4. ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK

6. § (1) Csúszásveszélyes, omlásveszélyes (alápincézett) területen új főépítmény, meglévő épület bruttó szintterületének 25 m²-t meghaladó növelése, valamint új rendeltetési egység elhelyezésének feltétele az övezeti/építési övezeti előírásokban meghatározott szükséges közművesítés biztosítható.
- (2) Beépítésre nem szánt övezet telkén épület csak az OTÉK építési telek fogalmához kötődő beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert előírásai alkalmazásával helyezhető el.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

- (3)¹⁹ Nyilvános teleknél az egyes építési övezetben / övezetben rögzített rendeltetési egység- és az épület számának meghatározásánál a teleknél területe nem számítható be.

5. TELEKALAKÍTÁS

7. § (1)²⁰ A tervezett közterület-szabályozások érdekében a szabályozási tervnek megfelelő kialakítást eredményező telekalakítás minden esetben végrehajtható, akkor is, ha a telek területe, egyéb mérete az övezetben előírt minimális méret alá csökken, vagy a maximális méret fölé emelkedik, illetve eleve kisebb vagy nagyobb az előírt telekméretnél, valamint akkor is, ha a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke és, vagy bruttó szintterületi mutatója a határértéket meghaladja.
- (2) A telekalakításnál a meglévő telekstruktúrához is igazodva figyelembe kell venni, hogy az új telkek beépítése illeszkedhessen a meglévő beépítés által kialakuló városképbe, ily módon is tekintetbe véve a rendezett, esztétikus városkép kialakítására irányuló elvárásokat.
- (3) Az építési övezet, illetve övezet területén közműépítmények (pl. transzformátor, szennyvízátemelő, vízgépház, gázfogadó stb.) elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő méretű, alakú telek kialakítható.
- (4)²¹ A telekalakítás során kialakuló telkek szélessége és mélysége egyik pontjukon sem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített legkisebb kialakítható telekszélességnél.
- (5) Az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés nem kötelező, az eltérő rendelkezéseket az övezetek előírásai tartalmazzák.
- (6)²² A közműellátást szolgáló építmények, és műtárgyak elhelyezéséhez szükséges telekalakítás során az építési övezetekre, illetve övezetekre meghatározott előírások figyelmen kívül hagyhatóak.
- (7)²³ Szabályozási vonallal metszett ingatlan telekalakítása során a szabályozási vonal által előírt irányított telekalakítást is tartalmazni kell a telekalakítási dokumentációnak.
8. § Nyilvános telek csak övezetek/építési övezetek előírásai szerint alakítható ki, ha az övezetek/építési övezetek előírásai nyilvános telek kialakítását lehetővé teszik, és a telek területe az építésügyi szabályok szerint megosztható.

6. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

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

7. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉS

10. § (1) **Beépítési kötelezettség** terheli a városkép egységességének megőrzése érdekében a 3.3. melléklet A) táblázatában rögzített ingatlanokat, a BSZT-ben jelölt lehatárolással.
- (2) A beépítési kötelezettség a telek utcafronti telekhatárától mért 15 m-en belüli főépítmény elbontásától keletkezik.
- (3) A beépítési kötelezettséget az övezeti előírásoknak megfelelő új főépítmény építésével kell teljesíteni utcafronti beépítéssel. Az építési engedélyt a beépítési kötelezettség keletkezésétől számított 2 éven belül kell megszerezni. A rendeltetésszerű használatot 2,0 éven belül biztosítani kell.
- (4) A beépítési kötelezettség az érintett telkek megosztása esetén csak az utcával határos telekre vonatkozik.

¹⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁰ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

²¹ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 13. § c) pontja által módosítva. Hatályos: 2026. március 30. napjától.

²² A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (2) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²³ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése által beiktatva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től

- 11. § (1) Beültetési kötelezettség** terheli a 3.3. melléklet B) táblázatában rögzített ingatlanokat, a BSZT-ben jelölt lehatárolással.
- (2) A beültetési kötelezettséggel érintett területen a telek megközelítése érdekében a növényzet telepítése legfeljebb 10,0 m hosszúságban szakítható meg.
- (3) A beültetési kötelezettséget az elrendelő határozatban meghatározottaknak megfelelően az érintett tulajdonosoknak teljesítenie kell.
- (4) A beültetési kötelezettséggel érintett területek azon szakaszán, ahol épület található, a beültetési kötelezettséget az épület/épületrészt elbontásától számított 1 éven belül kell teljesíteni.

VI. FEJEZET

KÖZTERÜLET, KÖZFORGALOM ELŐTT MEGNYITOTT TERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8. KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 12. § (1)** Közterületeken az alábbiakban felsorolt építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát:
- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak,
 - b) alkalmi vásárok építményei,
 - c) esővédő, utasváró,
 - d) telefonfülke,
 - e) árusító pavilon,
 - f)²⁴ vendéglátó létesítmény, ahhoz kapcsolódó terasz,
 - g) mélygarázs,
 - h) reklámhordozó,
 - i) park és játszótér építményei,
 - j)²⁵ üzemanyagtöltő és kiszolgáló építményei.
- (2) Az (1) bekezdés e) és g) pontjában felsorolt építmények elhelyezésének közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.
- (3)²⁶ A 12.§ (1) e) szerinti közterületi árusító pavilon – eltérő övezeti előírás hiányában – legfeljebb 25 m² bruttó alapterületű, és 3,5 m épületmagasságú lehet.
- (4) A kiépített járdák szegélyét az utcasarkokon megdöntve kell kialakítani az akadálymentes közlekedés érdekében.
- (5) Útburkolatok építése és helyreállítása során a gyalogosút és a járdák burkolata csak elemekből épített és ömlesztett ágyazatba helyezett lehet, amely bontás után saját anyagával helyreállítható; aszfalt és hasonló öntött burkolat nem létesíthető, kivéve a futópályák öntött gumiburkolatát; és aszfalt vagy hasonló burkolat bontása esetén teljes szélességben kell az új – fentieknek megfelelő – burkolatot létesíteni.
- (6) A közvilágítási oszlopok és a járdavédelemre szolgáló akadályozó oszlopsor az egyes utcaszakaszokon, az egyes köztereken, közparkokban azonos kivitelűeknek kell lenniük.
- (7) Előkeres épület elhelyezés esetén a közterület és a telek terepszintje közötti magasságkülönbség áthidalását telken belül kell kialakítani, közterületen nem helyezhető el a telek megközelítésére szolgáló lépcső, 5%-nál meredekebb rámpa.

²⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (3) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁵ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (4) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

- (8) Az övezetbe sorolt közterületekre vonatkozó egyéb rendelkezéseket az adott övezet előírásai tartalmazzák.

9. MAGÁNUTAK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

13. § (1)²⁷ A lakó, vegyes, üdülő építési- és a mezőgazdasági övezetek területén új magánút - ide nem értve a már meglévő közterületből átminősített magánút esetét - kialakítására vonatkozó előírások:

- a) legfeljebb 2 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 4,0 m,
- b) legfeljebb 4 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 6,0 m,
- c) legfeljebb 10 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 7,0 m,
- d) 10-nél több telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 8,0 m,
- e) 100 m-nél hosszabb magánút kialakításánál a magánút teljes hosszában maximum egy törést lehet alkalmazni, mely törés nem haladhatja meg a 90°-ot,
- f) a telek nem beépíthető részén létesített magánút esetében a magánutat csak a telek nem beépíthető részeként kijelölt sávon belül, a szabályozási tervlapon meghatározott szélesség minimális megtartásával lehet kialakítani, ezen esetekben az előző pontok szerinti szélességre, hossza és a töréspontok számára, nagyságára vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni,
- g)²⁸
- h) kertes mezőgazdasági (Mk) övezetbe sorolt területeken új magánút minimális szélessége:
 - ha) legfeljebb 5 db telek megközelítése esetén legalább 8,0 m
 - hb) 5 db-nál több telek megközelítése esetén legalább 10,0 m.

- (2) A gazdasági és különleges övezetek területén új magánút minimális szélessége 10,0 m, melyet úgy kell kialakítani, hogy azon és azokról a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.
- (3) A magánút telkére nem vonatkoznak a telek szélességére vonatkozó övezeti/építési övezeti előírások.
- (4) Magánút csak megfelelő útburkolat és a felszíni vízelvezetés kiépítése esetén alakítható ki.
- (5) Magánút természetvédelmi területek csökkentésével és azok határán nem alakítható ki.
- (6)²⁹ Magánúton a 12.§ (1) bekezdésben felsorolt építményeken felül gépkocsi tároló is elhelyezhető, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a magánút rendeltetésének megfelelő használatát, valamint a szabályozási tervlapon „Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely”-el jelölt területen a 47.§ (5) bekezdésében megfogalmazottak szerint épület is elhelyezhető.
- (7)³⁰ Meglévő magánút mentén új építési telek kialakításánál és további ingatlanok megközelítését szolgáló bővítésénél a 13. § (1) bekezdés a)-d) pontjainak előírásait figyelembe kell venni. A magánút szélesítése csak ott nem szükséges, ahol a kialakult beépítés ezt nem teszi lehetővé, de a magánút szélességének teljes hosszában legalább a 3 m-es szélességnek akkor is meg kell lennie.
- (8)³¹ Teleknyél legfeljebb 2 db meglévő ingatlan megközelítését szolgáló 3 m szélességű magánúttá történő átalakítása esetében az (1) bekezdés a) pont előírásai figyelmen kívül hagyhatóak, úgy, hogy a kialakuló magánút hossza nem haladhatja meg a teleknyél hosszát.

²⁷ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja által módosítva. Hatályos: 2026. március 30. napjától.

²⁸ Hatályon kívül helyezte a 13/2020. (VI.13.) önkormányzati rendelet 8.§ a) pontja. Hatálytalan: 2020. június 25-től.

²⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (7) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

³⁰ A 13/2020. (VI.10.) önkormányzati rendelet 2.§-a által beillesztve. Hatályos: 2020. június 25. napjától.

³¹ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 2. §-a által beiktatva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től

VII. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

10. RENDELTETÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 14. §** (1)³² Egy telken több épület, illetve az épületben több rendeltetési egység is létesíthető. Ezek számát az egyes építési övezeti előírásai korlátozhatják, az elhelyezhető épület nagyságát a 2.1. melléklet táblázat „épület megengedett legnagyobb bruttó alapterület” oszlopában szereplő méret korlátozhatja.
- (2) Vegyes rendeltetésű épület minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető.
- (3)³³
- (4)³⁴ Vegyes övezetű telek különböző övezetű részein legalább egy-egy épület elhelyezhető a vonatkozó övezetek/építési övezetek szerinti építési helyen, az egyes övezetek/építési övezetek paraméterei nem vonhatók össze, kivéve a Víg utca menti Lke-1/Z és az Lke-4/O vegyes építési övezetbe sorolt telkeket.
- (5)³⁵
- (6)³⁶ A melléképitmények közül az állat ól, állatkifutó, trágyatároló, - komposztáló és a takarmánysiló, ömlesztett anyag tároló melléképitmények elhelyezésénél az 5. sz. mellékletben meghatározott távolságokat meg kell tartani.

11. TELEK BEÉPÍTÉSÉNEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI³⁷

- 15. §** (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület és a telekhatár között legalább 0,5 m távolságot kell tartani (csurgó).
- (2) Zártosrú beépítési módú építési övezetekben ha az épület/épületrész az oldalhatáron álló beépítési mód esetén előírt 0,5 m-es (csurgó) távolságot tartja, akkor arra az oldalhatáron álló beépítési mód OTÉK szerinti előírásai vonatkoztathatók.
- (3)³⁸ Budaörs Város Településképezének Védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet szerinti városközponti területen az épületek elhelyezése az alábbiak szerint történhet, ha az építési övezetben meghatározott övezeti előírások másként nem rendelkeznek:
- a) az utcai telekhatár, és a telek közhasználat céljára átadott területtel határos része egyben építési vonal is melynek felén épületnek kell lennie;
- b) új épület utcai homlokzatát minimum az épületszélesség 75%-án kell az építési vonalra helyezni;
- c) az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem szabad;
- d) építési vonaltól épületrészt legfeljebb 1,5 m-re lehet visszahúzni, ebben az esetben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területet nem lehet elkeríteni.
- (4)³⁹
- (5)⁴⁰
- (6) Zártosrú beépítési mód esetén a 1,5 m-nél mélyebb rétegeket érintő felszín alatti beépítések építési tevékenysége során az esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket meg kell védeni.

³² A 13/2020. (VI.10.) önkormányzati rendelet 3.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. június 25. napjától.

³³ Hatályon kívül helyezte a 13/2020. (VI.13.) önkormányzati rendelet 8.§ b) pontja. Hatálytalan: 2020. június 25-től.

³⁴ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 13. § e) pontja által módosítva. Hatályos: 2026. március 30. napjától.

³⁵ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

³⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

³⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

³⁸ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése által beiktatva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től

³⁹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

(7)⁴¹

(8)⁴²

- (9) Ikres beépítési móddal épült épülethez amennyiben nem csatlakozik a szomszédos telken épület úgy – a néhány, elszórtan megépített félker torzó kedvezőbb városképi megjelenése érdekében – bármely beépítési módban a szomszédos ingatlanon a tűzfal takarásával ikresen csatlakozó épület kialakítható, ha az ingatlan már beépült nem a tűzfalat takaró ikresen csatlakozó épülettel, akkor a fél ikerház tűzfala homlokzatosítható.
- (10)⁴³ Ha a telek jelenlegi beépítése, vagy az útszabályozást követően kialakuló állapota miatt nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, a meglévő főépítményen tetőtérbeépítés, emeletráépítés, egyszeri bruttó 25 m²-t meg nem haladó toldaléképítés, átalakítás, korszerűsítés, új rendeltetési egység kialakítását nem eredményező, és a beépítési magasság – legfeljebb egy alkalommal – 1,0 métert meg nem haladóan megváltoztató építési tevékenységei végezhetők.
- (11)⁴⁴ Ha a telek nyúlványszerű része 6,0 m-nél szélesebb, a telek nem tekinthető nyúlványszerű teleknek.

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

16. § (1)⁴⁵ Az előkert mérete (magánutak esetében is) az építési övezetben előírt értéktől eltérhet,
- a)⁴⁶ ha az újonnan elhelyezni kívánt, vagy már 10 éven túl épült épület megjelenése / fennmaradása a településképi célok érvényre juttatása érdekében a kialakult utcaképbe illeszkedik, és ezen tervezett épület a környezetében beépített telkek kialakult építési vonalát megtartja, vagy
- b) a BSZT-n jelölt eltérő kötelező, vagy a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal szerint, vagy
- c) kis mélységű telek esetén az övezetben előírt mértékhez képest a kialakult állapot figyelembevételével.
- (1a)⁴⁷ A Város teljes területén a kisvárosias lakó (Lk), a településközponti területein (Vt) és a kertvárosias síkvidéki lakóterületein (Lke) újonnan elhelyezni kívánt épületnek elsődlegesen illeszkednie kell a kialakult utcaképbe, mely során az építési helyen belül lehetőség szerint a szomszédos beépített telkek kialakult előkertjéhez kell igazodnia az épület főhomlokzatának.
- (2) Kis mélységű telek építési helyének hátsókert mérete:
- a) szabadonálló beépítés esetén az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő;
- b) oldalhatáron álló beépítés esetén
- ba)⁴⁸ legalább 0,5 m,
- bb) az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő, ha a mögötte lévő telek/telkek a hátsó telekhatárral azonos oldalon épültek/épülhetnek be.
- (3)⁴⁹ Amennyiben az egyes építési övezetek / övezetek előírásai másként nem rendelkeznek, az előírt elő- és oldalkert méretén belül lábakon álló, vagy fedett gépjármű tároló, vagy beálló, kukatároló és a terepszint alatti építmények közül támfalgarázs állhat.
- (4)⁵⁰ Az OTÉK 35. § (9) bekezdés c) pontjában és a (10) bekezdésében megfogalmazott kedvezményes mérték:
- a) oldalkert méretére vonatkozóan kizárólag abban az esetben alkalmazható, ha a tervezett épület helyén a telek mérete 10 méternél keskenyebb;
- b) előkert mérete vonatkozásában nem alkalmazható.

⁴¹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁴² Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁴³ A 13/2020. (VI.10.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos 2020. június 25-től.

⁴⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (3) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁴⁵ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 13. § f) pontja által módosítva. Hatályos: 2026. március 30. napjától.

⁴⁶ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 13. § g) pontja által módosítva. Hatályos: 2026. március 30. napjától.

⁴⁷ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése által beiktatva. Hatályos 2026. március 30. napjától.

⁴⁸ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

⁴⁹ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos 2026. március 30. napjától.

⁵⁰ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos 2026. március 30. napjától.

13. AZ ÉPÍTMÉNYEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

17. § (1)⁵¹ Abban az esetben lehet egy tömegként értelmezni az épületet, ha az épület épületrészeinek terepszint feletti épületszintjeinek mindegyikén legalább a homlokzati felületük felén kapcsolódnak hasznos alapterületű épületrésszel.
- (2)⁵² A homlokzatmagasság meghatározásánál a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő, rendezett terep feletti homlokzati felületeket kell vizsgálni.
- (3)⁵³ ⁵⁴ A tervezett felszín alatti beépítések esetén a talajvíz akadálymentes áramlását minden esetben biztosítani kell.
- (4)⁵⁵

14. KERÍTÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

18. § (1)⁵⁶
- (2)⁵⁷
- (3) Természetvédelmi területtel határos telekhatáron kapu nem nyitható.
- (4)⁵⁸ ⁵⁹ ⁶⁰ Az Lke, Lk, Ü építési- és az Mk övezetben, telkenként egy felszíni gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni csak a legszükségesebb esetben, a közútkezelővel egyeztetett módon lehetséges, amennyiben a telken több rendeltetési egység kerül elhelyezésre, vagy a telek több, különböző közterület által határolt, de a felszíni gépkocsi behajtók száma ebben az esetben sem lehet kettőnél több és szélességük összege sem haladhatja meg a 7,0 m-t.
- (5)⁶¹ ⁶²

15. TÁMFALAK, RÉZSŰK, TEREPRENDEZÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI⁶³

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

⁵¹ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 3. §-a által módosítva. Hatályos 2026. március 30. napjától.

⁵² A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdése által beiktatva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

⁵³ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ b) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

⁵⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (6) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁵⁵ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ b) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

⁵⁶ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁵⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ c) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

⁵⁸ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.

⁵⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (7) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁶⁰ A 13/2020. (VI.13.) önkormányzati rendelet 8.§ c) pontja által módosítva. Hatályos: 2020. június 25-től.

⁶¹ A 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 4. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

⁶² Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁶³ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.

- (2)⁶⁴ Építési tevékenységgel összefüggően a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni az alábbiak szerint lehet:
- a) **terepfeltöltés** természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg:
- aa) az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) nem éri el a 10 %-ot,
- ab) az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.
- b) az épület kontúrján kívül a **terepbevágás** az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg 2 métert.
- (3)⁶⁵ A telek természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl lehet, kivéve, ha az egyes építési övezetek másképpen rendelkeznek.
- (4)⁶⁶ A fenti (2) és (3) bekezdésben megfogalmazottaktól eltérni kizárólag az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében, a legszükségesebb mértékben lehet.
- (5)⁶⁷ Nem építési tevékenységgel és nem közlekedési (gyalogos és gépjármű) felület kialakításával összefüggően a telek természetes terepszintjét kizárólag a legszükségesebb mértékben lehet megváltoztatni, úgy hogy az összességében nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, és az eredeti, természetes terepszinttől mért 1,0 métert.
- (6)⁶⁸ Támfal magassága legfeljebb 3 m lehet.

16. ZÖLDFELÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

20. § (1)⁶⁹

(2)⁷⁰

(3)⁷¹

(4)⁷² A gyeprácsos, gyephézagos kialakítású felületek nem számíthatók bele a zöldfelület mértékébe.

(5)⁷³

VIII. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

17. TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

21. § (1) Védősávok növényállománya csak a védett területen belül is meglévő fajokból létesíthető.

- (2) A Budai Tájvédelmi Körzettel határos Mk övezetbe sorolt ingatlanok BSZT-n jelölt, a fokozottan védett természetvédelmi terület határártól számított 20 m-es sávjában épület csak a táj- és természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával helyezhető el.

⁶⁴ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 3. § (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

⁶⁵ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 3. § (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

⁶⁶ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 13. § h) pontja által módosítva. Hatályos: 2026. március 30. napjától.

⁶⁷ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 3. § (6) bekezdése által beiktatva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

⁶⁸ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 3. § (6) bekezdése által beiktatva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

⁶⁹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁷⁰ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁷¹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁷² A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 3. § (7) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

⁷³ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

IX. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

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

X. FEJEZET

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEK

18. KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS ELŐÍRÁSAI

23. §⁷⁴

19. SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

- 24. §** (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a személygépjármű elhelyezési kötelezettséget – jelen rendelet 4.1. mellékletében területileg lehatárolt személygépjármű elhelyezési övezetekben – jelen rendelet 4.2. melléklet szerinti mértékben kell biztosítani.
- (2) A létesítendő személygépjármű-várakozóhelyek számát az egyes rendeltetések szerint külön-külön, az OTÉK alapján kell kiszámítani, és ezt követően a 4.2. melléklet „A” oszlopában szereplő értékkel csökkenteni, illetőleg növelni és korrigált értékeket összegezni. Törtszámú érték esetén az eredményt a matematika szabályai szerint kell kerekíteni, de az érték 1-nél kisebb nem lehet.
- (3) Az I. és II. személygépjármű elhelyezési övezet területén kizárólag bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a (2) bekezdés szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma megállapodás alapján telken kívül is biztosítható a 4.2. melléklet „B” oszlop szerinti mértékben, legfeljebb 500 m-en belüli közlekedési célú közterületen, vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával.
- (4) A VI. személygépjármű elhelyezési övezet területén a magasabb rendű jogszabályban meghatározott számú személygépjármű-várakozóhelyeket kell biztosítani.
- (5) A Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területen új épület építése, meglévő épület bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a (2) bekezdés szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma telken kívül is biztosítható a 4.2. melléklet „B” oszlop szerinti mértékben, legfeljebb 500 m-en belüli közlekedési célú közterületen, önkormányzati tulajdonú ingatlanon vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával az érdekelt felek szükség szerinti megállapodása, nyilatkozata(i) alapján.
- (6)⁷⁵ A **Vt-Tt**, **Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén kizárólag bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a (2) bekezdés szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma megállapodás alapján telken kívül is biztosítható az 4.2 melléklet „B” oszlop szerinti mértékben, legfeljebb 500 m-en belüli közlekedési célú közterületen, vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával.

⁷⁴ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁷⁵ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 6. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

20. KÖZMŰELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

- 25. §** (1) Új közműhálózati elem csak a tervezett szabályozás végrehajtása után létesíthető, meglévő felújítható, átépíthető, rekonstrukciója elvégezhető e fejezet további előírásainak figyelembevételével akkor is, ha a közművezetéssel érintett közterület BSZT-ben javasolt szabályozási szélessége a nem biztosított.
- (2)⁷⁶ A tervezett közcélú, városi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára elsősorban közműterületen, közterületen, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúton kell helyet biztosítani, de nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik minden építési övezetben és övezetben elhelyezhetők az övezeti paraméterek figyelmen kívül hagyásával.
- (3) Közterületen új vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés közművezetékét, földgázvezetékét, valamint a távfűtés vezetékeit csak terepszint alatt lehet elhelyezni.
- (4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználat érdekében utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- (5) Közművezetéseket, járulékos közműlétesítményeket (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, hőközpont stb.) a városképi megjelenés és esztétikai követelmények fokozott figyelembevételével kell kialakítani.
- (6) Építési munka csak a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények megfelelő védelmével végezhető.

21. VÍZELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

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

22. SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS

- 27. §** (1) A város területén csak elválasztott rendszerű csatornahálózat építhető.
- (2) A város területén nem létesíthető egyedi zárt szennyvíztároló.
- (3)⁷⁷ A város területén egyedi szennyvízkezelő berendezés, egyedi szennyvízkezelő létesítmény, valamint tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény nem létesíthető; kizárólag beépítésre nem szánt Kb-Re övezetű sorolt ingatlan esetében.

23. VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS

- 28. §** (1) Burkolt út, és egyéb burkolt felület csak vízvezetéssel együtt építhető.
- (2) Az útburkolat, vasúti létesítmény kiépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a közterületi vízvezetés megoldásáról is.
- (3) A vízvezető árkok építése, felújítása során gondoskodni kell a hordalék biztonságos megfogásáról a felsőárak szakaszainál.
- (4)⁷⁸ Omlásveszélyes (alápincézett) és csúszásveszélyes területen a csapadékvizek elsikkasztása nem megengedett, valamint ezeken a területeken az építés feltétele a közüzemi szennyvízelvezetés megléte közegészségügyi szempontok alapján.

⁷⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 4.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁷⁷ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 4. §-a által módosítva. Hatályos 2026. március 30. napjától.

⁷⁸ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

- (5)⁷⁹ Ha a keletkező felszíni vizek szikkasztása nem megengedett, vagy műszaki, természeti adottságok miatt nem lehetséges, akkor az ingatlanon összegyűlt felszíni vizet bármely burkolt felület illetve épület növekedéssel járó építési tevékenységgel egyidőben a burkolt- és tetőfelület minden megkezdett 1 m²-e után 0,05 m³/m² fajlagos tározó-térfogatú, zárt tárolóban kell összegyűjteni, elsősorban használati és kertészeti célokra felhasználni, és a fel nem használt felesleget csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.
- (6) A vízmósások és közterületek közvetlen csatlakozásai építményeinek építése, felújítása során a hordalék biztonságos visszatartásáról gondoskodni kell.
- (7) Természetvédelmi terület vízmósásaiban csak indokolt esetben, a biztonságos vízelvezetés, vagy közlekedési szempontból szükséges műtárgy helyezhető el. Védett terület csapadékfolyási, beszivárgási viszonyait nem lehet megváltoztatni, kivéve a természetes állapot helyreállítását.
- (8) Kiváltott nyomvonalú nyílt árok helyén szivárgót kell építeni a talajvizek elvezetésére. Ha a volt árok nyomvonalán építményt helyeznek el, akkor annak alapozása tervezésénél és a kivitelezésnél a talajvizek elvezetéséről megfelelő módon (pl: drénezés, szivárgó, stb.) gondoskodni kell, hogy az építmény állékonyasága hosszú távon se sérülhessen.

24. TÁVHÖELLÁTÁS

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

25. TÁVKÖZLÉS

- 30. §** (1)⁸⁰ Új távközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni ahol már meglévő földkábelek vannak, illetve gazdasági terület-felhasználású területeken földalatti (földkábel, alépítmény), egyéb területen föld alatt vagy légkábeles – kifesztültségű és közvilágítási, kábel TV – hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.
- (2)^{81 82} Belterületen és külterületi beépítésre szánt területén új vezeték nélküli szolgáltatás építményét, amennyiben 300 m-en belül már van vezeték nélküli szolgáltatási építmény, akkor a lehetőségek- szerint annak tartószerkezetére lehet telepíteni.
- (3)^{83 84}
- (4)^{85 86}

⁷⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁸⁰ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 4.§ (3) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁸¹ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 7. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

⁸² A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 4.§ (3) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁸³ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 7. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

⁸⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ d) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

⁸⁵ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 7. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

⁸⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ d) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

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

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

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

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

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás,
- c) vendéglátás,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) sport,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási, iroda,
- i)⁸⁷ a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.

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

(4) A területen az új beépítés közművesítési feltétele:

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

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

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

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

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

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

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

(5)⁸⁸

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

⁸⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (1) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁸⁸ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

27. KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LK]

33. § (1)⁸⁹ Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

- a) **Lk-1/SZ** intenzív, igazgatási központ környéki kisvárosias lakóterület, (Városháza környéke, Moha u.)
- b) **Lk-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Holdfény – Puskás T. u.)
- c) **Lk-3/SZ** intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Hársfa u.)
- d) **Lk-4/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Hársfa u.)
- e) **Lk-5/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Holdfény u. – Szabadság út)
- f) **Lk-6/SZ** hegyvidéki lakópark kisvárosias lakóterület, (Domb u.)
- g) **Lk-7/SZ** hegyvidéki kisvárosias lakóterület, (Otthon u.)
- h)⁹⁰ **Lk-8/SZ** hegyvidéki kisvárosias lakóterület, (Otthon köz)
- i) **Lk-1/O** intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, (Széles u.)
- j) **Lk-2/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, (Domb u.)
- k) **Lk-1/Z** intenzív, főút menti kisvárosias lakóterület, (Budapesti út)
- l) **Lk-2/Z** közepesen intenzív, belvárosi kisvárosias lakóterület, (belváros környéki)
- m) **Lk-3/Z** közepesen intenzív, kistelkes, belvárosi kisvárosias lakóterület, (belváros környéki)
- n) **Lk-1/VED** Kőhegy védett kisvárosias lakóterület,
- o) **Lk-G** kialakult garázssor kisvárosias lakóterület.

(2)⁹¹ A telkek megközelítésére teleknyúlvány az Lk-1/Z jelű építési övezetekben nem alakítható ki.

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

- a) lakó,
- b) kereskedelem-szolgáltatás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) sport,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) szállás jellegű,
- g) igazgatási, iroda,
- h)⁹² a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.

(4)⁹³ A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 400 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.

(5)⁹⁴ A kisvárosias lakóterület építési övezet területén melléképület csak az **Lk-1/Z** jelű építési övezetekben nem helyezhető el.

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

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

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

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

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

- a) Kerítés telekhatáron, telken belül nem létesíthető.

⁸⁹ A 20/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2018. szeptember 9-től.

⁹⁰ A 13/2020. (VI.10.) önkormányzati rendelet 5.§ (1) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2020. június 25-től.

⁹¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁹² A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (3) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁹³ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (4) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁹⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (4) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

- b) Az előkert megengedett legkisebb mérete a Holdfény utca felől a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerint szabad.
- (3) Az **Lk-3/SZ** jelű építési övezet területén az övezetben kialakított közhasználat céljára átadott területet a BSZT-n jelölt tengelyhez képest, mindkét irányban legalább 5,0-5,0 m-re, összesen legalább 10,0 m szélességben kell kialakítani, úgy hogy:
- a közhasználat céljára átadott terület határa egyben a beépítés határa is, és
 - teljes hosszának legalább 80 %-án térfalat kell kialakítani az épületek homlokzati síkjának határvonalra helyezésével.
- (4)⁹⁵ Az **Lk-3/SZ** és **Lk-4/SZ** jelű építési övezet területén
- A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, rendeltetés kizárólag lakóépületen belül, összességében a bruttó szintterület max. 25%-áig helyezhető el.
 - Lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 30%-át.
 - Az épületek földszintjén, a közhasználat céljára átadott területtel határosan kizárólag kereskedelem-szolgáltatás rendeltetés helyezhető el.
 - A telek minden 300 m²-re után 1 lakó rendeltetés létesíthető.
 - A Hársfa utca, valamint a Stefánia utca mentén a tervezett szabályozási vonaltól számított 30,0 m telekmélységig a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerinti csökkentett az épület megengedett legnagyobb épületmagasság érvényes.
 - Tömör kerítés nem létesíthető, egyéb kerítés legfeljebb 2,0 m magassággal építhető, és csak úgy helyezhető el, hogy a közpark felé történő szabad átjárhatóság biztosított legyen.
- (5)⁹⁶ A kisvárosias lakóterület alábbi építési övezeteiben a kialakítható rendeltetési egységek száma:
- Az **Lk-6/SZ** jelű építési övezet területén új rendeltetési egység nem létesíthető.
 - ⁹⁷ Az **Lk-1/Z**, **Lk-2/Z**, **Lk-3/Z** és az **Lk-5/SZ** jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a 250 m²-t nem meghaladó területű ingatlanokon maximum 2 db rendeltetés helyezhető el, a 250 m²-t meghaladó területű ingatlanokon minden további 250 m² telekterület után további egy-egy rendeltetési egység létesíthető.
 - Az **Lk-1/O** jelű építési övezetbe sorolt Budafoki úttól Ny-ra található, Tavasz utca és a Hársfa utcai tömbök területén található ingatlanon a telekméret minden megkezdett 400 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető, szintén az **Lk-1/O** jelű építési övezetbe sorolt Széles utca menti ingatlanon a telekméret minden megkezdett 300 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
 - Az **Lk-2/O** jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 400 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
 - ⁹⁸ Az **Lk-7/Sz** jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 300 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
 - ⁹⁹ Az **Lk-8/SZ** építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 500 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető.
- (6)¹⁰⁰ Az **Lk-1/O** jelű építési övezet területén a Széles utca menti ingatlanoknál az előkert és a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázatban szereplő kedvezményes mértékig lecsökkenthető.
- (7)¹⁰¹ Az **Lk-1/Z** építési övezetben lakó rendeltetés az épületek utcával határos földszinti épületrészában nem helyezhető el.

⁹⁵ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁹⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁹⁷ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 5. §-a által módosítva. Hatályos 2026. március 30. napjától.

⁹⁸ A 20/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által megállapítva. Hatályos 2018. szeptember 7-től.

⁹⁹ A 13/2020. (VI.10.) önkormányzati rendelet 5.§ (2) bekezdése által megállapítva. Hatályos 2020. június 25. napjától.

¹⁰⁰ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

- (8)^{102 103} Az **Lk-G** jelű építési övezet területén csak garázs rendeltetés alakítható ki.
- (9)¹⁰⁴ Az **Lk-2/Z** és az **Lk-3/Z** jelű építési övezetek területén a Rába-, a Nyitra-, a Dráva és a Száva köz, valamint a Diófa- és a Mester utcák menti ingatlanoknál a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázatban szereplő kedvezményes mértékig lecsökkenthető.”
- (10)¹⁰⁵ Az **Lk-3/Z** jelű építési övezet területén, a Baross utcával határos ingatlanokon az előkert mértékét a 16. § (1) bekezdés a) pont szerint kell meghatározni.

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

- 35. §** (1) Az építési övezetben
- a) egy telken 300 m² telekterületig legfeljebb 1 rendeltetési egység,
 - b) 300 m² feletti területű telken legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el.
- (2)¹⁰⁶ Az építési övezetben fekvő telken bármely épület bruttó szintterülete legfeljebb 250 m², az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete a 2.1. melléklet szerint 100 m² lehet.
- (3)¹⁰⁷
- (4)^{108 109}
- (5) A területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei:
- a)¹¹⁰
 - b)¹¹¹
 - c)¹¹²
 - d)¹¹³
 - e)¹¹⁴ meglévő mélypince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg;
 - f)¹¹⁵
 - g)^{116 117}
 - h)^{118 119}
 - i)¹²⁰
- (6)¹²¹ A Budai Tájvédelmi Körzet védett terület részét képező budaörsi kopárok védelme érdekében a Kőhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken védősávot kell tartani a 1634/1 hrsz-ú telekkel való közös telekhatár mentén,

¹⁰¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁰² A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 8. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁰³ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁰⁴ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése által beiktatva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

¹⁰⁵ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése által beiktatva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

¹⁰⁶ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 13. § i) pontja által módosítva. Hatályos: 2026. március 30. napjától.

¹⁰⁷ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁰⁸ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (6) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁰⁹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹¹¹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹¹² Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹¹³ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹¹⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (7) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹¹⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (8) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹¹⁸ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (8) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹²⁰ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹²¹ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. május 7-től.

attól párhuzamosan mérve. A 1634/1 hrsz-ú ingatlan építési telkek között benyúló, legfeljebb 3 m széles nyúlványaival határos telkek nyúlvány melletti szakaszán a védősávot nem kell tartani.¹²²

a) A védősáv mértéke a telkek mérete szerint a következő:

- 200 m² vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m;
- 200 m²-nél nagyobb és 600 m²-nél kisebb telekméret között 3,0 m;
- 600 m² és annál nagyobb telekméret fölött 5,0 m.

b) A védősáv kismélységű telkek esetén 1,0 m.

c)¹²³ A 1634/1 hrsz-ú ingatlan és a védősáv közötti területsávon belül tereprendezés nem végezhető és az építési tevékenységek közül is kizárólag a felújítási, helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, javítási, bontási munkák és kerítésépítés végezhetőek.

(7)¹²⁴ A 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken a (6) bekezdésben meghatározott védősávon kívül a telkek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel (feltöltés, bevágás) megváltoztatni az alábbiak szerint lehet:

a) a telkek eredeti, természetes terepszintje tereprendezéssel legfeljebb az épület eredeti, természetes tereppel való csatlakozásától mért 3,0 méteres területsávon belül változtatható meg, kivéve az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek legszükségesebb mértékű kialakítását, mely tevékenységgel összefüggő tereprendezés a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon és a 35.§ (6) bekezdésben meghatározott védősávon túl a telken bárhol végezhető;

b)¹²⁵ új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során legfeljebb 1 szint lehet terepszint alatti épületszint, úgy, hogy az épületszint legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért 4,0 méternél mélyebbre.

(8)¹²⁶ Az építési övezet területén a telkek megengedett legnagyobb kialakítható 550 m² telekterületnél nagyobb telkek kialakítása a 1634/1 hrsz-ú ingatlannal való telekhatár-rendezés esetében engedélyezhető.

29. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LKE]

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

- 1.¹²⁷ **Lke-1/SZ** intenzív, szabadonálló, lakópark síkvidéki kertvárosias lakóterület, (*Tétényi fennsík*)
2. **Lke-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló, síkvidéki kertvárosias lakóterület, (*Budapesti út két oldala*)
3. **Lke-3/SZ** intenzív, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, (*Tétényi fennsík*)
4. **Lke-4/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, (*Farkasréti úttól északra, Ibolya – Árok utcák között, Kamaraerdő*)
5. **Lke-5/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, (*Törökugrató, Tűzkőhegy, Kamaraerdő*)
- 6.¹²⁸ **Lke-1/O, Lke-1/O/A** intenzív, oldalhatáron álló, síkvidéki kertvárosias lakóterület, (*Baross u. déli oldala, Szellő – Aradi utcák és a Naphegy – Nefelejcs utcák között*)
7. **Lke-2/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, síkvidéki kertvárosias lakóterület, (*Ibolya – Árok utcák között*)
8. **Lke-3/O** intenzív, oldalhatáron álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, (*Törökugrató, Kamaraerdő*)
9. **Lke-3/O-kt** intenzív, oldalhatáron álló, kistelkes hegyvidéki kertvárosias lakóterület, (*Bazsalikom utca*)

¹²² A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdése által beiktatva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

¹²³ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (9) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹²⁴ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. május 7-től.

¹²⁵ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (10) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹²⁶ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

¹²⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (12) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹²⁸ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

10. **Lke-4/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, (*Csiki-dűlő, Odvas-hegy*)
 11. **Lke-4/O-kt** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, kistelkes hegyvidéki kertvárosias lakóterület, (*Meredek utca*)
 12. **Lke-5/O** alacsony intenzitású, oldalhatáron álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, (*Hegyalja, Som utcáktól északra*)
 13. **Lke-1/IK** ikres, síkvidéki kertvárosias lakóterület, (*Moha utca*)
 14. **Lke-1/Z** intenzív, zárt sorú, síkvidéki kertvárosias lakóterület, (*Budafoki – Aradi utcák között*)
 - 15.¹²⁹ **Lke-INT** intenzív, intézménnyel vegyes síkvidéki kertvárosias lakóterület. (*Szabadság út nyugat, Alsóhatár utca*).
- (2) A telek megközelítésére teleknyúlvány – az **Lke-1/SZ** és az **Lke-INT** jelű építési övezet kivételével – kialakítható.
- (3) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – elhelyezhető rendeltetések:
- a) lakó,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális,
 - e) sport,
 - f) szállás jellegű,
 - g)¹³⁰ a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.
- (4) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- (5)¹³¹ A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek - elhelyezhető főépítmények száma telkenként 1; abban az esetben 2, ha a telek mérete eléri a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét. A 2.1. melléklet táblázat „épület megengedett legnagyobb bruttó alapterület” oszlopában szereplő méret korlátozás a 2 db épület elhelyezésének esetében alkalmazandó.”
- (6)^{132 133}
- (7)¹³⁴ A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – az épület homlokzatmagassága legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése az épület kontúrja alatti teleksávbán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.
- (8)^{135 136 137}
- (9)^{138 139}
- (10)^{140 141}

¹²⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (13) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹³⁰ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (14) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹³¹ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 13. § j) pontja által módosítva. Hatályos: 2026. március 30. napjától.

¹³² A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹³³ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹³⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹³⁵ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 3. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.

¹³⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹³⁷ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹³⁸ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹³⁹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁴⁰ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁴¹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

- (11)¹⁴² A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.

(12)¹⁴³

37. § (1)¹⁴⁴ Az **Lke-1/SZ** jelű építési övezet területén
- a)¹⁴⁵ Az építési övezet telkein minden 800 m² telekterület után elhelyezhető 1 főépítmény, melyben maximum 4 lakást lehet kialakítani.

b) A lakóépületen kívül, lakást nem tartalmazó épületből egy telken csak egy helyezhető el, úgy, hogy az épület össz-szintterülete nem haladhatja meg a telken lévő épületek össz-szintterületének 25%-át.

c) A lakóépületeken belül a hat lakáson kívül elhelyezhető nem lakó rendeltetési egységek össz-szintterülete nem haladhatja meg az épület össz-szintterületének 25%-át.

- (2)¹⁴⁶ Az **Lke-2/SZ** jelű építési övezet területén, a Budapesti úttal határos ingatlanokon a (3) bekezdés szerint elhelyezhető rendeltetéseken felül kereskedelem-szolgáltatás is elhelyezhető.

- (3) Az **Lke-1/O** jelű építési övezet területén

a) Az előkert 5,0 m, a Baross utca felőli telekhatár mentén 0,0 m.

b) A Kassai utca és a Hosszúréti-patak közötti területen pince, pinceszint nem létesíthető.

c)¹⁴⁷ A Baross utcától délre a Komáromi utca és a Munkácsy Mihály utca között található két tömbben az oldalkert megengedett legkisebb mértéke 3,0 m.

d)¹⁴⁸ Az előkert mérete, az Ady Endre utca felőli telekhatár mentén 0,0 m.

- (4) Az **Lke-1/IK** és **Lke-1/Z** jelű építési övezet területén

a) Az előkert mértékét a 16. § (1) bekezdés a) pont szerint kell meghatározni új főépítmény kialakításánál, a meglévő épületeknél a kialakult állapottól eltérni nem lehet.

b)¹⁴⁹

- (5)¹⁵⁰ Az **Lke-1/Z** jelű építési övezet területén a közterületek felőli kialakult előkertes zárt sorú beépítés építési helyének vonala egyben építési vonal is melyen a 16. § (7) bekezdés szerinti előírásoknak megfelelően kell épületet kialakítani.

- (6)¹⁵¹ Az **Lke-INT** jelű építési övezetben a lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 50%-át, kivéve az **Lke-INT/A** építési övezetet, ahol a lakórendeltetés az épület bruttó szintterületének 100%-a is lehet.

- (7)¹⁵² Az **Lke-1/O/A** jelű építési övezet területén

a) elhelyezhető rendeltetés: lakó vagy a kertvárosias lakóterület használatot nem korlátozó, nem zavaró hatású orvosi eszköz gyártása és az ahhoz kapcsolódó oktatás,

b) a beépítési paraméterek megegyeznek jelen rendelet 2.1 melléklete **Lke-1/O** jelű építési övezet paramétereivel, azzal a kitételrel, hogy a meglévő épület a kialakult állapotnak megfelelően fennmaradhat, de nem bővíthető.

¹⁴² A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (16) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁴³ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 14. § c) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2026. március 30. napjától.

¹⁴⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (17) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁴⁵ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 13. § k) pontja által módosítva. Hatályos: 2026. március 30. napjától.

¹⁴⁶ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (6) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

¹⁴⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5. § (18) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁴⁸ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése által beiktatva. Hatályos 2026. március 30. napjától.

¹⁴⁹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁵⁰ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 13. § l) pontja által módosítva. Hatályos: 2026. március 30. napjától.

¹⁵¹ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos 2026. március 30. napjától.

¹⁵² A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (7) bekezdése által beiktatva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

30. VEGYES TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [VT]

38. § (1)¹⁵³ Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

1. **Vt-1/SZ** intenzív, szabadonálló településközpont, (Szabadság út Árok utcától nyugatra)
2. **Vt-1/Z** közepesen intenzív zárt sorú településközpont (Fodros utca vége)
3. **Vt-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló településközpont, (Baross utca – Árok utca)
4. **Vt-3/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló településközpont, (Szabadság út Árok utcától keletre)
5. **Vt-Bv/1** intenzív, zárt sorú, belvárosi településközpont, (Szabadság út, Károly király út)
6. **Vt-Bv/2** közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi településközpont, (Kossuth L. u., Deák F. u., Ady E. u., Petőfi S. u., Stefánia u.)
7. **Vt-Bv/3** alacsony intenzitású zárt sorú, belvárosi településközpont, (Pozsonyi u., Vasvári u.)
8. **Vt-KF** kiemelt fejlesztési településközpont, (Szabadság-Bretzföld-Lévai-Komáromi tömb)
9. **Vt-L** településközpont meglévő lakórendeltetéssel, (Liget utca – Holdfény utca)
10. **Vt-Fi** településközpont fejlesztési intézményi, (Bretzföld utca menti ingatlanok)
11. **Vt-FL** településközpont fejlesztési lakó, (Komáromi utca menti ingatlanok)
12. **Vt-Tt/1** Templom tér intenzív, zárt sorú településközpont, (Templom tér, Ébner György köz)
13. **Vt-Tt/2** Templom tér közepesen intenzív, átmeneti zárt sorú településközpont, (Esze Tamás utca észak)
14. **Vt-Tt/3** Templom tér alacsonyabb intenzitású, zárt sorú településközpont, (Farkasréti út – Bokréta utca, Köz tér – Clementis László utca)
15. **Vt-Tt/4** Templom tér fejlesztési tartalék terület településközpont, (Esze Tamás utca dél)
16. **Vt-Tt/5** Templom tér kialakult településközpont, (Stefánia utca – Arany János köz)
17. **Vt-Tt/6** Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Nefelejcs utca – Farkasréti út)
18. **Vt-Tt/7** Templom tér alacsonyabb intenzitású, oldalhatáronálló településközpont, (Stefánia utca)
19. **Vt-Tt/8** Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Köz tér).

- (2) A településközpont terület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
 - a) lakó,
 - b) igazgatás, iroda,
 - c) kereskedelem-szolgáltatás,
 - d) szállás jellegű,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
 - g) sport,
 - h)¹⁵⁴ a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.
- (3) A közösségi célú igazgatási, szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést, vagy ezeket vegyesen tartalmazó közintézmény épület esetén az övezetben meghatározott telek legnagyobb megengedett kialakítható területére és a földszinti bruttó alapterületére vonatkozó előírásai figyelmen kívül hagyhatók.
- (4) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
 - a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

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

- (2) A **Vt-3/SZ** jelű építési övezet területén a telek minden 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető, új kereskedelmi egység nem létesíthető.
- (3) A **Vt-L** jelű építési övezet területén új rendeltetési egység nem létesíthető.

¹⁵³ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (8) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

¹⁵⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (20) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

(4)¹⁵⁵ A **Vt-Fi** jelű építési övezet területén:

- a) lakó rendeltetés nem létesíthető;
- b) az előkert megengedett legkisebb mérete a Lévai utca és a Kenyérgyár utca mentén 10,0 méter, a Bretzföld utca mentén 0,0 méter;
- c) a Bretzföld utca közterületi határától számított 100 méteres sávban, legalább 1500m² közforgalom számára átadott területet kell létesíteni, melyen kizárólag sétány, park és egyéb közösségi funkciók helyezhetők el;
- d) a szükséges parkolószám legalább 70%-át épületben kell kialakítani;
- e) a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+4 építményszint lehet;
- f) pinceszint(ek) + földszint + további 4 építményszint létesítése esetén az épületen további beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem létesíthető.

(5)¹⁵⁶ A **Vt-FL** jelű építési övezet területén:

- a) az építési telek ezen övezetre eső területére számított minden 150m²-re után egy lakó rendeltetési egység létesíthető;
- b) nem lakó rendeltetés – a „Fejleszthető épület” kivételével – az épület bruttó szintterületének legfeljebb 20%-án létesíthető;
- c) a „Fejleszthető épület” esetében a 38. § (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések bármelyike létesíthető;
- d) a „Fejleszthető épület” felújítható, átépíthető és az épület egy alkalommal legfeljebb 100m² bruttó alapterületű, nem lakó rendeltetésű épületrésszel bővíthető;
- e) a szükséges parkolószám legalább 70%-át épületben kell kialakítani;
- f) a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+2 építményszint lehet;
- g) pinceszint(ek) + földszint + további 2 építményszint létesítése esetén az épületen további beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem létesíthető;
- h) A Komáromi utca felől telkenként legfeljebb egy gépkocsi behajtó létesíthető vagy tartható meg, legfeljebb 6,0 m szélességben.

(6)¹⁵⁷ A **Vt-1/Z** jelű építési övezet területén:

- a) a 38.§ (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések közül kizárólag szállás jellegű rendeltetés helyezhető el, az övezet teljes területén legfeljebb 40 db szállás egységgel;
- b) a minimális előkert: 0,0 m a Felleg utca felől (4734 hrsz-ú közterület felől), a Fodros utca felől a meglévő, kialakult előkerti méret tartandó.

31. BELVÁROSI ÉS A TEMPLOM TÉR TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [Vt-Bv/...] [Vt-Tt-...]¹⁵⁸

40. § (1)¹⁵⁹ Rendeltetés:

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

¹⁵⁵ A 22/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 2.§-a által módosítva. Hatályos: 2018. szeptember 22-től.

¹⁵⁶ A 22/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 2.§-a által módosítva. Hatályos: 2018. szeptember 22-től.

¹⁵⁷ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (9) bekezdése által beiktatva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

¹⁵⁸ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁵⁹ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése által módosítva. Hatályos 2026. március 30. napjától.

- d) a **Vt-Tt** és **Vt-Bv1** jelű építési övezetek területén fekvő telken új épület / épületek építése esetén lakó rendeltetések száma nem haladhatja meg az ingatlanon elhelyezhető maximálisan kialakítható rendeltetési egységek számának 60%-át (kerekítési szabályai alapján)."
- (1a)¹⁶⁰ Az (1) bekezdésben előírt rendeltetési egységek számától eltérni az alábbiak együttes teljesülése esetén lehet:
- + 1 rendeltetési kereskedelmi-szolgáltatási egység létesítése a bruttó 200-400 m² alapterületű kereskedelmi-szolgáltatási rendeltetés utólagos kettéosztása,
 - a használatbavétel engedélyezése óta 5 év eltelt,
 - utcafronti földszinti rendeltetési egységek keletkeznek,
 - az esetleg növekvő gépkocsi parkoló telken belül biztosított/biztosítható, vagy korábban megváltották/megváltható.
- (2)¹⁶¹ A **Vt-Bv-1** és **Vt-Tt-1** jelű építési övezetekben melléképület nem helyezhető el.
- (3)¹⁶²
- (4)¹⁶³
- (5)¹⁶⁴
- (6)¹⁶⁵ A **Vt-Bv/1** jelű övezetben a BSZT-n tömbbelső korlátozással érintett területen a Szabadság úti telekhatártól mért 30 m-en túl a legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 6,0 m lehet.
- (7)¹⁶⁶ Terepszint alatti épületszint alapterület legfeljebb az övezetben megengedett legnagyobb beépítés mértékéig építhető, ha legalább 60%-án gépjárműtároló létesül, a terepszint alatti épületszint beépíthetősége +20%-kal növelhető.
- (8)^{167 168}
- (9) Parkolás:
- új főépítmény építése, meglévő épület bruttó szinterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítése, valamint új rendeltetési egység kialakítása esetén, amennyiben a rendeltetési egységekhez előírt parkolóhelyek száma meghaladja a 15-öt, az előírt parkolóhelyek 75%-át az épület földszintjén vagy terepszint alatt kell elhelyezni;
 - a szomszédos telekhatárok mentén felszíni parkoló csak a telekhatártól mért 2,0 m-en túl létesíthető, a telekhatár mentén többszintes növényzet kialakításával.
- (10)¹⁶⁹
- (11)¹⁷⁰ A telkek megközelítésére teleknyúlvány csak a **Vt-Bv/3** és **Vt-Tt/8** jelű építési övezetben alakítható ki.
- (12)^{171 172}
- (13)^{173 174 175} A **Vt-Tt** és **Vt-Bv** építési övezetek területén fekvő telken az övezetben előírt minden megkezdett legkisebb kialakítható telekterület méret után egy önálló főépítmény helyezhető el.

¹⁶⁰ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése által beiktatva. Hatályos 2026. március 30. napjától.

¹⁶¹ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (10) bekezdése által beiktatva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

¹⁶² Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁶³ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁶⁴ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés b) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2020.09.27-től

¹⁶⁵ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (11) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től

¹⁶⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (23) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁶⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (23) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁶⁸ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁶⁹ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 14. § d) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2026. március 30. napjától.

¹⁷⁰ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁷¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (24) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁷² Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁷³ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁷⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (24) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁷⁵ Módosította a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatályos: 2017. október 1-től.

- (14)¹⁷⁶ A BSZT-n jelölt „A telek felszín felett nem beépíthető része” és a „Közhasználatra megnyitott, megnyitásra javasolt telekrész” területekre
- a) a közterületekre vonatkozó 12. § és
 - b) a közterület fölé nyúló építményrészekre vonatkozó (2) bekezdés szerinti előírások vonatkoznak, továbbá
 - c) azokon terepszint alatti épületrészek kialakíthatók, és
 - d)¹⁷⁷ a rendelet hatálybalépésekor meglévő épületen és épületrészen építésügyi hatósági engedély köteles tevékenység nem végezhető, kivéve a Vi-ZM építési övezet területén található Zichy-major helyi védett épületállományán.
- (15)¹⁷⁸ A **Vt-Tt/2** jelű övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 4 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.
- (16)¹⁷⁹ A **Vt-Tt/3** jelű övezet területén
- a) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el;
 - b) bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.
- (17)¹⁸⁰ A **Vt-Tt/4** jelű övezet területén új épület nem építhető, meglévő nem bővíthető, a meglévő épületállományon csak rendeltetismód váltás és átalakítási, felújítási építési tevékenységek végezhetők, az övezethatár menti telekosztások során a 2.1. melléklet táblázata F, G és I oszlopai szerinti építési paraméterek értékeit – az OTÉK vonatkozó előírásainak betartásával – figyelmen kívül kell hagyni.
- (18)¹⁸¹ A **Vt-Tt/5** jelű övezet területén
- a) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el,
 - b) a BSZT-n lehatárolt „A telek nem beépíthető része” területen kívüli telekrészek beépíthetők, „A telek nem beépíthető része” területen zöldfelületet kell kialakítani úgy, hogy annak legfeljebb 1/3-ad része lehet burkolt, és amelynek legalább fele vízáteresztő;
 - c) bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.
- (19)¹⁸² A **Vt-Tt/6** jelű építési övezet területén a telek minden megkezdett 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
- (20)¹⁸³ A **Vt-Tt/8** jelű építési övezet területén a telek minden megkezdett 100 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.

31/A. TEMPLOM TÉR INTENZÍV, ZÁRTSORÚ TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZET SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [Vt-Tt/1]¹⁸⁴

- 40/A. §¹⁸⁵ (1)** Lakó rendeltetés az épületek utcával határos földszinti épületrészeiben nem helyezhető el.
- (2)¹⁸⁶ A más építési övezettel határos, szomszédos telekhatárok felé a tervezett épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 7,5 m-t.
- (3)¹⁸⁷

¹⁷⁶ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁷⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (25) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁷⁸ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁷⁹ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁸⁰ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (13) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

¹⁸¹ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁸² A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁸³ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁸⁴ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 12. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁸⁵ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 12. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁸⁶ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (14) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

¹⁸⁷ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

- (4)¹⁸⁸ Az Ébner György köz északi telekhatárán legfeljebb 7,5 m legnagyobb homlokzatmagasságú épület létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan.
- (5)¹⁸⁹ A **Vt-Tt/1** jelű övezet területén a 60 hrsz. ingatlan védett épületének kiegészítése, bővítése - egyedi beépítési mértékkel, akár teljes mértékben - zárt sorúan építhető be.

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

41. § (1) Az elhelyezhető rendeltetések:

- a) igazgatás, iroda,
 - b) szolgáltatás,
 - c) csak földszinten kereskedelem,
 - d) szállás jellegű,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) közösségi szórakoztató, kulturális,
 - g) sport,
 - h) az építési övezet teljes területén legfeljebb 15 db lakás.
- (2) Az „A” jelű építési helyen:
- a) a földszintjét a közterület felől határos épületraktusban kereskedelmi, szolgáltató rendeltetéssel kell kialakítani;
 - b) az építési hely Szabadság út és Bretzföld utca felőli határai egyben építési vonalak is, amelyekre a tervezett épületek homlokzatainak legalább 75%-ban illeszkedniük kell;
 - c) a Bretzföld utca – Szabadság út kereszteződésénél a kötelező építési vonalat a BSZT szerint a Szabadság út 117. sz. (hrsz.: 1016/1) telek „C” épülete nyugati és a Szabadság út 119-129. sz. (hrsz.: 1036/28) lakóépület északi homlokzatsíkjának meghosszabbított vonala határozza meg a Bretzföld és a Szabadság utak irányában legalább 20-20 m hosszban;
 - d)¹⁹⁰
 - e)¹⁹¹
 - f)¹⁹²
- (3) A „B” és „C” jelű épületek és az „A”, „D” és „E” jelű építési helyeken építhető új épületek közvetlen szomszédjaikkal legfeljebb 1 db, max. 6,0 m széles átközelkedő folyosóval bármely szinten összeköthetők. Az összekötő épületrész egy pontja sem haladhatja meg az alacsonyabb épület érintett homlokzatának magasságát.
- (4) Az építési övezet meglévő „B” és „C” épületeihez az épületek udvari homlokzatsíkjaitól mért legfeljebb 3,0 m szélességben építményrész (pl. előtető, lépcső) építhető az adott terepszinttől mért legfeljebb 5,0 m magasságig. Az épületek földszintje ilyen módon helyiséggel nem bővíthető.
- (5) a „D” építési hely csak az „A” építési hely beépítésével egyidejűleg, vagy azt követően építhető be.
- (6) A megengedett legnagyobb épületmagasság a BSZT-n jelölt építési helyeken:
- a) az „A” jelű építési hely legnagyobb épületmagassága 15,0 m (max. P+F+4+T szint), de az elhelyezhető épületek egy pontja sem haladhatja meg a 19,0 m-t; az építési hely Komárom u. felőli utolsó 25 m-es szakaszán (max. P+F+3+T szint) a 16,0 m-t;
 - b) a „D” jelű építési hely legnagyobb épületmagassága 12,0 m (max. P+F+3+T szint), de az elhelyezhető épületek egy pontja sem haladhatja meg a 15,0 m-t; az építési hely Komárom u. felőli utolsó 25 m-es szakaszán (max. P+F+2+T szint) a 12,0 m-t;
 - c) az „E” jelű építési helyen épület csak földszintes kialakítású lehet, megengedett épületmagassága legfeljebb 5,0 m;
 - d)¹⁹³ a meglévő, megmaradó épületek („B”, „C” jelű épületek) beépítési magassága nem növelhető.

¹⁸⁸ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

¹⁸⁹ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (16) bekezdése által beiktatva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

¹⁹⁰ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁹¹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁹² Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁹³ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (17) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

- (7) A terepszint alatti beépítés lehetséges mértéke, helye, módja az építési övezetben a következőképpen érvényesíthető:
- a szint feletti beépíthetőség (35%) lehetséges mértékéig az építési övezet telke szint alatt is beépíthető; az építési övezet telkének további 30%-a építhető be terepszint alatti építményként. A szint alatti beépítések mélygarázs- és raktár hasznosításúak lehetnek;
 - az övezet keleti és déli határaitól az övezet területe felé mért 15,0 - 15,0 m-es, és az "E" építési hely melletti, a déli telekhatár mentén mért 6,0 - 6,0 m-es sáv területén terepszint alatti építmény nem létesíthető;
 - a telek közhasználat céljára átadandó területrésze egésze, vagy annak része terepszint alatt beépíthető, de az építmény a környező csatlakozó terepszint fölé nem emelkedhet;
 - a megengedett szint alatti beépítés épület és/vagy vízzáró burkolat alatt legfeljebb 60%-ban, a további lehetséges 5% csak legalább 2,0 m-es földtakarással, növényborítással alakítható ki.
- (8) Parkolás:
- az előírások szerinti parkolást telken belül kell biztosítani, a 5.2. melléklet szerinti kedvezmények alkalmazása nélkül;
 - a szükséges parkolószám legalább 85%-át szint alatt kell elhelyezni.
- (9) Közhasználat céljára megnyitott területek
- az építési övezet telke Szabadság út – Bretzföld utca felőli részén a BSZT-n jelöltek szerint nem bekeríthető, közhasználat céljára megnyitott területet kell kialakítani;
 - területén a forgalom biztonságát nem zavaró épített köztárgy építmény helyezhető el, melynek legmagasabb pontja sehol nem haladhatja meg az „A” építési helyen építhető épület legmagasabb pontját.
- (10) A BSZT-n jelölt beültetési kötelezés **Lk-3/Z** jelű övezettel határos, 6,0 m szélességű sávjában a felszíni vízelvezetés építményei elhelyezhetők.
- (11) A Szabadság út felől egy, a Bretzföld utca felől legalább egy, legfeljebb két helyen lehet közúti kapcsolatot biztosítani.

33. VEGYES INTÉZMÉNYTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [VI]

42. § (1)¹⁹⁴ Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

- Vi-1/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Szivárvány – Patkó utca)
- Vi-2/SZ** intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Városháza)
- Vi-1/Z** intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)
- Vi-2/Z** közepesen intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)
- Vi-3/Z** közepesen intenzív intézmény, zárt sorú kisvárosias lakóterületen, (Református templom)
- Vi-4/Z** intenzív, zárt sorú intézmény-lakó vegyes, (Terra-park)
- ¹⁹⁵ **Vi-5/Z** intenzív, zárt sorú intézmény-lakó vegyes, (Terra-park – C tömb)
- Vi-Bv1** intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény, (Szabadság út – Nefelejcs köz)
- Vi-Bv2** közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény,
- Vi-Á** általános, szabadonálló intézmény,
- Vi-Á1** általános, szabadonálló intézmény (Hársfa utca, 4090 hrsz. Budafoki utca, 4080/22 hrsz. által határolt terület).
- Vi-Tt/1** Templom tér intenzív, zárt sorú intézmény (Zichy kastély)
- Vi-Tt/2** Templom tér közepesen intenzív, zárt sorú intézmény (iskolák)
- Vi-Tt/3** Templom tér közepesen intenzív, zárt sorú intézmény (templom)
- Vi-Zm** Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, zárt sorú intézmény (Zichy major).

- (2) Az intézményterület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
- igazgatás, iroda,
 - kereskedelem-szolgáltatás,
 - szállás jellegű,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
 - sport,

¹⁹⁴ A 18/2018. (VII.12.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2018. július 27-től.

¹⁹⁵ A 13/2020. (VI.13.) önkormányzati rendelet 5.§ (4) bekezdése által megállapítva. Hatályos: 2020. június 25. napjától.

- g)¹⁹⁶ a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.
- (3) Az intézmény terület építési övezeteiben új lakórendeltetés – amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m² bruttó szintterülettel helyezhető el.
- (4) A közösségi célú igazgatási, szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést, vagy ezeket vegyesen tartalmazó közintézmény épület esetén az övezetben meghatározott telek legnagyobb megengedett kialakítható területére és a földszinti bruttó alapterületére előírásai figyelmen kívül hagyhatók.
- (5) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- közüemi energiaszolgáltatás,
 - közüemi ivóvíz szolgáltatás,
 - közüemi szennyvízelvezetés és –tisztítás,
 - közterületi csapadékvíz elvezetés.

43. § (1)¹⁹⁷

- (2) A **Vi-Á** és **Vi-Á1** jelű építési övezet területén
- ¹⁹⁸ az oldalkert legkisebb kialakítható mérete az oldalkert felőli tényleges homlokzatmagasság fele, kivéve a 2686/2 hrsz-ú ingatlan, mely mentén 0,1 m oldalkert tartandó,
 - közterületi határ mentén, kerítéssel egybeépítve egyszintes, önálló épület legfeljebb 100 m² bruttó alapterülettel, porta, vendéglátás, illemhely rendeltetéssel elhelyezhető.
- (3) A **Vi-Á1** jelű építési övezet területén a BSZT tervlapon jelölt magassági korlátozással érintett területen az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 2.1. melléklet táblázat szerinti eltérés mértéke lehet.
- (4)¹⁹⁹
- (5)²⁰⁰ A **Vi-Bv/1** és **Vi-Bv/2** jelű építési övezetek területén az új épület építése esetén a szomszédos telkek közös telekhatárától mért 3 méteren belül, az új épületrész párkánymagassága nem haladhatja meg a csatlakozó eltérő építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékét.

(6)^{201 202}

(7)^{203 204}

(8)^{205 206 207}

- (9)²⁰⁸ A **Vi-Tt/3** jelű építési övezet területén
- csak hitéleti, nevelési, oktatási, rendeltetések helyezhetők el;
 - ²⁰⁹

¹⁹⁶ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (18) bekezdése által beiktatva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

¹⁹⁷ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 14. § e) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2026. március 30. napjától.

¹⁹⁸ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (19) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től

¹⁹⁹ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 14. § f) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2026. március 30. napjától.

²⁰⁰ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (20) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től

²⁰¹ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

²⁰² Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

²⁰³ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

²⁰⁴ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

²⁰⁵ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

²⁰⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (27) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁰⁷ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

²⁰⁸ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

²⁰⁹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

- (10)²¹⁰ A **Vi-Zm** jelű építési övezet területén
- a) az e rendelet 42. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések közül a kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt, valamint sport rendeltetés nem helyezhető el;
 - b)²¹¹
 - c)²¹²
 - d)²¹³ a telek felszín felett nem beépíthető részén a 40.§ (14) bekezdésében meghatározottakon felül elhelyezhetők a kerti építmények-, színpad-, 1,5 m-nél nem jobban kinyúló előtető, valamint az ideiglenes árusítással kapcsolatos építmények.
- (11)²¹⁴ A **Vi-4/Z** jelű építési övezet területén lakó-iroda vegyes funkciójú épület a következő követelmények együttes teljesülése alapján helyezhető el:
- a) lakó rendeltetési egységek száma: legfeljebb 37 db
 - b) huzamos tartózkodásra szolgáló irodahelyiség összesen legalább 1200 m²,
 - c) az a) és b) pont szerinti rendeltetéseket egy ütemben kell megépíteni és használatba venni.
- (12)²¹⁵ A **Vi-4/Z** jelű építési övezet területén a terepszint alatti építményre vagy épületrészre vonatkozó előkert 0,0 m.
- (13)²¹⁶ A **Vi-5/Z** építési övezetben a 40%-os beépítési mérték további 10%-kal növelhető belső, zöldtető építésével megvalósuló 2 szintes garázs építése esetében.
- (14)²¹⁷ A **Vi-Bv1** építési övezet területén található ingatlanokon az intézményt kiegészítő funkcióként raktár önálló főépületként is elhelyezhető
- (15)²¹⁸ A **Vi-Bv/1** építési övezet területén fekvő 2070/1 hrsz-ú ingatlanon a 42. §-ban felsorolt rendeltetések közül kizárólag egészségügyi rendeltetés helyezhető el.

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

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

1. **Gksz-1** kereskedelmi-szolgáltató, (*Kamaraerdő ipartelep kelet*)
- 1a. **Gksz-1/A** kereskedelmi-szolgáltató, (*Raktár utca*)²¹⁹
2. **Gksz-2** kereskedelmi-szolgáltató, (*Nyugati ipari park környéke*)
3. **Gksz-3** kereskedelmi-szolgáltató, (*1-es út két oldala a 8102 j. úttól nyugatra*)
4. **Gksz-4** kereskedelmi-szolgáltató, (*Budakeszi lehajtó-ág*)
5. **Gksz-5** kereskedelmi-szolgáltató, (*Kaktusz utca környéke*)
6. **Gksz-6, 7** kereskedelmi-szolgáltató, (*Budapark*)
7. **Gksz-8** intézményi kereskedelmi-szolgáltató, (*Szervizút környéke*)
8. **Gksz-9** új kereskedelmi-szolgáltató, (*Kis-szilvás*)
9. **Gksz-10** kereskedelmi-szolgáltató központok, (*TESCO, PRAKTIKER*)
10. **Gksz-11, 12** kereskedelmi-szolgáltató, (*Déli iparterület nyugat*)
11. **Gksz-13, 14** kereskedelmi-szolgáltató, (*M1-M7 autópálya déli oldal*)
12. **Gksz-15** kereskedelmi-szolgáltató, (*Hosszúréti-patak déli oldalán*)
13. **Gksz-16** kereskedelmi-szolgáltató (*AUCHAN*)
14. **Gksz-17** kereskedelmi-szolgáltató (*IKEA, DECATHLON*)
15. **Gksz-A1** alacsony intenzitású kereskedelmi-szolgáltató, (*M1-M7 autópálya északi üa. töltő, Kinizsi utca*)

²¹⁰ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

²¹¹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

²¹² Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

²¹³ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (28) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²¹⁴ A 18/2018.(VII.12.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2018. július 27-től.

²¹⁵ A 18/2018.(VII.12.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2018. július 27-től.

²¹⁶ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 13. § m) pontja által módosítva. Hatályos: 2026. március 30. napjától.

²¹⁷ A 13/2020. (VI.10.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bekezdése által megállapítva. Hatályos: 2020. június 25-től.

²¹⁸ A 34/2025. (XII.10.) önkormányzati rendelet 6.§-a által megállapítva. Hatályos: 2025. december 11-től.

²¹⁹ A 10/2025. (IV.17.) önkormányzati rendelet 1. §-a által megállapítva. Hatályos: 2025. április 20-tól.

16. **Gksz-A2** alacsony intenzitású kereskedelmi-szolgáltató, (M1-M7 autópálya déli üa. töltő)
17. **Gksz-A3** kereskedelmi szolgáltató, (M1-M7 autópálya északi üa. töltő, Garibaldi utca)²²⁰
- (2) Az elhelyezhető rendeltetések:
- a 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
 - ²²¹ a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben összesen 200 m² bruttó szintterülettel alakítható ki, ahol a lakórendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 10%-át,
 - igazgatás, iroda,
 - parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - sport,
 - hitéleti, oktatási,
 - közösségi szórakoztató,
 - vásárok, kiállítások és kongresszusok,
 - kereskedelmi, szolgáltató, valamint
 - szállás jellegű.
- (3) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- közütemi energiaszolgáltatás,
 - közütemi ivóvíz szolgáltatás,
 - közütemi szennyvízelvezetés és –tisztítás,
 - közterületi csapadékvíz elvezetés.
- 45. § (1) A Gksz-6 és a Gksz-7 jelű építési övezetek területén az építési határvonal:**
- az 1 sz. főút tengelyétől 30 m,
 - az M1 autópálya tengelyétől 80 m,
 - ²²² a feltáró út felől a **Gksz-6** övezetben 10,0 m, és a **Gksz-7** övezetben 15,0 m az előkert, vagy a szabályozási tervlapon ábrázolt építési hely szerinti
 - az oldalkert 10,0 m,
 - az oldalkertben és az 1 sz. főút, valamint a 8102. sz. út felé eső hátsókeretekben legalább 4,0 m, az autópálya felé eső hátsókeretekben legalább 10,0 m széles háromszintű zöldfelület alakítandó ki.
- (2)²²³
- (3) A **Gksz-9** jelű építési övezet területén az új telekstruktúra kialakítása érdekében új főépítmény építésének alapfeltétele az építési övezetnek megfelelő méretű és alakú telek kialakítása.
- (4)²²⁴ A **Gksz-10** jelű építési övezet területén a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékének legfeljebb fele lehet – építési helyen belül – épület kontúrón kívül.
- (5) A **Gksz-11, Gksz-12, Gksz-13** és a **Gksz-A2** jelű építési övezet területén a rendezett telek kialakításának feltétele az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés.
- (6) A **Gksz-15** jelű építési övezet területén
- épület a Hosszúrét-patak tengelyétől számított 50 m-es ökológiai védősávon belül az építési helyen elhelyezhető;
 - ²²⁵
- (7) A **Gksz-16** jelű építési övezet területén
- Az elhelyezhető rendeltetések:
 - kereskedelem, szolgáltatás, raktározás,
 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
 - igazgatási, iroda, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - sport, egyéb közösségi szórakoztató,

²²⁰ A 26/2024. (XII.08.) önkormányzati rendelet 1. §-a által megállapítva. Hatályos: 2024. december 7-től.

²²¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (29) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²²² A 13/2020. (VI.10.) önkormányzati rendelet 5.§ (6) bekezdése által megállapítva. Hatályos: 2020. június 25-től.

²²³ A 21/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés c) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2020.09.27-től.

²²⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (30) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²²⁵ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

- ae) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- af) üzemanyag-töltő és az ezen rendeltetést kiszolgáló egyéb rendeltetések.
- b) A telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékéből legfeljebb 20% lehet – építési helyen belül – épület kontúrján kívül.

(8)²²⁶ A **Gksz-8** jelű övezetben a Csata utca – Károly király utca – Kereskedők útja által határolt területen az oldalkert és hátsókert mérete 0,3 m.

(9)²²⁷ A közlekedési létesítmények számára fenntartott terület

- a) építési telek közterületi kapcsolatának biztosítására igénybe vehető, amennyiben gépjármű-közlekedés számára alkalmasan kiépített közterületi, vagy magánúti kapcsolattal rendelkezik;
- b) területén épület nem helyezhető el;
- c) mellett elhelyezett épületek és a közlekedési létesítmények számára fenntartott terület között előkert méretű távolság biztosítandó.

(10)²²⁸ A Gksz-13 építési övezetben az ingatlanon összegyűlt felszíni vizet új főépítmény építése vagy 500 m²-t meghaladó épületbővítés eseteiben az építési tevékenységgel egyidőben a teljes burkolt- és tetőfelület minden megkezdett 1 m²-e után 0,05 m³/m² fajlagos tározó-térfogatú, vagy legalább az 50 éves gyakoriságú csapadék min. 15 perces késleltetésére alkalmas egyedileg méretezett zárt tárolóban kell összegyűjteni, elsősorban használati és kertészeti célokra felhasználni, és a fel nem használt felesleget csak késleltetve lehet a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni. A parkoló felületek szennyeződhet csapadékvize csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a felszíni vízelvezető-rendszerbe.

(11)²²⁹ A **Gksz-1** építési övezet területén, a Budapest közigazgatási határ és 4054 hrsz-ú vízmosás ingatlana közötti területen a kialakult 1500 m² nem meghaladó telekterületű telkek esetében az előkert és a hátsókert mérete 5,0 m.

35. IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [GIP]

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

1. **Gip-E** energiaszolgáltatási ipari,
2. **Gip-Tg** településgazdálkodási ipari,
- 3.²³⁰
4. **Gip-2** nyugati ipari park,
5. **Gip-3** nyugati ipari park,
6. **Gip-4** nyugati ipari park,
7. **Gip-5** nyugati ipari park,
8. **Gip-6** nyugati ipari park,
9. **Gip-7** nyugati ipari park,
10. **Gip-8** nyugati ipari park,
11. **Gip-9** nyugati ipari park,
12. **Gip-10** nyugati ipari park,
13. **Gip-11** nyugati ipari park,
14. **Gip-12** nyugati ipari park,
15. **Gip-13** nyugati ipari park,
16. **Gip-14** nyugati ipari park,
17. **Gip-15** nyugati ipari park,
18. **Gip-16** nyugati ipari park,
19. **Gip-17** nyugati ipari park,
20. **Gip-18** nyugati ipari park,
21. **Gip-19** nyugati ipari park.

(2) Az elhelyezhető rendeltetések:

- a) a 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,

²²⁶ A 19/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 1.§-a által megállapítva. Hatályos: 2018. augusztus 24. napjától.

²²⁷ A 8/2019. (IV.23.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által megállapítva. Hatályos: 2019. május 23. napjától.

²²⁸ A 8/2019. (IV.23.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által megállapítva. Hatályos: 2019. május 23. napjától.

²²⁹ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 8. §-a által beiktatva. Hatályos 2026. március 30. napjától.

²³⁰ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ f) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel,
 - c) igazgatás, iroda,
 - d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - e) sport,
 - f) hitéleti, oktatási,
 - g) közösségi szórakoztató,
 - h) vásárok, kiállítások és kongresszusok,
 - i) kereskedelmi, szolgáltató,
 - j) szállás jellegű, valamint
- ha az övezeti előírások lehetővé teszik:
- k) energiaszolgáltatási,
 - l) településgazdálkodási.
- (3) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.
- 47. § (1)** A **Gip-E** jelű övezet területén csak az energiaszolgáltatási, és a 46. § (2) bekezdésben felsoroltakból csak az energiaszolgáltatási rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.
- (2) A **Gip-Tg** jelű építési övezet területén
- a) A településgazdálkodási, és az 46. § (2) bekezdésben felsoroltakból a településgazdálkodási rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló rendeltetések is elhelyezhetők.
 - b) Az üzemeltetés feltétele a BSZT-n jelölt zajvédőfal legalább 2,0 m magas kialakítása.
- (3)²³¹
- (4)²³²
- (5)²³³ A Nyugati ipari park, magánút területén, a BSZT-n „Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely”-en belül maximum 14,0 m épületmagasságig helyezhető el épület, a szükséges közúti úrszelvény szabadon hagyásával. Elhelyezhető rendeltetések: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, valamint közterületen elhelyezhető építmények.

36. ÜDÜLŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [ÜH]

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

²³¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ g) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

²³² Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

²³³ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 4. § (21) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

- c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.

(7)²³⁴ Az üdülőterületek övezetébe (Üh) sorolt telkeken lakórendeltetés nem helyezhető el.

37. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [K]

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

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

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

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

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

- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
 - ac) kulturális és szórakoztató,
 - ad) szabadidő és rekreációs,
 - ae) vásár, kiállítás és kongresszus,
 - af) kereskedelmi-szolgáltató, ha egy telken az összes kereskedelmi-szolgáltató egység bruttó szintterülete nem haladja meg 300 m²-t,
 - ag) a főépítményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel.
- b)²³⁵
- c)²³⁶ Az 1. sz. Szabályozási Tervlap mellékleten ábrázolt építési hely meghatározásának esetében a 2.1. melléklet Budaörs Város építési övezetek paraméterei táblázatában meghatározott megengedett legkisebb elő-, oldal- és hátsókerthez vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyhatóak.

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

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

²³⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (32) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²³⁵ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

²³⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (33) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

- (3) A **K-3** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) vásár, kiállítás és kongresszus,
 - b) iroda,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
 - d) szállás jellegű és vendéglátó,
 - e) kulturális és szórakoztató,
 - f) sport, szabadidő és rekreációs,
 - g) kereskedelmi-szolgáltató, ha egy telken az összes kereskedelmi-szolgáltató egység bruttó szintterülete nem haladja meg 300 m²-t,
 - h) a főépítményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel.
- (4) A **K-Re/1** jelű építési övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) sport, szabadidő és rekreációs,
 - ab) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ac) kulturális és szórakoztató,
 - ad) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas,
 - ae) régészeti értékek védelmét szolgáló.
 - b) A területen pince, pincszint nem létesíthető.
- (5) A **K-Re/2** jelű építési övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális,
 - ac) kulturális és szórakoztató,
 - ad) sport, szabadidő és rekreációs,
 - ae) kereskedelem-szolgáltatás.
 - b) Az ad) és ae) pontban szereplő funkciók az építhető bruttó szintterület legfeljebb 30%-án helyezhetők el.
- (6) A **K-Sp/1** jelű építési övezet területén
- a) kizárólag uszoda, sportcsarnok és strand, valamint kapcsolódó létesítményei, valamint dísz- és csónakázó tó helyezhető el;
 - b) a Zkp-3 övezet határától mért 25 m-en belüli telekrészen a sportlétesítményhez kapcsolódó strand, szabadtéri sport és a vendéglátás építményei helyezhetők el, amúgy a terület a szomszédos Zkp-3 övezettel egységesen, a közpark funkcióihoz, illetve a tóhoz szervesen kapcsolódva alakítandó ki.
- (7) A **K-Sp/2** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) sport, szabadidő és rekreációs,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális,
 - c) szállás jellegű és vendéglátó,
 - d) a sport, szabadidő és rekreációs célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb a bruttó szintterület 1%-át meg nem haladó mértékben,
 - e) a sport, szabadidő és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi-szolgáltató, a szállás jellegű és a vendéglátó rendeltetés összterülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.
 - f)²³⁷ a Budaörs, belterület 4153/124 helyrajzi számú ingatlanon Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 15. pontjában foglaltak szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében a sport és ifjúsági ügyek ellátása, a sportról szóló 2004. évi I. törvény 55. § (1) bekezdés c) és d) pontja alapján az iskolai testnevelés és sporttevékenység gyakorlása feltételeinek, illetve az iskolai sportkörök működéséhez, vagy az ezek feladatait ellátó diáksport-egyesületek feladatainak zavartalan ellátásához szükséges feltételek megteremtése érdekében füves, műfüves sportpálya és kiszolgáló létesítményei.
- (8) A **K-Sp/3** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) sport, szabadidő és rekreációs,
 - b) a sport, szabadidő és rekreációs célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb a bruttó szintterület 1%-át meg nem haladó mértékben,
 - c) a sport, szabadidő és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés összterülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.

²³⁷ A 34/2025. (XII.10.) önkormányzati rendelet 7. §-a által megállapítva. Hatályos: 2025. december 11-től.

- (9) A **K-Ap** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) autóbusz pályaudvar,
 - b) kereskedelem-szolgáltatás,
 - c) szállás jellegű és vendéglátó,
 - d) a főrendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel.
- (10) A **K-Km** jelű, közmű funkciójú építési övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) közművezeték, közmű-becsatlakozás és közmű,
 - ab) hírközlési,
 - ac) parkolóterület, kerékpártároló, valamint
 - ad) hulladékudvar.
 - ae)²³⁸ K-km/A jelű építési övezet területén közműellátását kiszolgáló és egyéb irodai, raktározási rendeltetés.
 - b) Építményt elhelyezni a vonatkozó külön jogszabályok szerint szabad.

XII. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

38. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [KÖU, KÖK]

- 51. §** (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:
- a) **KÖu** országos főutak és helyi gyűjtő utak
 - b) **KÖk** kötőtpályás közlekedési.
 - c)²³⁹ **KÖu-Tt** Templom tér közlekedési és közmű
- (2)²⁴⁰ A **KÖu** és a **KÖu-Tt** jelű övezet területén:
- a)²⁴¹ Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak szerint lehet.
 - b) A területe mentén elhelyezkedő épületek díszkivilágítása, építési területek megvilágítása nem zavarhatja a közlekedés biztonságát.
- (3) A **KÖk** jelű övezet területén:
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) a vasút személy- és teherforgalmához kapcsolódó épületek,
 - ab) kereskedelem-szolgáltatás,
 - ac) gazdasági tevékenység, valamint
 - ad) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ae) közösségi szórakoztató.
 - b) A 10313 és 10338 helyrajzi számú telkein (volt iparvágány területén) kizárólag nyomvonal jellegű építmények és azok műtárgyai helyezhetők el, épület nem létesíthető.
- (4)²⁴² A **KÖu-Tt** jelű övezet területén:
- a) a BSZT-n jelölt építési helyen kialakított épületben a mélygarázs terepszint alatti építési helyén kialakított létesítményhez kapcsolódó közlekedési és gazdasági, rendészeti és iroda, valamint vendéglátás és nyilvános illemhely funkciók helyezhetők el, az épület legfeljebb földszint + 1 szint kialakítású lehet;
 - b)²⁴³ terepszint alatti épületszint legfeljebb 3 szintben létesíthető.

²³⁸ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 9. §-a által beiktatva. Hatályos 2026. március 30. napjától.

²³⁹ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

²⁴⁰ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

²⁴¹ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

²⁴² A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

²⁴³ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (34) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

39. ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [ZKP-..., ZKK]

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

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

(2)²⁴⁴ Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak lehet.

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

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

(5) A **Zkp-3** jelű övezet területén

a) Díszító- és csónakázó tó kialakítása:

- aa) A **Zkp-3**, és a **K-Sp/2** övezetek területének igénybevételével, akár a két övezet határán áthaladóan is megvalósítható.
- ab) Vízutánpótlását úgy kell megoldani, hogy a vízminőség ne romoljon olyan szintre, hogy az a környezetét zavarja, illetve egészségügyi szempontból a környezetét veszélyeztesse.
- ac) Vízszintjét úgy kell beszabályozni és a túlfolyó műtárgyat úgy kell kialakítani, hogy az azon kifolyó víz a befogadó vízfolyás meglévő, a hatóságok által engedélyezett vízszállító kapacitását ne léphesse túl.
- ad) A tervezett tó túlfolyó csatornája a befogadó irányába megépítendő. A túlfolyó csatorna szolgalmi jog biztosítása mellett az építési övezetek telkén is elhelyezhető, a csatorna védőtávolságán belül (a csatorna falsíkjától 3-3 m.) építmény nem helyezhető el.
- ae) A csapadékvíznek tóba vezetése előtt azokat hordalék és olajfogó műtárgyakban kell megtisztítani.

b) A Stefánia utcáról nyíló 18,0 m széles területsávban a közparkhoz szükséges parkolóhelyek biztosítandók.

(6) A **Zkp-2** jelű övezet területén pince, pinceszint nem létesíthető.

40. VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [EV]

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

53. § A természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőterületen az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) nomád táborhely legfeljebb 10 fő befogadó képességig, valamint menedék legfeljebb 10 m² alapterülettel,
- b) pihenés, testedzés,
- c) ismeretterjesztés,
- d) a terület fenntartása.

41. GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [EG]

54. § (1) A területen kizárólag az erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó rendeltetés helyezhető el.

(2)²⁴⁵

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

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

- a) **Ek-1** Naphegy,
- b) **Ek-2** Törökugrató.

(2) Az elhelyezhető rendeltetés:

- a) a pihenés, testedzés,

²⁴⁴ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

²⁴⁵ Hatályon kívül helyezte a 13/2020. (VI.13.) önkormányzati rendelet 8.§ d) pontja. Hatálytalan: 2020. június 25-től.

- b) a terület fenntartásához szükséges,
 - c) ismeretterjesztés,
 - d) vendéglátó.
- (3) A (2) bekezdés c) és d) pontja szerinti rendeltetések elhelyezésének közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c)²⁴⁶ közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.
- (4)²⁴⁷

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

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

- a) **Mk-1** Alsószállás nagytelkes kertes mezőgazdasági,
 - b) **Mk-2** Alsószállás kertes mezőgazdasági,
 - c) **Mk-3** Alsószállás kistelkes kertes mezőgazdasági,
 - d) **Mk-4** kertes mezőgazdasági.
- (2)²⁴⁸ A területen a növénytermesztés, kertművelés, és állattartó építmények az 5. mellékletben meghatározottak szerint, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás (kivéve gépjármű tárolás) és árusítás rendeltetésű 1 szintes építmény (üres padlástérrel) helyezhető el. Lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (3)²⁴⁹ A 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad.
- (4)²⁵⁰ Az övezet területén található 720 m², vagy azt meghaladó területű telkeken művelési ágától függetlenül (a zártkerti művelés alól kivett telkek eseteiben is) a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületek és terepszint alatti építmények helyezhetőek el, mely során a telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket.
- (5)²⁵¹ Az övezet területén a 15 m² hasznos alapterületet meghaladó méretű épület létesítésének közművesítési feltétele:
- a) közüzemi villamosenergia szolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c)²⁵² közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.
- (6)²⁵³
- (7)²⁵⁴ A 15 m² hasznos alapterületet meg nem haladó méretű épület létesítésének nincs közművesítési feltétele.
- (8)²⁵⁵ Nyúlványos telek csak az **Mk-4** jelű övezet területén alakítható ki.
- (9)²⁵⁶ Telekcsoport újrafelosztása és telekfelosztás során a kialakuló telkek egyikének sem lehet kisebb sem a területe, sem a telekszélessége az övezetben előírt minimális értékeknél.
- (10)²⁵⁷ Az **Mk-4** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet a hátsókert megengedett legnagyobb mérete kismélységű telkeknél.

²⁴⁶ A 13/2020. (VI.13.) önkormányzati rendelet 8. § e) pontja által módosítva. Hatályos: 2020. június 25-től.

²⁴⁷ Hatályon kívül helyezte a 13/2020. (VI.13.) önkormányzati rendelet 8. § f) pontja. Hatálytalan: 2020. június 25-től.

²⁴⁸ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2026. március 30. napjától.

²⁴⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5. § (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁵⁰ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2026. március 30. napjától.

²⁵¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5. § (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁵² A 13/2020. (VI.13.) önkormányzati rendelet 8. § g) pontja által módosítva. Hatályos: 2020. június 25-től.

²⁵³ Hatályon kívül helyezte a 13/2020. (VI.13.) önkormányzati rendelet 8. § h) pontja. Hatálytalan: 2020. június 25-től.

²⁵⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5. § (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁵⁵ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5. § (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁵⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5. § (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁵⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5. § (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

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

57. § (1)²⁵⁸ Új főépítmény csak akkor létesíthető, ha:

- a) a telek területe eléri az övezetben előírt minimális telekterületet;
- b) a telek szélessége az épület elhelyezésnél mérve eléri az övezetben előírt minimális telekszélességet.

Ha fentiek szerinti előírásoknak nem felel meg a telek, akkor azon legfeljebb 1 szabadonálló épület helyezhető el, melynek összes bruttó szintterülete legfeljebb 15 m² lehet, és a telek beépítettsége nem haladhatja meg a telek területének 1,5%-át.

- (2) A 14,0 méter, vagy annál szélesebb közterületeken kétoldali fasor számára zöldfelület biztosítandó.
- (3) Közforgalom előtt megnyitott területeken mélygarázs és szabadtéri reklámhordozó nem helyezhető el; a terület magánútjain építmények – a közlekedés és a közműveket szolgáló építményeken kívül – nem helyezhetők el. Közlekedési és közmű építmények legalább 6,0 m szélességben kialakított magánúton építhetők.
- (4)²⁵⁹
- (5) Az előkertben támfalgarázs nem létesíthető.
- (6) Közterülettel határos telekhatáron telkenként egy gépkocsibehajtó létesíthető, melynek szélessége nem haladhatja meg a 4,0 m-t.
- (7) Az **Mk-2** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet az épület megengedett legnagyobb épületmagassága legalább 1.200 m² telekterület esetén.
- (8) Az **Mk-3** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet az épület megengedett legnagyobb épületmagassága legalább 1.000 m² telekterület esetén.
- (9) Az **Mk-3** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet a hátsókert megengedett legnagyobb mérete kismélységű telkeknél.

45. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [V]

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

58. § (1) A vízgazdálkodási övezetben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávot szabadon, kerítés és egyéb építményektől mentesen kell hagyni. A területen lévő vízmeder parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

- (2) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
 - a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve azt szolgálja,
 - b) segítse elő a csapadékvíz tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
 - c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.
- (3) Az övezet telkei a szomszédos ingatlanokhoz hozzá nem keríthetők.
- (4) A vízfolyás medrének rendezése során előtérbe kell helyezni a mérnökbiológiai módszerek alkalmazását.
- (5) A mederrendezési munkálatok során a meglévő honos növényállomány megóvásáról, valamint azok pótlásáról gondoskodni kell.

(6)²⁶⁰

²⁵⁸ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 13. § n) pontja által módosítva. Hatályos: 2026. március 30. napjától.

²⁵⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ h) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

²⁶⁰ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 14. § g) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2026. március 30. napjától.

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

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

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

- a) **Tk-Ko** budaörsi kopárok,
- b) **Tk-Gy/1** védett sziklagyepek, gyepek és karsztbokor-erdők BTK területén,
- c) **Tk-Gy/2** védett sziklagyepek, gyepek Törökugrató területén,
- d) **Tk-Gy/3** védett sziklagyepek, gyepek Tétényi-fennsík területén.

(2) A **Tk-Ko** jelű övezet területén

- a) A Kopárok minden beavatkozásra érzékeny felszínének védelme és a terület száraz sziklagyep jellegének megőrzése érdekében a felszín alapkőzetének és domborzatának karakterét megváltoztatni nem szabad. Növénytelepítés esetén csak a már előforduló sziklagyepi növényfajok telepíthetők.
- b) Az övezetben csak a terület bemutatását lehetővé tevő sétatutak, tanösvények alakíthatók ki, valamint a, hozzá tartozó utcabútorok és művészeti alkotások helyezhetők el.
- c) A Kőhegyi Kápolna és az eredeti remeteház, továbbá ideiglenes jelleggel, legfeljebb 30 napra a terület hagyományaihoz kapcsolódó szabadtéri színpad ülőhelyei és faépítménye elhelyezhetők a Kőhegyen, a BSZT-n ideiglenes építmény elhelyezésének helyével jelölt területen.

(3) A **Tk-Gy/1, Tk-Gy/2 és Tk-Gy/3** jelű övezet területén

- a) A mindenkor használat során gondoskodni kell a meglévő botanikai értékek védelméről. A területen a felszín alapkőzetének és domborzatának karakterét megváltoztatni nem szabad.
- b) A területen a kezelési tervvel összhangban elhelyezhető építmények:
 - ba) a terület bemutatását lehetővé tevő sétatutak, tanösvények, hozzá tartozó utcabútorok,
 - bb) a pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
 - bc) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
 - bd) a terület fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények,
 - be) művészeti alkotások,
 - bf) kilátótorony.
- c) A területen nem létesíthető nomád táborhely, hegyi menedékház, bivakszállás.
- d) Az övezetbe tartozó ingatlan/ingatlanrész nem osztható tovább.

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

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

- a) **Kb-T** temető területe,
- b) **Kb-Sp/1** városi szabadtéri sport területe, (*Árok utca*)
- c) **Kb-Sp/2** löterek sport területe,
- d) **Kb-Re** rekreáció területe, (*Farkas-hegy*)
- e) **Kb-Szi** szabadidő eltöltés területe (*Törökugrató-bánya*)
- f) **Kb-Kt/F** fásított köztér területe,
- g) **Kb-Kt/B** burkolt köztér területe,
- h)²⁶¹ **Kb-Vm** növényzettel fedett vízmosások, horhosok, töltések, átereszek területe (2.2. melléklet övezeti paraméterek nélkül).

(2) A **Kb-T** jelű övezet területén

- a) a temetéssel, a temető fenntartásával, őrzésével kapcsolatos épületek, valamint sírhelyek, urnafalak építményei és kripták épületei,
- b) legfeljebb 8,0 m magas köztárgy helyezhető el.

(3) A **Kb-Sp/1** jelű övezet területén az elhelyezhető rendeltetések:

- a) sport és rekreáció,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális,
- c) a sport- és rekreáció célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb 200 m² bruttó alapterülettel,
- d) a sport- és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, melynek összterülete nem haladhatja meg az épített bruttó szintterület 50%-át.

²⁶¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (37) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

- (4)²⁶² A **Kb-Sp/2** jelű övezet területén kizárólag lőtér rendeltetés kialakítása megengedett a kialakult beépítés intenzitás növelése nélkül.
- (5) A **Kb-Re** jelű övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - ba) szálláshely szolgáltatás,
 - bb) vendéglátás,
 - bc) rekreációs szolgáltatás,
 - bd) kulturális szolgáltatás,
 - be) egészségügyi, szociális szolgáltatás,
 - df) sport.
 - b) A BSZT-n jelölt építmény elhelyezésére igénybe vehető terület a Budai Tájvédelmi Körzet területén a beépítésre nem szánt terület-felhasználású **Kb-Re** övezetnek azon része, melyen az övezet szerinti rendeltetések építményei, épületei elhelyezhetők.
 - c) A beépítés kialakult, intenzitása nem növelhető.
 - d)²⁶³
- (6) A **Kb-Szi** jelű övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) szórakoztató és kulturális szolgáltatás (szabadtéri koncert, előadás, kiállítás, rendezvény),
 - ab) sport (szabadtéri, időszakos sportpályák),
 - ac) tanösvény,
 - ad) szabadtéri nevelés-oktatás.
 - b) Az időszakos rendeltetések időjárás elleni védelmét szolgáló és/vagy hangszigetelését biztosító sátor csak ideiglenes jelleggel létesíthető.
 - c) Az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés szükséges.
- (7)²⁶⁴ A **Kb-Kt/F** jelű övezet területén a városközpont pihenő, játszó, gyülekező funkciókat szolgáló rendeltetések, és az azokat kiszolgáló épületek/építmények helyezhetők el a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak szerint lehet.
- (8)²⁶⁵ A **Kb-Kt/B** jelű övezet területén a gyülekezés és a szabadtéri szórakozás funkciókat szolgáló rendeltetések, és az azokat kiszolgáló épületek/építmények helyezhetők el a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak szerint lehet.
- (9) A **Kb-Vm** jelű övezet területén
- a) A vízfolyás fenntartásához szükséges építményeken, valamint a felszíni vízelvezetés létesítményein kívül más építmény nem helyezhető el.
 - b) Épület nem létesíthető.
 - c) A vízmosságok telekhatárainak és medrének rendezését a környező telekhatárok felmérését és kitűzését is tartalmazó geodéziai munkarész alapján, a felszíni vízelvezetési szakági követelményeire méretezett keresztmetszet alapján, természetes mederburkolat alkalmazásával, vagy mederburkolat nélkül kell megoldani.
 - d) A meglévő, természetközeli állapotú növényzet a felszíni vízelvezetés kialakítása során is megtartandó.

²⁶² A 13/2020. (VI.10.) önkormányzati rendelettel módosítva. Hatályos: 2020. június 25. napjától.

²⁶³ Hatályon kívül helyezte a 13/2020. (VI.13.) önkormányzati rendelet 8.§ i) pontja. Hatálytalan: 2020. június 25-től.

²⁶⁴ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

²⁶⁵ A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2020. szeptember 27-től.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

48. HATÁLYBA LÉPÉS

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

48/A. ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK²⁶⁶

61/A. § E rendeletnek a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: MódR.) módosított 37. § (1) bekezdés a) pontját a MódR. hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

49. HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉS

62. § (1) Hatályát veszti:

1. a Budaörs Város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) rendelet,
2. az egyes helyi rendeletek módosításáról 46/2008.(XII.01.) rendelet,
3. a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005.(IX.22.) önkormányzati rendelet módosításáról valamint a Hidépítő telkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területek Szabályozási Tervéről szóló 38/2011.(IX.27.) önkormányzati rendelete
4. a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezete Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/1999.(I.22.) rendelet,
5. a Budaörs-Budapark Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/1999.(XI.05.) rendelet,
6. a Budaörs Nyugati Ipari terület Szabályozási Tervéről szóló 35/1999.(XI. 05.) rendelet,
7. a Budaörsi Ipari és Technológiai Park helyi építési szabályzatáról szóló 38/2006.(VIII.11.) rendelet,
8. a Budaörs – M1-M7 autópálya, Károly Király hídtól keletre eső környezetének, Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről, Részletes Rendezési tervéről szóló 38/1999. (XI. 26.) rendelet,
9. a Budaörs Vasút u. - Seregély u. – Hosszúréti-patak - Szőlőskert u. által határolt területre vonatkozó Szabályozási Tervről és Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2000.(IV.07.) rendelet,
10. a Szabadság út – Szivárvány utca – Napsugár sétány – Puskás Tivadar utca – 4153/73 hrsz-ú ingatlan – Holdfény utca – Árok utca által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 26/2003.(IX.08.) rendelet,
11. a Budaörs, Tétényi-fennsík Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 45/2003.(XII.22.) rendelet,
12. a Budaörs Városháza és környékére vonatkozó Szabályozási Tervről és Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2004.(I.28.) rendelet,
13. a Budaörs M1-M7 autópálya – Kinizsi u. – MÁV terület – Sport u-i felüljáró D-ága által határolt terület Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004.(IV.20.) rendelet,
14. a Budaörs, M1 – M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2005.(V.25.) rendelet,
15. a Budaörs, M1-M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia utca által határolt területre vonatkozó Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat jóváhagyásáról szóló 31/2005.(V.25.) ÖKT. sz. rendelet módosításáról szóló 46/2005.(IX.22.) rendelet,
16. a Budaörs, M1 – M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2005.(V.25.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 25/2007.(VI.20.) rendelet,
17. a Budaörs Törökugrató, Kökörcsin – Bazsarózsa – Rezeda utcák által határolt terület Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 32/2005.(V. 25.) rendelet,
18. a Hosszúréti-patak - Kamaraerdei út - Kolozsvári utca - Kassai utca - Beregszászi utca - Kolozsvári utca - Törökbálint közigazgatási határa által határolt terület Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2005.(V. 25.) rendelet,
19. a Budaörsi Ipari és Technológiai Park helyi építési szabályzatáról szóló 38/2006.(VIII.11.) rendelet,

²⁶⁶ A 8/2026. (III.27.) önkormányzati rendelet 11. §-a által beiktatva. Hatályos: 2026. március 30. napjától.

20. a Budaörs Belváros, Szabadság út - Nefelejcs utca - Kossuth Lajos utca - Kisfaludy utca által határolt terület szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 24/2002.(VI.28.) ÖKT sz. rendelet módosításáról szóló 34/2003.(X.10.) ÖKT sz. rendelet,
 21. a Budaörs, Szabadság út - Lejtő utca - Koszorú utca által határolt területre változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2009.(VIII.11.) rendelete,
 22. a Budaörs, Szabadság út – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt területre vonatkozó telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 22/2012.(VI.22.) rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 29/2012.(IX.07.) önkormányzati rendelete,
 23. a Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 30/2012.(IX.07.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 38/2012. (XI.12.) önkormányzati rendelete,
 24. a Budaörs, Bretzfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 43/2012.(XI.12.) önkormányzati rendelete,
 25. a HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT-ról szóló 39/1999. (XI.26.) ÖKT. sz. rendelete,
 26. a Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2014. (V.27.) önkormányzati rendelete.
- (2) Hatályát veszti Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló 50/2011.(XI.30.) rendelete 1. §-a és 3. §-a, és az azokat megelőző cím, valamint 1.sz. és 2. sz. melléklete.
- (3) Hatályát veszti Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az állattartásról szóló 59/2004.(X.20.) rendelete 3/A. § (2) bekezdése, valamint a 2. sz. melléklete.

Budaörs, 2014. szeptember 24.

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

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

Erdős Károlyné
irodavezető