

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete

**MERENGŐ UTCA KÖRNYÉKE
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
III. SZABÁLYOZÁSI SZAKASZ
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

a 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz., 47/2003. (XII.22.) ÖKT. sz.,
17/2005. (II.23.), 42/2005. (IX.22.)
34/2006. (VI.21.) és 33/2014. (X.29.) rendeletek által módosított

44/2000.(XII.01.) ÖKT. sz. rendelet
egységes szerkezetbe foglalt szövege

I. Fejezet

**Általános előírások
A rendelet hatálya**

1. §

- (1) A rendelet hatálya Budaörs Város Merengő utca és környéke, vagyis a Frankhegy déli lejtőjére terjed ki. A terület határa délen a, 2054, 6648, 1371-2, 1383, 1387/2, 1390, /1, 1389, 1443, 1444/1/2, 1635/6/7, 1647, 1660/1/2, 1650-59, 2148, 2153-56. 2159-63. 2166-67/1,-2. 2170/2. 2171. 2181/2. 2182/1. 2183/2-3. 2192. 2322. 2322/1. 4320. 2397. 2228/2. 2407-9. 2474. 2504. 2506/1-2. 2507-8. 2520. 9606/1. 9606/4-6. 2530. 2558. 2633/1-2. 2634-7. 2638/1. 2639-41. 2642/2. 2643-5 a Tájvédelmi körzet határán Budapest határáig, innen e határ mentén a kiindulási pontig terjed. (lásd Szabályozási Terven jelölve) ¹
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen a területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületeryüttest építeni, átalakítani, és lebontani a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni "az épített környezet alakításáról és védelméről" szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) az Országos Településrendezési és Építési Követelmények 253/1997. XII.20. Kormányrendelet (továbbiakban O.T.É.K.) valamint jelen rendelet és a 3. bekezdésben felsorolt tervlapok szerint szabad.

¹ A 42/2005. (IX.22.) rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a BSZT-ben rögzített lehatárolás szerint

a) A 44/2000. (XII. 01.) ÖKT sz. rendelet Merengő utca és Környéke Településrendezési Terve Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat (Frankhegy) 9757 és 9020 hrsz.-ú ingatlanra, a Hegyfok u.-ra és a Hegyfok u. és Esthajnal u. közötti területre, valamint a Völgy utca – Nefelejcs utca – Kőhát utca által határolt területre vonatkozóan hatályát veszti.

- (3) Jelen rendelet szerinti előírások csak az alábbi tervlapok hitelesített másolataival együtt érvényesek: Szabályozási terv

II. Fejezet

A beépítésre szánt területek, építési övezetek felhasználásának, beépítésének feltételei és szabályai

2. §

- (1) A beépítésre szánt területek határait a szabályozási terv tünteti fel.
- (2)²
- (3) A területen a zártkert használati mód, már korábban üdülő használati módra változott. Ennek során az új használati módra, a telekosztás átalakítása nem, illetve csak igen kis területen történt meg. Ahol ez nem történt meg, ott azt jelen terv feltételei szerint kell megvalósítani.
- (4) Ahol a megváltozott használati módra, teljes közterülettel határolt tömbre egységesen és az akkor élő, vonatkozó előírásoknak megfelelően megtörtént a telkek kialakítása, ott a kialakult állapot egységességének megőrzése céljából a telekosztás kialakultnak minősül, vagyis, minden meglévő telek, ami nagyobb 550 m²-nél, beépíthető.
- (5) A területen a továbbiakban építési *telket kialakítani csak az alábbi feltételekkel lehet:*
- a) minimum 1000 m² területtel,
 - b) az övezeti előírásokban megadott minimális telekszélességgel,
 - c)³
 - d) gépjárművel történő megközelítést biztosító, közterületi, vagy útként lejegyzett magántulajdonú közlekedési területi csatlakozással.
 - e) A telekszélesség a telek hossz tengelyére merőlegesen a előkertnél értendő.
 - f) Ahol a telek mérete az új közterületi szélesség kialakítása miatt csökken a beépítést lehetetlenné tevő mértékben, ott a csökkentés előtti méret veendő figyelembe a beépítés jogának feltételeként.⁴
 - g) A területen nyeles telek, és a szabályozási lapon jelölt közlekedési területeken túl magánút nem alakítható ki.
- (6) A területen csak a törvény szerinti, azaz "beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közútról vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek" építési telek építhető be. A 360-550 m" közötti méretű telkek 550 m²-nél nagyobbra növelhetők akkor, ha a területátadó telek ezzel nem csökken 1000 m² alá. 550 m²-nél kisebb telek még a "K"-kialakult övezetekben sem építhető be.
- (7) Az egyedülálló nem "K"-kialakult övezetben lévő, a korábban érvényes szabályoknak megfelelően kialakított, 550 m²-nél nagyobb, telkek beépíthetők, az övezetre

² A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 1.§-a által hatályát veszített szövegrész.

³ Hatályon kívül helyezte a 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 4. § a) pontja. Hatálytalan 2014. november 13-tól. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

⁴ A 34/2006. (VI.26.) rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos 2006. június 21-től.

vonatkozó egyéb előírások /beépítési %, építménymagasság, min. telekszélesség stb./ szerint.

- (8) A telkek 30%-os vagy annál meredekebb része nem építhető be. Ezeken a területeken kötelező növénytelepítésről a *beültetés*⁵ kötelezettség rendelkezik.
- (9) Új épület építésének, meglévő épület bővítésének, átalakításának feltételei az alábbiak:⁶
- a) A telek eléri az övezeti előírásokban rögzített minimális telekméretet és telekszélességet. /kivétel a 7. szerinti telkek /
 - b) ⁷
 - c) ⁸
 - d) ⁹
 - e) ¹⁰
 - f) A parkolást az OTEK előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani.
 - g) ¹¹
- (10) Épület az alábbiak szerint helyezhető el
- a) *építési helyen*. Az építési hely, a telkek 5 m széles előkert, 6 m széles hátsóker, és az oldalkert között fennmaradó területe. Az épület elhelyezését ezen kívül még a lejtésviszonyok és a T.V.T védőtávolsága is befolyásolhatja.
 - c) Az épületek legnagyobb mélysége, utcai homlokzatra merőleges mérete 20 m.
 - e) A telkek térszint alatti beépítésének mértéke az épület alatti területen kívül a beépítési százalék egyharmadát nem haladja meg. Támfalgarázs csak zöldtetővel készülhet és legnagyobb, az utcai telekhatárral párhuzamos hossza maximum 5.5 m. Magassága sehol nem emelkedhet ki az eredeti terepvonalból 80 cm.-nél.
- (11) A területen az alábbi anyagok és szerkezetek használata kötelező vagy tilos:
- a) A területen kötelező a magastető, - egyszerű nyereg, vagy kontyolt tető, lehetőleg rétegvonallal párhuzamos gerinccel - kialakítása. Ettől eltérést csak kiemelt helyszín vagy funkció indokolta esetben e célra létrehozott zsúri engedélyezhet. A tetősíkok hajlásszöge 20-45 fok között lehet.
 - b) Kötelező a sima vakolt, kő, téglavagy fa architektúra, illetve ezek kombinációja, cserépanyagú, bitumenes zsindelezet, használata.

⁵ A 47/2003. (XII.22.) ÖKT. sz. rendelet 1.§.a által módosított szöveg. Hatályba lépett 2004. december 22-én.

⁶ A 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 1. § (1) bekezdése által módosított szöveg. Hatályba lépett 2014. november 13-án. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 4. § b) pontja. Hatálytalan 2014. november 13-tól. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

⁸ Hatályon kívül helyezte a 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 4. § b) pontja. Hatálytalan 2014. november 13-tól. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

⁹ Hatályon kívül helyezte a 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 4. § b) pontja. Hatálytalan 2014. november 13-tól. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 4. § b) pontja. Hatálytalan 2014. november 13-tól. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

¹¹ Megsemmisítette a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5028/2015/7. sz. határozata. Hatálytalan – a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 56. § (2) bekezdésére figyelemmel – 2015. november 13. napjától.

- c) kerítések tömör falként, 0.6-1.2 m magassággal , vagy támfalként az állékonysághoz szükséges magassággal, vakoltan, vagy vakolatlanul vegyes vagy kőfalként, a tömör rész felett áttört kiegészítéssel készíthetők. A kiegészítés anyaga kialakult utcaképnél anyagában ehhez igazodó legyen.
- d) a tetőablakok a tetőfelület vetületi területének maximum 20%-át tehetik ki.
- (12) ¹²
- (13) Az épület körül terep rendezése során
- a) a termett talajhoz képest maximum 1,5 m.-s bevágás vagy feltöltés létesíthető.
- b) Az olyan tereprendezés, melynek során az eredeti terep bármely pontja 0,5 m-nél nagyobb mértékben megváltozik, építési engedély köteles.
- (14) A beépítésre szánt terület építési övezetében az alábbi környezetterhelési határértékek érvényesülnek:
- a) Zaj- és rezgésvédelem
- i) Az üdülőterület valamennyi építési övezetét érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától és közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az üdülőterületekre érvényes terhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.
- ii) Az üdülőterület építési övezeteit immissziós zajhatárértékek vonatkozásában a 4/1984. (I. 23.) EüM sz. rendelet 1-3. sz. mellékletei szerinti 1. sorszámú területi funkciónak ("Üdülőterület, üdülőhely, gyógyhely, kórházi-, szanatóriumi negyed, védett természeti terület") megfelelő határértékeket figyelembe véve kell kezelni.
- iii) Rezgés- immisszió tekintetében a 4/1984. (I. 23.) EüM sz. rendelet 4. sz. Mellékletében a 2. sorszámú épület jellegre ("Lakóépület, üdülőépület"...) vonatkozó határértékek érvényesek.
- b) Levegőtisztaság-védelem
- i) A tervezési terület (üdülőterület) építési övezeteiben a légszennyező források ki-bocsátási (emissziós) határértékeit a *kiemelten védett* levegőtisztasági kategóriának megfelelően kell megállapítaniuk az illetékes hatóságoknak.
- ii) Immissziós (levegőminőségi) határértékek vonatkozásában az Msz-21854 szabvány (A környezeti levegő tisztasági követelményei) szerint a határértékekkel részletesen szabályozott szennyező anyagok *kiemelten védett* területi besorolásnak megfelelő határértékeit kell figyelembe venni.
- (15) Homlokzatmagasság értelmezése: az építmény terepcsatlakozása feletti vetületének a héjazat és a fal külső síkjának metszéspontjáig terjedő átlagos magassága.
- (16) A beépítésre szánt területek építési használatuk szerint az alábbiak:
- a) üdülőterületek

Üdülőterületek

3. §

Az üdülőterületek sajátos építési jellege és beépítési sűrűségük szerint az alábbiak:

¹² Hatályon kívül helyezte a 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 4. § c) pontja. Hatálytalan 2014. november 13-tól. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Üdülőházas terület (O.T.É.K. 22. §)

Az üdülőházas területen olyan üdülőépületek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján állandó üdülői kör, hosszabb üdülési célú tartózkodására alkalmas.

A területen az alábbi építési övezetek alakítandóak ki:

1) ÜÜ.-1 jelű építési övezet előírásai

- a) az övezetben egy egységes, az 1100 m²-nél nagyobb telken kétegységes üdülőépület helyezhető el.
- b) ¹³
- c) az övezet két egység elhelyezésére alkalmas építési telkein a beépíthető terület az OTÉK. szerinti módon két tömegben is elhelyezhető, az építési helyen belül, az oldalkertek betartása mellett.
- d) az övezetben garázs csak a főépülettel egy tömegben, vagy támfalgarázként térszint alatt helyezhető el. Egy telekhez csak egy kapubehajtó illetve garázskapu alakítható ki.
- e) Az övezetben a telek beépítetlenül maradó területrészeinek max. 20 %-a lehet burkolt, a fennmaradó részt növényzettel fedetten, kerként, vagy fásítva kell kialakítani, és fenntartani.
- f) Az övezetben új épület, szabadonállóan építhető, amennyiben a telek a minimális telekterületet és szélességet eléri.
- g) Az övezetben ikresen építhető be az a telek, mely a minimális telekméretet eléri, de a telkek szélessége 9-16 m között van.
- h) Az épületek gerincvonala a zárófödémnél maximum **4,0** m-rel lehet magasabb.
- i) A megadott építménymagasság betartása mellett a völgy felőli oldalon az épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg az **5.5** m.
- k) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

az építési telek

Beépítési mód	Övezetjel	legkisebb telekterület m ²	Legkisebb telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény magassága (m)
Szabadonálló	sz	1000	16	15% ¹⁴	5.5
ikres l) ¹⁶			9	15% ¹⁵	5.5

¹³ Hatályon kívül helyezte a 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 4. § d) pontja. Hatálytalan 2014. november 13-tól. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

¹⁴ A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szövegrész. A 150 m² maximális épület alapterületre vonatkozó korlátozás hatályát veszítette.

¹⁵ A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szövegrész. 150 m² maximális épület alapterületre vonatkozó korlátozás hatályát veszítette.

2) ÜÜ-2 jelű építési övezet előírásai

- a) az övezetben többegységes, üdülőépület, és a terület rendeltetésével összhangban levő kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató (funkciók/építmények) is elhelyezhetők. A nagyobb építménymagasság és beépíthetőség **kizárólagosan** csak utóbbi funkciók céljára érdekében vehető igénybe. A kedvezmény igénybevétele esetén ezek a funkciók később nem módosíthatók üdülőfunkcióra. Csak üdülőépület építése esetén az **ÜÜ-1** előírásai mérvadóak
- b) ¹⁷
- c) az övezetben garázs csak a főépülettel egy tömegben vagy támfal-garázként térszint alatt helyezhető el. Egy telekhez csak egy kapubehajtó illetve garázkapu alakítható ki. Támfalgarázs csak zöldtetővel készülhet és legnagyobb, az utcai telekhatárral párhuzamos hossza maximum 5.5 m.
- d) Az övezetben a telek beépítetlenül maradó terület részének max. 20 %-a lehet burkolt, a fennmaradó részt növényzettel fedetten, kerként, vagy fásítva kell kialakítani, és fenntartani.
- e) Az övezetben új épület szabadonállóan vagy ikresként helyezhető el. A beépíthető terület több tömegben valósítandó meg. Ezek száma legalább annyi legyen, ahányszorosa a telekméret a minimális telekméretnek.
- f) Az épületek gerincvonala a zárófödémnél maximum **4.0** m-rel lehet magasabb.
- g) A megadott építménymagasság betartása mellett a völgy felőli oldalon az épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg az **6.0** m-t.
- h) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési mód	Legkisebb telekterület m ²	Legkisebb telekszélesség M	legnagyobb beépítettsége %	Építmények legnagyobb építmény magassága (m)
Szabadonálló	1000	16	15	6.0
ikres		14	15	6.0

i)¹⁸

¹⁶ Megsemmisítette a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5028/2015/7. sz. határozata. Hatálytalan – a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 56. § (2) bekezdésére figyelemmel – 2015. november 13. napjától.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 4. § e) pontja. Hatálytalan 2014. november 13-tól. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

¹⁸ Megsemmisítette a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5028/2015/7. sz. határozata. Hatálytalan – a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 56. § (2) bekezdésére figyelemmel – 2015. november 13. napjától.

Hétvégi házas terület (O.T.É.K. 23. §)

A hétvégi házas területen legfeljebb kétegységes, túlnyomóan állandó üdülőkör rövid – hétvégi - üdülési célú tartózkodására szolgáló üdülőépületek, és olyan építmények helyezhetők el, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják. A területen az alábbi építési övezetek alakítandóak ki:

1) HÜ/I -1 jelű építési övezet előírásai

- a) az övezetben egy, 1100 m²-nél nagyobb telken kétegységes üdülőépület helyezhető el.
- b) ¹⁹
- c) az övezet két egység elhelyezésére alkalmas építési telkein a beépíthető terület az OTÉK. szerinti módon két tömegben is elhelyezhető, az építési helyen belül, az oldalkertek betartása mellett. az övezetben garázs csak a főépülettel egy tömegben vagy támfal-garázként térszint alatt helyezhető el. Egy telekhez csak egy kapubehajtó illetve garázskapu alakítható ki.
- d) Az övezetben a telek beépítetlenül maradó területrészének max. 15 %-a lehet burkolt, a fennmaradó részt növényzettel fedetten, kertként, vagy fásítva kell kialakítani, és fenntartani.
- e) Az övezetben új épület szabadonállóan helyezhető el, amennyiben a telek a minimális telekterületet és szélességet eléri. A beépíthető terület több tömegben is megvalósítható.
- f) Az övezetben ikresen építhető be az a telek, mely a minimális telekméretet eléri, de a telkek szélessége 9-14 m között van.
- g) Az épületek gerincvonala a zárófödémnél maximum **4.0** m-rel lehet magasabb.
- h) A megadott építménymagasság betartása mellett a völgy felőli oldalon az épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg az **4.5** m.
- j) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

az építési telek

Beépítési módja	legkisebb telekterület m ²	Legkisebb telekszélesség M	legnagyobb beépítettsége %	építményének legnagyobb építmény magassága (m)
Szabadonálló	1000	14	10% ²⁰	4.5
ikres		9	10% ²¹	4.5

k)²²

¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 4. § f) pontja. Hatálytalan 2014. november 13-tól. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

²⁰ A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szövegrész. 120 m² maximális épület alapterületre vonatkozó korlátozás hatályát veszítette.

²¹ A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szövegrész. 120 m² maximális épület alapterületre vonatkozó korlátozás hatályát veszítette.

2) HÜ/I-2 jelű építési övezet előírásai

- a) az övezetben egy, az 1100 m²-nél nagyobb telken kétegységes üdülőépület, és a terület rendeltetésével összhangban levő kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató (funkciók/építmények) is elhelyezhetők. A nagyobb építménymagasság **kizárólagosan** csak utóbbi funkciók céljára vehető igénybe. A kedvezmény igénybevétele esetén ezek a funkciók később nem módosíthatók üdülőfunkcióra. Csak üdülőépület építése esetén az **HÜ/I-1** előírásai mérvadóak.
- b) ²³
- c) az övezetben garázs csak a főépülettel egy tömegben vagy támfal-garázsként térszint alatt helyezhető el. Egy telekhez csak egy kapubehajtó ill. garázskapu alakítható ki.
- d) Az övezetben a telek beépítetlenül maradó területrészenek max. 20 %-a lehet burkolt, a fennmaradó részt növényzettel fedetten, kertként, vagy fásítva kell kialakítani, és fenntartani.
- e) Az övezetben új épület szabadonállóan és ikresen helyezhető el. A beépíthető terület több tömegben is megvalósítható. Ezek száma maximum annyi lehet ahányszorosa a telekméret a minimális telekméretnek.
- f) A beépítésnél a teljes telekterület figyelembe vehető, maximum +30 m²-ig.
- g) Az épületek gerincvonala a zárófödéumnél maximum **4.0** m-rel lehet magasabb.
- h) A megadott építménymagasság betartása mellett a völgy felőli oldalon az épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg az **4.5** m-t.
- i) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

az építési telek

Beépítési módja	legkisebb telekterület m ²	Legkisebb telekszélesség M	legnagyobb beépítettsége %	építményének legnagyobb építmény magassága (m)
Szabadonálló	1000	14	10	4.5
ikres j) ²⁴	1000	9	10	4.5

3) HÜ/I -K jelű építési övezet előírásai

²² Megsemmisítette a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5028/2015/7. sz. határozata. Hatálytalan – a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 56. § (2) bekezdésére figyelemmel – 2015. november 13. napjától.

²³ Hatályon kívül helyezte a 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 4. § g) pontja. Hatálytalan 2014. november 13-tól. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

²⁴ Megsemmisítette a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5028/2015/7. sz. határozata. Hatálytalan – a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 56. § (2) bekezdésére figyelemmel – 2015. november 13. napjától.

- a) az övezetben egy egységes üdülőépület helyezhető el.
- b) Az övezetben a meglévő beépítés egységességének megőrzése céljából a meglévő 550-1000m² közötti méretű telkek beépíthetőek.
- c) ²⁵
- d) az övezetben garázs csak főépülettel egy tömegben vagy támfalgarázként térszint a-latt helyezhető el. Egy telekhez csak egy kapubehajtó illetve garázskapu alakítható ki.
- e) Az övezetben a telkek beépítetlen területe 15 %-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.
- f) Az övezetben új épület szabadonállóan helyezhető el.
- g) A megadott építménymagasság betartása mellett a völgy felőli oldalon az épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg az 5.5 m.
- h) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési módja	az építési telék			építményének legnagyobb építmény magassága (m)
	legkisebb telekterület m ²	Legkisebb telekszélesség m	legnagyobb beépítettsége %	
Szabadonálló	K	14	10% ²⁶	5.5

i)²⁷

4) HÜ/II-1 jelű építési övezet előírásai

- a) az övezetben egy, 1100 m²-nél nagyobb telken kétegyeséges üdülőépület helyezhető el.
- b) ²⁸
- c) az övezet két egység elhelyezésére alkalmas építési telkein a beépíthető terület az OTÉK. szerinti módon két tömegben is elhelyezhető, az építési helyen belül, az oldalkertek betartása mellett.
- d) az övezetben garázs csak főépülettel egy tömegben vagy támfalgarázként térszint a latt helyezhető el. Egy telekhez csak egy kapubehajtó illetve garázskapu alakítható ki.
- e) Az övezetben a telkek beépítetlen területe 10 %-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 4. § h) pontja. Hatálytalan 2014. november 13-tól. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

²⁶ A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szövegrész. 80 m² maximális épület alapterületre vonatkozó korlátozás hatályát veszítette.

²⁷ Megsemmisítette a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5028/2015/7. sz. határozata. Hatálytalan – a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 56. § (2) bekezdésére figyelemmel – 2015. november 13. napjától.

²⁸ Hatályon kívül helyezte a 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 4. § i) pontja. Hatálytalan 2014. november 13-tól. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

- f) Az övezetben új épület, szabadonállóan építhető, amennyiben a telek a minimális telekterületet és szélességet eléri.
- g) Az övezetben ikresen építhető be az a telek, mely a minimális telekméretet eléri, de a telkek szélessége 9-14 m között van.
- h) Az épületek gerincvonala a zárófödémnél maximum **4.0** m-rel lehet magasabb.
- i) A megadott építménymagasság betartása mellett a völgy felőli oldalon az épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg az **3.5** m.
- j) A Budai Tájvédelmi Körzettel határos telkek csatlakozó 20 m széles sávjában semmiféle épület, és 1m-nél magasabb építmény nem helyezhető el. Ahol a védelmi sáv az azzal párhuzamos telek beépítését lehetetlenné tenné, ott a rendeltetés szerinti épület elhelyezhető a védősávon belül.
- k) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.
- l) Az övezetben a tetőn felépítményes tetőablak nem helyezhető el

Beépítési módja	az építési telek			építményének legnagyobb építmény magassága (m)
	legkisebb telekterület m ²	Legkisebb telekszélesség m	legnagyobb beépítettsége %	
Szabadonálló	1000	14	10 % ²⁹	3.0
ikres		9	10% ³⁰	3.0

m)³¹

5) HÜ/II-K jelű építési övezet előírásai

- a) az övezetben egy egységes üdülőépület helyezhető el.
- b) Az övezetben a kialakult beépítés egységességének megőrzése céljából a meglévő 550-1000m² közötti méretű telkek beépíthetőek.
- c) ³²
- d) az övezetben garázs csak a főépülettel egy tömegben vagy támfal-garázsként térszint alatt helyezhető el. Egy telekhez csak egy kapubehajtó ill. garázskapu alakítható ki.
- e) Az övezetben a telkek beépítetlen területe 10 %-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.
- f) Az övezetben új épület szabadonállóan helyezhető el.
- g) Az épületek gerincvonala a zárófödémnél maximum **4.0** m-rel lehet magasabb.

²⁹ A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szövegrész. 120 m² maximális épület alapterületre vonatkozó korlátozás hatályát veszítette.

³⁰ A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szövegrész. 120 m² maximális épület alapterületre vonatkozó korlátozás hatályát veszítette.

³¹ Megsemmisítette a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5028/2015/7. sz. határozata. Hatálytalan – a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 56. § (2) bekezdésére figyelemmel – 2015. november 13. napjától.

³² Hatályon kívül helyezte a 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 4. § j) pontja. Hatálytalan 2014. november 13-tól. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

- h) A megadott építménymagasság betartása mellett a völgy felőli oldalon az épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg az **3.5 m**.
- i) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési módja	az építési telek			építményének legnagyobb építmény magassága (m)
	legkisebb telekterület m ²	Legkisebb telekszélesség M	legnagyobb beépítettsége %	
Szabadonálló	K	14	10% ³³	3.0

j)³⁴

III. Fejezet

A beépítésre nem szánt területek felhasználásának feltételei és szabályai

4. §

1. A beépítésre nem szánt területek határait a szabályozási terv tünteti fel.
2. A beépítésre nem szánt területek használatuk szerint az alábbiak:
 - 2.1. közlekedési és közműterületek
 - 2.2. Zöldterületek
 - 2.3. Erdőterületek

A közlekedés és közműterületek

5. §.

A közlekedési és közműterületek jellegük szerint az alábbiak:

Közlekedési területek és létesítmények

6. §.

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási tervlap tartalmazza. A közlekedési területek szabályozási vonalai irányadó szabályozási vonalak.³⁵
- (2) **K/A** KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET
 AZ ÖVEZETBE A KIEMELT SZEREPŰ KISZOLGÁLÓ UTAK (SZERKEZETI TERV A TÍPUSÚ UTCÁI) TARTOZNAK. AZ ÖVEZET ÚTJAINAK SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGE MINIMUM 12 MÉTER, KIEMELT SZEGÉLYEK KÖZÖTTI 7,5 MÉTER SZÉLES BURKOLATTAL, KÉTOLDALI 2 MÉTERES JÁRDÁVAL. A 12

³³ A 31/2001. (IX.07.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szövegrész. 80 m² maximális épület alapterületre vonatkozó korlátozás hatályát veszítette.

³⁴ Megsemmisítette a Kúria Önkormányzati Tanácsának Kőf.5028/2015/7. sz. határozata. Hatálytalan – a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 56. § (2) bekezdésére figyelemmel – 2015. november 13. napjától.

³⁵ A 47/2003. (XII.22.) ÖKT. sz. rendelet 2.§-a által módosított szöveg. A bekezdés utolsó tagmondata hatályát veszítette.

MÉTERES SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG TERVMÓDOSÍTÁS NÉLKÜL CSÖKKENTHETŐ, HA:

- azt az útépítési engedélyező hatóság az építési engedélyezési eljárás során engedélyezi,
- a területre előírt közművek kialakítását nem akadályozza,
- 2x3 méteres forgalmi sáv, és kétoldali minimum 0,75 méteres járda biztosítható.

(3) **K/A-2** KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET

Az övezetbe az állandó tartózkodásra alkalmas üdülőterületek kiszolgáló útjai (szerkezeti terv A2 típusú utcái) tartoznak. Az övezet útjainak minimális szabályozási szélessége 10,5 méter, kiemelt szegélyek közötti 6 méter széles burkolattal, kétoldali 2 méteres járdával.

(4) **K/B** KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET

Az övezetbe a terület jelentősebb kiszolgáló útjai (szerkezeti terv B típusú utcái) tartoznak. Az övezet útjainak szabályozási szélessége minimum 9 méter, vegyeshasználatú burkolatkialakítással.

(5) **K/C** KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET

Az övezetbe a terület hálózati szerep nélküli kiszolgáló útjai (szerkezeti terv C típusú utcái) tartoznak. Az övezet útjainak szabályozási szélessége minimum 7,5 méter, vegyeshasználatú burkolatkialakítással.

(6) **K/D** KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET

Az övezetbe a szabályozási tervlap szerinti minimum 3 méter széles közlekedési területek (szerkezeti terv D típusú "utcái") tartoznak.

(7) **K/E** KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET

A szabályozási tervlap szerinti meglévő gyalogutak szabályozási szélessége a jelenlegi marad.

(8) **A** PARKOLÁST AZ OTEK ELŐÍRÁSAINAK MEGFELELŐEN TELKEN BELÜL KELL BIZTOSÍTANI.

Közművek területeivel kapcsolatos előírások:

7. §.

A közműterületek övezetei az alábbiak:

víztározó

vízmosás

(1) ³⁶

(2) A felszíni vízrendezés keretében meg kell oldani a tervezési területet terhelő teljes vízgyűjtő területről a felszíni vizek elvezetését, a tervezési területen levő vízmosások telkének rendezését és a tervezési területről a csapadékvizek elvezetését. A felszíni vízrendezés megvalósításáig a területen telket alakítani nem lehet. A burkoltság növekedése alapján, telken belül egyedi záportározó létesítése szükséges, vagy

³⁶ Hatályon kívül helyezte a 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 4. § k) pontja. Hatálytalan 2014. november 13-tól. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

egyéb közterületi záportározó létesül, amelyből a vizet késleltetve lehet az érintett VIZIG-gel egyeztetve a csapadékvíz rendszerbe vezetni.³⁷

- (2) A "KZ" övezetben a vízmosások telkét vízgazdálkodási területként fenntartani. A vízmosásként, mocsárként bejegyzett területeken sem út, sem közmű nem helyezhető el. Az érvényes előírások szerint ezek szélétől 10 m-re létesíthető út, ill. helyezhető el közmű.
- (3) Amennyiben elkerülhetetlenné válik ettől eltérő hasznosítás, úgy mindennemű tevékenység csak a KDV VIZIG hozzájárulásával engedélyezhető. A vízmosásként jelölt területet csökkenteni, egyéb célra hasznosítani csak átminősítési eljárást követően szabad, addig érintetlenül kell hagyni, az fel nem tölthető, abban sem út, sem közmű nem vezethető.
- (4) A vízmosásnak, vízfolyásnak jelölt területre egyéb hasznosítást javasolni csak akkor lehet, ha először a jelenlegi funkcióból átminősítésre kerül a terület. Az átminősítést csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet engedélyezni, amelyben javasolni kell - területgazdálkodási előnyök érdekében- olyan műszaki megoldás alkalmazása, amely a teljes részvízgyűjtőn összegyülekező csapadékvizek kiöntés-, vízkárokozásmentes elvezetését biztosítani tudja. A jogerős vízjogi létesítési engedély birtokában készíthető el a megosztási vázrajz, geodéziai térrajz, amelyre a terület egy részének átminősítéséhez szakhatósági állásfoglalást kell kérni a Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság Hatósági Osztályától. Ennek birtokában az Önkormányzat a Földhivatalnál kezdeményezheti az átminősítést. Ezt követően lehet a felszabaduló területrésszel rendelkezni. Az átminősítés végrehajtásáig a területet vízmosásnak, vízfolyásnak kell kezelni. A művelési ágból kivonandó vízmosásokat lásd 1. sz. lista
- (5) A "KZ/V" övezetben, a közműhálózatok és létesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat, szabványokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az érintett üzemeltető hozzájárulásával végezhető.
- (6) A meglévő és a tervezett vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben –ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel, kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szabályozási tervlapon szereplő tervezett közművezeték nyomvonalának helyét biztosítani kell, a nyomvonalat és a jelzett védőtávolság területét érintő továbbtervezés során a kijelölt helyet szabadon kell hagyni.
- (7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell

³⁷ Szövegrészét hatályon kívül helyezte a 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 4. § I) pontja. Hatálytalan 2014. november 13-tól. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

- figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (8) A teljes közműellátáshoz szükséges közművek és biztonsági övezetük helyigénye min. 10,5 m (A típusú utcák).
- a) A 9 m-es szabályozási szélességű **(B típusú)** utcák esetében a gázellátás nem helyezhető el közterületen. A **“B”** típusú utaknál *egyedül* /50 m –nél nem hosszabb/ *szakaszain* előfordulhat a terepadottságok következtében a fenti szélesség kialakításának fizikai ellehetetlenülése. Ezekben a szakaszokban a mellékelt alternatív keresztmetszeti változat szerint alakíthatók ki. Az így közművesíthető területen legfeljebb hétvégiházás beépítés engedélyezhető.
- b) A 7,5 m szabályozási szélességű **(C típusú)** utcák esetén a földgázellátás és a zárt csapadékvíz-elvezetés hálózata nem építhető ki. A vízellátás, villamosenergia-ellátás, szennyvíz-csatarnázás hálózata elhelyezhető a szabályozási szélességen belül. Az így közművesíthető területen legfeljebb hétvégiházás beépítés engedélyezhető. A csapadékvíz-elvezetése az úttengelyben kialakított folyókával, vagy szakaszonként nyílt árokkal oldható meg.
- c) A 3 m-es (D típusú) szabályozási szélességű út esetében már csak a vízvezeték, a villamosenergia-hálózat és a szennyvíz-csatorna helyezhető el. Ezért ez esetben a biztonsági övezet rányúlik a telkekre, ezért csak néhány telket kiszolgáló útszakaszok közművesítése engedélyezhető ilyen módon. Az érintett sávra szolgalmi jogi bejegyzés szükséges. Itt a felszíni vízrendezés csak folyókával oldható meg. Az így közművesíthető területen legfeljebb hétvégiházás beépítés engedélyezhető.
- d) Ahol a min. 3 m sem biztosítható oda legfeljebb a villamosenergia-ellátás építhető ki. A csak villamosenergia-ellátással rendelkező területen, csak szerszámtároló létesítésére adható engedély. Emberi tartózkodásra szolgáló építményre építési engedély nem adható, ahová a vezetékes ivóvíz-ellátás nem építhető ki.
- (9) A szennyvíz-elvezetéssel a környezetet (a talajt, talajvizet) szennyezni nem szabad ezért:
- a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása tilos, az még átmenetileg –rövid időre– sem engedélyezhető.
- b) A nyílt árkokra, horhosra, vízmosásra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz-bevezetéseket meg kell szüntetni.
- c)³⁸ A 7,5 m szabályozási szélességű (C típusú) utcák esetén keresztmetszettel igazoltan a teljes közművesítéshez szükséges közművek kiépíthetők.
- d) Az üdülőtelkes és hétvégiházás területen a használatbavételi engedély feltétele a közcsatorna-csatlakozás megléte!
- (10) Az ingatlanokon közcsatornába csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű víz vezethető, a határértéknél nagyobb szennyezettség esetén csak a telken belüli előtisztítás után, az előírásoknak megfelelő vízminőséggel lehet szennyvizet a közcsatornába továbbvezetni.
- (11) A burkolt utakkal rendelkező meglévő üdülőterületen új (közép-, kifestő-, valamint közvilágítási) villamosenergia-ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat-rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

³⁸ A 17/2005. (II.23.) rendelet 1. §- által módosított szöveg. Hatályba lépett 2005. február 23-án.

- (12) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (13) Az egyes telkek gázellátása középnyomású hálózatról létesítendő bekötéssel történik, ezért helyi egyedi nyomáscsökkentő elhelyezése szükséges, amelyet a telkeken belül, az út menti zöldsávba, az előkertben növényzettel takartan kell elhelyezni. (Ha a továbbtervezés során a nyomáscsökkentőt az épület falára szeretnék elhelyezni, akkor csak alárendeltebb homlokfalra történő elhelyezés engedélyezhető.)
- (14) A járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, a környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.
- (15) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előirt magassági korlátozás betartandó.
- (16) Közszolgálati táv- és hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Az antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.
- (17) ³⁹ Az új beépítés esetén a tetőfelületen és a burkolt felületeken összegyűlő csapadék-vizeket a kiépített közterületi vízelvezető rendszerbe a burkolt felületekre méretezett tározóból késleltetve vezetendő ki.

Zöldterületek kialakításának, felhasználásának, feltételei és szabályai

8. §

- (1) Zöldterület a szabályozási terven *közkertként* jelölt terület.
- (2) Közkert területén csak a játék, sport, pihenés célját szolgáló építmények helyezhetők el. Mélygarázs (terepszint alatti parkoló) nem létesíthető.
- (4) Közkert területén az azt igénybe vevők számára szükséges gépkocsiparkoló csak terepszinten fásítva, zöldbeton burkolattal létesíthető, max. a közkert területének 5%-án.
- (5) Közkert területén a beépítettség nem lehet nagyobb 0,5%-nál, a növényzettel fedett terület nem lehet kisebb 70%-nál, az épület(ek) építménymagassága max. 4,50 m lehet.
- (6) Közkertben közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.
- (7) Közkertben fakivágás építmény-elhelyezés érdekében nem engedhető meg.
- (8) Közkert területét érintő építési, kertészeti rendezési tevékenység végzéséhez kertészeti szakvélemény vagy kertépítészeti terv is szükséges.

Erdőterület

9. §

- (1) Erdőterület a szabályozási terven *turisztikai erdőként* jelölt terület.

³⁹ Beiktatta a 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 3. §-a. Hatályba lépett 2014. november 13-án. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

- (2) A turisztikai erdő területén csak a szabad-időeltöltési, pihenési, testedzési, ismeretterjesztési és a terület fenntartásához szükséges célokat szolgáló, továbbá közműépítmények helyezhetők el. A közhasználat elől elzárt terület nem haladhatja meg az erdőterület 5%-át.
- (3) A jelen tervben szabályozott turisztikai erdőterületen (Tűzkőhegy) csak egy, a terület fenntartásához szükséges épület építhető, max. 50 m² alapterülettel, max. 4,50 m építménymagassággal, tájbaillő módon.
- (4) Parkoló csak terepszinten fásítva létesíthető, kizárólag a területet igénybe vevők számára, murvás, vagy "zöldbeton" burkolattal, max. 200 m² alapterülettel.
- (5) A területen fakivágás csak erdészeti vagy kertészeti terv, illetve szakvélemény alapján történhet.
- (6) A turisztikai erdő területén építéssel járó tevékenységekhez (épület- és építmény-elhelyezés, funkcionális kialakítás, rendezés kertészeti vagy erdészeti szaktervek készítése is szükséges.

IV. Fejezet
Környezet alakítással kapcsolatos előírások
1o.§

(1) Környezetvédelem

b) Zöldfelületek védelme

- A közterületi zöldfelületek növényállományának lehetőség szerinti maximális védelmét, megóvását biztosítani kell. Ültetés, növénycsere, áttelepítés, visszavágás, fa csonkolása esetleg kivágása csak kertészeti szakvélemény, kertépítészeti terv alapján végzett munkálatok, illetve kertészeti fenntartás, felújítás esetén történhet. Fakivágás, csonkolás engedélyezhető még közvetlen baleset- (vagy élet-) veszély elhárítása érdekében és a fa biológiai pusztulása esetén.
- Közkerteket, közterületi zöldfelületeket, turisztikai erdőket, utcai fasorokat érintő beavatkozások (létesítés, felújítás, rekonstrukció, átépítés stb.) csak kertépítészeti terv (kisebb jelentőségű esetekben kertészeti szakvélemény) alapján végezhetők.
- A tervezési területen a közterületi zöldfelületek, fák károsodásával járó tevékenység esetén a pótlási kötelezettség állapítható meg a károkozó terhére, a 128/1999. VIII. 13. Korm. Rend. alapján.
- A tervezési területen csak fásított parkolók létesíthetők és tarthatók fenn (min. 2 parkolóhelyenként 1 fa).
- A tervezési területen építési engedélyezési terv kötelező részét képezi az érintett telekre készített olyan kertépítészeti és tereprendezési terv is, amely feltünteti a meglévő növényállományt, az esetlegesen kivágásra javasolt fákat és cserjéket (faj-, kor- és értékmeghatározással), továbbá a tervezett állapotot, tereprendezés esetén pedig az összes érintett telekkel és a közterülettel való vízelvezetési kapcsolatot, illetve megoldási javaslatot.
- A tervezési területen lévő vízmosásokban kialakult fás növényállomány lehetőség szerint minél nagyobb arányban megtartandó, a vízmosások rendezését, fenntartási munkálatait ennek megfelelően kell végezni.

c) Levegőtisztaság-védelem

- Levegőtisztaság-védelmi szempontból a tervezési területet a kiemelten védett kategóriának megfelelően kell kezelni.

- A tervezési területen ennél alacsonyabb (védett I., védett-II.) levegőtisztaság-védelmi kategóriába tartozó terület nem jelölhető ki.
- A tervezési területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmény üzemeltethető és létesíthető, amelynek légszennyezőanyag-kibocsátása a kiemelten védett kategóriának megfelelő határértéket nem lépi túl.
- A tervezési területen felszíni, szabadtéri gépjárműparkoló csak fásítva alakítható ki.
- A tervezési területen a szennyező hatású tüzelőanyagokkal (szén, tüzelőolaj) üzemelő fűtőkazánok nem működtethetők.
- A tervezési területen hulladék, kerti avar stb. nyílt téri égetése nem engedhető meg.

d) Zajvédelem

- A területen betartandó zaj- és rezgésterhelési határértékeket a 4/1984. (I. 23.) EüM sz. rendelet 1-4. sz. mellékleteiben foglaltaknak megfelelően, az üdülőterületre (illetőleg rezgés vonatkozásában az üdülőépületekre) érvényesen kell figyelembe venni. Helyi zaj- és rezgésvédelmi rendelet alapján ettől eltérni csak a szigorítás irányába történően lehet (pl. zajvédelmi szempontból fokozottan védett területrészek, vagy csendes övezetek kijelölése).

e) Vízvédelem és talajvédelem

- Nem burkolt felületeken hulladék, illetve útszázási és egyéb talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- Téli útszázás csak környezetkímélő anyaggal (pl. homok, magnéziumklorid) történhet, nátriumklorid nem alkalmazható.
- Terület feltöltése csak szennyeződésmentes anyaggal (kőzet, föld, homok) történhet.
- Szennyvíz, szennyezett csapadék és egyéb szennyező anyag nem szikkasztható árokba, vízmosásba, csapadékcsatornába nem vezethető.
- A beépítésre kerülő területeken a munkavégzés során a felső humuszréteget külön kell letermelni, deponálni, majd kert, zöldfelület kialakítás céljára kell felhasználni.
- A 4o % lejtésnél meredekebb területeken kizárólag talajvédelmi célú gyeperdőterület-használat engedélyezhető.

f) Kilátásvédelem

- A tervezési terület településkép és tájkép (táji megjelenés) szempontjából kiemelten kezelendőnek minősül.
- A terület szabályozási tervlapon jelölt jellemző kilátópontjairól a kilátást (a környező tájra és településrészekre) biztosítani kell, ezek környezetében olyan építmények nem létesíthetők melyek ezt akadályozzák, továbbá a közterületi és telkeken belüli növényzet telepítését is ennek a követelménynek megfelelően kell végezni.

g) Hulladék elhelyezés

- A tervezési területen az illegális szemét- és törmeléklerakást meg kell akadályozni, hulladék - elszállításáig - csak zárt térben, illetve gyűjtőedényben tárolható.

- Kezdeményezni kell a területen a szelektív hulladékgyűjtési rendszer bevezetését a kommunális hulladék veszélyesnek minősülő komponensei elkülönítése érdekében.
- A tervezési területen működő üdülőegységek, intézmények, szolgáltató, vendéglátó stb. létesítmények veszélyesnek minősülő hulladékukat a szennyvízhálózatba nem bocsáthatják, kommunális szilárd hulladékkal együtt nem kezelhetik.
- A veszélyes hulladékok kezelése csak a vonatkozó jogszabályok (102/1996. (VII. 12.) Korm. sz. rendelet) szerint történhet.

V. Fejezet

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények előírásai

Telekalakítás

11. §.

- (1) A telekalakítás újraosztással az övezeti előírásoknak megfelelő rendezési terv alátámasztó anyagában javasolt telekosztás vagy azzal azonos értékű, az egész tömbre kiterjedő és az Étv. 23.§-a szerinti lefolytatott és dokumentált telekosztás alapján kell végezni.
- (2) Új telekosztásnál illetve újraosztásnál, telekméretnél, ha másként a telekosztás nem megoldható, negatív irányban 15 % eltérés elfogadható. Ez a lehetőség a tömbben lévő eredeti telekszám növelésére nem használható.

Elővásárlási jog

12.§

Az ÜÜ-2 és HÜ/I-2 övezetekben található telkekre az alapellátás számára szükséges területek biztosítása érdekében az Önkormányzatnak elővásárlási joga van. Ezt a jogot az OTÉK rendelkezései szerint kell bejegyeztetni és gyakorolni.

Helyi közút céljára történő lejegyzés

13.§⁴⁰

Településrendezési kötelezések

14. §

(1) Beültetési kötelezettség

- a) A beültetési kötelezettség a meredek lejtésű (30% feletti) területrészeket érinti, ahol egyrészt a már kialakult fás növényállományt (fák, cserjék) meg kell tartani,

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte a 33/2014. (X.29.) ÖKT rendelet 4. § m) pontja. Hatálytalan 2014. november 13-tól. Rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.

másrészt a jelölt területeket - azok teljes, 100%-os fedettségére törekedve - fás növényzettel be kell telepíteni oly módon, hogy az eróziós károk megakadályozhatók legyenek. A növénytelepítést dominánsan fákkal, jellemzően lombhullató növényfajokat alkalmazva kell végezni (gyümölcsfajok is alkalmazhatók).

15. §

Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Budaörs, 2000. november 28.

Dr. Dudás Péter
jegyző

Wittinghoff Tamás
polgármester

1. sz. Lista

A művelési ágból kivonandó vízmosások Hrsz. számai:

1. Hrsz.:	9696	Id.:szabályozási tervlap
2. Hrsz.:	8948/2, 8964/2	Tölgy utca
3. Hrsz.:	9365	Csillagvölgyi úti átkötés
4. Hrsz.:	9366	Csillagvölgyi út
5. Hrsz.:	9575	Cserebogár utca
6. Hrsz.:	9522/1	Naphegyi árok Rigó utca melletti szakasza Id. szab. terven
7. Hrsz.:	9136	a Frankhegyi árok Virágos út melletti szakasza
8. Hrsz.:	9021/1	
9. Hrsz.:	9091/1,2	
10. Hrsz.:	9183	
11. Hrsz.:	9351	
12. Hrsz.:	9522/1	Id.:szabályozási tervlap

2. számú lista

Közhasználatra átengedett, az új telkek feltárásához szükséges magánutak listája:

1. Hrsz.:	9067/3
2. Hrsz.:	9127/5
3. Hrsz.:	9121/1
4. Hrsz.:	9180/6
5. Hrsz.:	9533/5
6. Hrsz.:	9450/3
7. Hrsz.:	9463/6
8. Hrsz.:	9644/3

3. számú lista

Közhasználatra átengedett, az új telkek feltárásához nem szükséges, fenntartható magánutak listája:

1. Hrsz.:	9338/3
2. Hrsz.:	9590
3. Hrsz.:	9592/2
4. Hrsz.:	9296/2
5. Hrsz.:	9636

⁴¹ A 17/2005. (II.23.) rendelet szerint a rendelet „mellékletét képező szabályozási tervlap a 9063/5 hrsz-ú ingatlanra, a 9091/2 és 9092 hrsz-ú ingatlanok 9063/5 hrsz-ú telek menti szakaszára vonatkozó része hatályát veszti”, helyébe a **17/2005. (II.23.)** rendelet melléklete lép.

