

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
18/2014. (V.27.) önkormányzati rendelete**

**A Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által  
határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról**

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 meghatározott feladatkörében eljárva valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 45.§ (2) a) pont, 32.§ és 41.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében megalkotja a

**BUDAÖRS, HÁRSFA UTCA – 4090 HRSZ – BUDAFOKI UTCA – 4080/22 HRSZ.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁT**

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

***I. FEJEZET***

***JOGSZABÁLY TERÜLETI HATÁLYA, ALKALMAZÁSA***

**1. A RENDELET HATÁLYA**

- 1. §** E rendelet hatálya Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területre terjed ki, a határoló közterületek vagy más beépítésre nem szánt területek kivételével.

**2. A RENDELET ALKALMAZÁSA**

- 2. §** Az Étv. és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és a záró rendelkezésekben felsorolt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- 3.§** E rendelet az OTÉK 2013. január 1.-e után hatályos állapotán alapul.

***II. FEJEZET***

***ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK***

- 4. §** E rendelet alkalmazásában:

1. Bruttó szintterületi mutató:  
A telken lévő építmények szintterületének összege osztva a telek területtel.

2. Melléképület:  
Főépítményt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület 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 háztartással kapcsolatos tároló épület, a műterem, a kazánház valamint a porta épület.
3. Terepszint alatti építés mértéke:  
A pinceszint, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.

### **III. FEJEZET RENDELET FELÉPÍTÉSE**

#### **3. MELLÉKLETEK**

- 5. §** Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
- a) 1. melléklet: Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt terület Szabályozási Tervlapja (későbbiekben: SZT)
  - b) 2. melléklet: Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt terület építési övezetek paraméterei
  - c) 3. melléklet: Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt terület, építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű várakozóhelyek számítása
  - d) 4. melléklet: Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt terület, állattartó építmények elhelyezése

### **IV. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

#### **4. ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK**

- 6. §** Új főépítmény létesítése esetén kertépítészeti terv alapján kell kialakítani a telek építménnyel igénybe nem vett részét.

#### **5. TELEKALAKÍTÁS**

- 7. §** (1) 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 elvárást.
- (2) Az építési övezet, illetve övezet területén közműépítmények (pl. transzformátor, szennyvízáttemelő, vízgépház, gázfogadó stb.) elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő méretű, alakú telek kialakítható.
  - (3) A telekalakítás során kialakuló telkek mélysége nem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített legkisebb kialakítható telekszélességnél.
  - (4) Meglévő, beépített telek telekhatár-rendezése abban az esetben is engedélyezhető, ha a kialakuló telkek meglévő beépítettsége, valamint a meglévő építmény távolsága a tervezett telekhatártól a jogszabályoknak jobban

megfelel. Az előírás a végrehajtható építési engedéllyel rendelkező telkekre nem vonatkoztatható.

- (5) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

**V. FEJEZET**  
**KÖZTERÜLET, KÖZFORGALOM ELŐTT MEGNYITOTT TERÜLET**  
**ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

**6. MAGÁNUTAK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK**

- 8. §** (1) Új magánút minimálisan 4,0 m szélességgel alakítható ki, úgy, hogy azon és azokról a telkek megközelítése közszolgálati (tűzoltó, mentő stb.) járművel is biztosított legyen.
- (2) A magánút telkére nem vonatkoznak a telek szélességére vonatkozó övezeti/építési övezeti előírások.
- (3) Magánút csak megfelelő útburkolat és a felszíni vízelvezetés kiépítése esetén alakítható ki.
- (4) Magánúton csak a közterületen elhelyezhető építmények helyezhetők el.

**VI. FEJEZET**  
**ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

**7. RENDELTETÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

- 9. §** (1) Egy telken több épület is létesíthető, a létesíthető épületek számát az egyes építési övezetben meghatározott rendeltetésszám korlátozhatja, az elhelyezhető épület nagyságát a 2. melléklet szerinti táblázat épület megengedett legnagyobb alapterülete korlátozhatja.
- (2) Bármely építési övezetben meglévő vagy tervezett építmény több rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Melléképület az építési övezetekben az alábbi korlátozással elhelyezhető:
- a) melléképület csak önálló főépítmény létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető, és
  - b) melléképület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át, és egy melléképület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m<sup>2</sup>, és P+F+T szint kialakítású lehet, és
  - c) melléképület megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb az építési övezetben meghatározott érték 1,0 m-rel csökkentett értéke, de legfeljebb 4,5 m lehet.
- (4) A melléképítmények közül az állat ól, állatkifutó, trágyatároló, -komposztáló és a takarmánysiló, ömlesztett anyag tároló melléképítmények elhelyezésénél a 4. mellékletben meghatározott védőtávolságokat meg kell tartani.

**8. TELEK BEÉPÍTÉSI MÓDJÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

- 10. §** (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület és a telekhatár között legalább 0,5 m távolságot kell tartani (csurgó).

## **9. AZ ELŐ-, OLDAL- ÉS HÁTSÓKERT ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

- 11. §** Az előkert mérete az építési övezetben előírt értéktől eltérhet, ha újonnan elhelyezni kívánt épület megjelenése a településképi célok érvényre juttatása érdekében a kialakult utcaképbe illeszkedik, és ezen tervezett épület a szomszédos beépített telkek kialakult építési vonalát megtartja.

## **10. AZ ÉPÍTMÉNYEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

- 12. §** (1) Magastető legfeljebb 45° hajlásszöggel létesíthető.
- (2) Többszintes tetőtér nem építhető, magastető szerkezete csak a legfelső építményszint helyiségét határolhatja.
- (3) Egy épület tömege legfeljebb a megengedett legnagyobb épületmagasság másfélszeres mértékének megfelelő hosszban szakítható meg csak terepszint alatti, vagy 6 m-nél kisebb szélességű épületrésszel.
- (4) Előkertes 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.

## **11. KERÍTÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

- 13. §** (1) A 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek, közforgalom előtt megnyitott területek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4,0-4,0 m-en belül tömör kerítés nem építhető, a kilátás biztosítása érdekében sűrű növényzet nem telepíthető.
- (2) Üveg vagy műanyag kerítésként nem alkalmazható, kivéve a zajvédő falakat.
- (3) A közterülettel határos telekhatáron telkenként egy gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni a közútkezelővel egyeztetett módon egyes rendeltetésű épület vagy több különböző közterület által határolt telek esetében lehet, de a felszíni gépkocsibehajtók száma ekkor sem lehet kettőnél több és összes szélességük nem haladhatja meg a 7,0 m-t.

## **12. TÁMFALAK, RÉZSŰK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

- 14. §** A közterületről látható, 1,5 m-nél magasabb támfalak és rézsűk az anyaghasználatukra is tekintettel csak a tájba, utcaképbe illetve alakíthatók ki.

## **13. ZÖLDFELÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

- 15. §** (1) A telek zöldfelületét az alábbiak szerint kell kialakítani: a minimálisan előírt zöldfelületnek minden 100 m<sup>2</sup>-én legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, és legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét kell telepíteni, továbbá a fennmaradó, burkolatlan felületen gyeper vagy talajtakaró felületet kell létrehozni.
- (2) A megtartandó fasor nyomvonalában lévő idős nyárfasor mindaddig megtartandó, míg a fák egészségi állapota, illetve a balesetveszély elhárítása miatt kivágásuk szükségessé válik. Fakivágás esetén az eredetileg meglévő

fasor vonalában a telekhatár mentén új fasor telepítendő. A pótlás során 14/16 cm törzskörméretű, kétszer iskolázott, nagy vagy közepes lombkoronát növelő egyedek ültetendők. A telepítés tőtávolságát, a telepítésre kerülő faj habitusára tekintettel szükséges meghatározni, 6-12 méter között.

- (3) A javasolt fasorral jelölt sávban egységes fasor telepítendő. A javasolt fasor 14/16 cm törzskörméretű, kétszer iskolázott, nagy vagy közepes lombkoronát növelő egyedekből alakítandó ki, a telepítés tőtávolságát, a telepítésre kerülő faj habitusára tekintettel szükséges meghatározni, 6-12 méter között.
- (4) A növénytelepítéseket környezettűrő, az ökológiai igényeknek megfelelő, 1/2 arányban őshonos fajok, és azok fajtáinak alkalmazásával kell elvégezni.
- (5) Új parkoló felületek létesítése esetén a felszíni várakozó helyet fásítani kell. A felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db parkolóhelyenként, 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani. A fás szárú növény töve körül 2,25 m<sup>2</sup> víz és légáteresztő felületet kell hagyni.

#### **14. KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

**16.§** (1) Új főépítmény létesítése esetén részletes talajmechanikai és hidrogeológiai szakvélemény készítése szükséges, amely tisztázza az alkalmazandó alapozási módot, a feltöltés összetételét.

- (2) Csapadékvizek szikkasztása nem megengedett.

### **VII. FEJEZET**

#### **KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEK**

##### **15. SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

- 17. §** (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a személygépjármű elhelyezési kötelezettséget jelen rendelet 3. melléklete 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 3. melléklet „A” oszlopában szereplő értékkel csökkenteni, illetőleg növelni és a korrigált értékeket összegezni. Törtszámú érték esetén az eredményt a matematika szabályai szerint kell kerekíteni, de az érték 1-nél kisebb nem lehet.
  - (3) 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 3. 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.

##### **16. KÖZMŰELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI**

- 18. §** (1) A tervezett közcélú, városi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint

a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, közterületen, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúton kell helyet biztosítani.

- (2) Járóképes közműlétesítményeket (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, hőközpont stb.) a városképi megjelenés és esztétikai követelmények fokozott figyelembevételével kell kialakítani.
- (3) Építési munka csak a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények megfelelő védelmével végezhető.
- (4) A területen építmények elhelyezésének feltétele a keletkező szennyvizek közcsatornába történő vezetése, egyedi szennyvíztároló létesítése nem megengedett.
- (5) Az ingatlanon összegyűlt felszíni vizet bármely hatósági engedély köteles építéssel, vagy burkolt felület növekedéssel járó építési tevékenységgel egyidőben a burkolt- és tetőfelület minden megkezdett 1 m<sup>2</sup>-e után 0,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> fajlagos tározó-térfogatú, zárt tárolóban kell összegyűjteni, elsősorban használati és kertészeti célokra felhasználni, és a fel nem használt felesleget csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.

## **MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK**

### **VIII. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

#### **17. INTENZÍV, OLDALHATÁRON ÁLLÓ SÍKVIDÉKI KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LKE-1/O]**

- 19. §** (1) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén 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.
- (2) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
  - (3) A kertvárosias lakóterületen fekvő telken az övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterület méret után legfeljebb egy önálló épület helyezhető el, de egy főépítmény és egy melléképület minden esetben elhelyezhető.
  - (4) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új főépítmény nem létesíthető az épület tényleges elhelyezésénél mérve oldalhatáron álló beépítési esetén a 10,0 m-nél keskenyebb telken/telekrészen.
  - (5) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület legmagasabb pontja a terepcsatlakozáshoz mérten 9,0 m, az eredeti terepszintet több mint 0,5 m meghaladó feltöltést a számítás során figyelembe kell venni.
  - (6) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület szintszáma legfeljebb

- a) pince+földszint+tetőtér lehet, ha az épület 2. melléklet szerinti megengedett legnagyobb épület-magassága kisebb mint 6,0 m,
  - b) pince+földszint+1szint+tetőtér lehet, ha az épület 2. melléklet szerinti megengedett legnagyobb épület-magassága nagyobb, vagy egyenlő mint 6,0 m.
- (7) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új főépítmény építésének közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
  - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
  - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.

## **18. ÁLTALÁNOS SZABADONÁLLÓ VEGYES INTÉZMÉNYTERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [VI-Á]**

- 20. §** (1) Az intézményterület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
- a) igazgatás, iroda,
  - b) kereskedelem-szolgáltatás,
  - c) szállás jellegű,
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
  - f) sport.
- (2) A **VI-Á** jelű építési övezet területén
- a) az oldalkert legkisebb kialakítható mérete az oldalkert felőli tényleges homlokzatmagasság fele;
  - b) az előkertben, kerítéssel egybeépítve egyszintes, önálló épület legfeljebb 100 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel, porta, vendéglátás, illemhely rendeltetéssel elhelyezhető.
  - c) az SZT tervlapon jelölt magassági korlátozással érintett területen az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 8,0 m.
- (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 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel helyezhető el.
- (4) A területen az új főépítmény építésének kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
  - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
  - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
  - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

## **HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

- 21. §** (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.
- (2) Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európai Parlament 2006/123/EK irányelvének figyelembevételével felülvizsgálatra került, és azzal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

- 22. §** Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Budaörs, M1 – M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2005.(V.25.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) A jelen szabályozási előírások a Budaörs, M1-M7 autópálya – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. – Hársfa utca – Stefánia utca által határolt területre terjednek ki (továbbiakban: tervezési terület).”*

- 23. §** Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az állattartásról szóló 59/2004. (X. 20.) önkormányzati rendelete 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„1. §**

- (1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – Budaörs Város közigazgatási területén kiterjed minden olyan természetes személyre, jogi személyre, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságra, aki, illetve amely az állat tulajdonosa, továbbá aki az állatot vagy az állatállományt gondozza, felügyeli (a továbbiakban: állattartó).*
- (2) A rendelet 3/A. § (2) bekezdésének és 2. sz. mellékletének hatálya nem terjed ki a Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területre.”*

- 24. §** (1) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló 50/2011. (XI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„2. §**

- (1) A rendelet hatálya minden természetes és jogi személyre kiterjed, aki (amely) – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – Budaörs város közigazgatási területén építményt, építményrészt, épületegyüttest épít, bővíti, átalakít vagy rendeltetési módját megváltoztatja.*
- (2) A rendelet hatálya nem terjed ki a Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területre.”*

(2) A R. 1. sz. melléklete helyébe e rendelet 5. sz. melléklete lép.

- 25. §** Budaörs Város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) rendelet 1. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) E rendelet hatálya kiterjed Budaörs teljes közigazgatási területére, kivéve a BSZT-ben meghatározott területeket és a Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területet.”*

Budaörs, 2014. május 21.

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**dr. Bocsi István**  
jegyző



A 18/2014. (V.27.) önkormányzati rendelet 2014. május 27-én a Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Szabadság út 134. sz.) hirdetőtábláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került.

Erdős Károlyné  
irodavezető