

## ALÁÍRÓLAP

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása  
rövid eljárásban

### VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

---

TERVEZÉST IRÁNYÍTOTTA:

**Csík Edina**  
Budaörs Város főépítésze

**TELEPÜLÉSTERVEZÉS**  
(Budaörs Város Önkormányzat /  
Főépítész Iroda):

**Vári Attila**  
irodavezető-helyettes  
okl. településmérnök  
településtervező, településrendezési szakértő  
TT 01-6096, SZTT 01-6096,

Budaörs, 2024. április.

## **TARTALOMJEGYZÉK**

### **A/ SZÖVEGES ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

<b>I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ</b>	3. old
<b>II. HÉSZ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA</b>	4. old

### **B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**

**Módosító rendelet-tervezet**

### **C./ MELLÉKLETEK**

- 163/2023.(XI.27.) TFKVB sz. határozat
- a dokumentáció tartalmáról szóló feljegyzés polgármesteri jóváhagyása;

## I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A magasabb szintű jogszabályi változások és azok eltérő értelmezése miatt szükségessé vált Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) számú önkormányzati rendelet (BHÉSZ), egyes rendeleti előírások vonatkozásában az előírások módosításai. Jelen dokumentációban bemutatott **módosítások célja**, hogy a gyakorlati alkalmazás során tapasztalt problémákra (megkötött településrendezési szerződések-, szabályozási vonalak alkalmazhatósága, valamint az építési hely pontosítása) megoldást kínáljanak az új előírások, melyek az eljárások során alkalmazhatóak lehetnek a hatóságok részéről.

Az településrendezési eszközök módosításának menete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. (továbbiakban: ÚJ TRE KODEX) 69.§ (1). bekezdésében megfogalmazott kritériumoknak megfelelően, a 69. § (2). bekezdésben rögzítettek szerint egyeztetése **rövid eljárással** történne. Mivel az R. módosításai jelentős változásokat nem irányoznak elő úthálózat, közmű és tájhasználat vonatkozásában, így **szakági tervezők bevonására nem került sor jelen dokumentáció összeállításakor.**

## II. BHÉSZ ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA, KIEGÉSZÍTÉSE

A jelenleg hatályos előírások módosításaniak korrektúrával történő bemutatását lásd mellékletek között.

R. tervezett rendelkezéseinek módosításai	A szükséges módosítás koncepciója, indoklása
<p><b>5.§ (1a)</b> A szabályozási vonallal érintett építési telek vonatkozásában kötött településrendezési szerződésben rögzítettek szerint a kiszolgáló út céljára szolgáló terület rész a telekalakítás után kialakuló építési telek telekméretébe beszámítható. A 2.1. melléklet szerinti táblázatban szereplő értékhez képest a beépítési mérték, valamint az egyéb övezeti előírások szerinti épületszám és rendeltetésszám tekintetében is a magasabb érték alkalmazható.</p> <p><b>(1b)</b> Amennyiben a szabályozási vonallal érintett teleknél településrendezési szerződést nem kötnek a felek, a kiszolgáló út céljára szolgáló terület rész a telek telekméretébe nem számítható be, nem alkalmazhatóak az előző (1a) bekezdésben szereplő kedvezmények</p>	<p>A településrendezési szerződések megkötésére felhatalmazó, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 27.§. alábbi (11) bekezdésének alkalmazása nem egyértelmű:</p> <p>„(11) A kiszolgáló út célját szolgáló szabályozási vonallal érintett építési telek a lakó vagy üdülő rendeltetéssel érintett építésügyi hatósági eljárások és a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentések tekintetében rendezettnek minősül. Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a kiszolgáló út céljára szolgáló terület rész az építési telek telekméretébe nem számítható be. A szabályozási vonal településrendezési szempontból a kiszolgáló út kötelező telekhatárának minősül. Ha a szabályozási vonallal érintett telek kiszolgáló út céljára meghatározott részén közút kerül kialakításra, <u>amennyiben településrendezési szerződésben a felek másként nem állapodnak meg</u>, a kisajátítás szabályait alkalmazni kell.”</p> <p>Fentiek alapján megkötött szerződéseink érvényesítése érdekében - miszerint az eredeti telekmérettel lehessen számolni a rendezett telkek esetében – a BHÉSZ-ben előírásokat szükséges rögzíteni az illetékes Építéshatósággal történt egyeztetés alapján.</p>
<p><b>7. § (1)</b> A tervezett közterület-szabályozások érdekében a szabályozási tervnek megfelelő kialakítást eredményező telekalakítás minden, az 5 § (1a) szerinti esetben is 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 <u>illetve a meghatározott előkert méret alá csökken az előkert mérete.</u>”</p>	<p>Jelenleg BHÉSZ előírásaink rögzítik, hogy a szabályozási vonal végrehajtható abban az esetben is, ha a kérdéses telek méretei nem érik el az övezeti minimum értékeket. Ez azért nagyon fontos, mert egyes utcaszakaszokon több ilyen telek beékelődése esetén a folyamatos útszélesítés csak így valósítható meg. Ezt nem tudjuk érvényesíteni az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet ezévi</p>

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása**  
**rövid eljárásban**  
**VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

<p><b>7.§</b>  (7a) A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdése szerinti előírás alapján a szabályozási vonal egyben kötelező övezethatár is, így az kötelező telekhatárként végrehajtandó a telekalakítások során.</p>	<p>módosítása miatt. Ugyanezen rendelet 23/E. § (6) bekezdése az alábbi rendelkezést tartalmazza:</p> <p><i>„(6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”</i></p> <p>Fenti előírás véleményünk szerint nagyon nagy problémákat fog okozni, ezt a szabályozási vonal tekintetében kellett volna rögzíteni. Egy új BHÉSZ előírással megpróbáljuk a két szabályozási elem használatát erre való hivatkozással közelíteni egymáshoz.</p>
<p><b>16.§</b>  (3) Az egyes építési övezetekben, vagy övezetekben előírt elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat. Az egyes építési övezetekben, vagy övezetekben előírt előkertben és más lehetőség hiányában oldalkert méretén belül, amennyiben az egyes építési övezetek / övezetek másként nem rendelkeznek, lábakon álló tető, lábakon álló gépkocsibeálló, kukatároló és a terepszint alatti építmények közül támfalgarázs elhelyezhető.</p>	<p>Az OTÉK épületre vonatkozó foglalm meghatározása nem egyértelmű, ez alapján például bizonyos értelmezések szerint a támfalgarázs és a lábakon álló tető is épületnek számít, melyek előkertben való elhelyezését támogatni szeretnénk, mint ahogy ezek évtizedek óta az utcai telekhatárra épültek. Ennek rendezése érdekében is szükséges a BHÉSZ szövegezésének pontosítása, kiegészítése.</p>

Budaörs, 2024. április.

Vári Attila  
okl. településmérnök  
településtervező, településrendezési szakértő  
TT 01-6096, SZTT 01-6096,

**B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**

**Módosító rendelet-tervezet**

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
..2024. (... ..) önkormányzati rendelete**

**a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló**

**24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64-66. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró véleményezésre jogosult szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

**1. §**

A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 5. §-a a következő (1a) és (1b) bekezdéssel egészül ki:

*„(1a) A szabályozási vonallal érintett építési telek vonatkozásában kötött településrendezési szerződésben rögzítettek szerint a kiszolgáló út céljára szolgáló területrész a telekalakítás után kialakuló építési telek telekméretébe beszámítható. A 2.1. melléklet szerinti táblázatban szereplő értékhez képest a beépítési mérték, valamint az egyéb övezeti előírások szerinti épületszám és rendeltetésszám tekintetében is a magasabb érték alkalmazható.*

*(1b) Amennyiben a szabályozási vonallal érintett teleknél településrendezési szerződést nem kötnek a felek, a kiszolgáló út céljára szolgáló területrész a telek telekméretébe nem számítható be, nem alkalmazhatóak az előző (1a) bekezdésben szereplő kedvezmények.”*

**2. §**

(1) Az R. 7.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„7. § (1) A tervezett közterület-szabályozások érdekében a szabályozási tervnek megfelelő kialakítást eredményező telekalakítás minden – ide értve különösen az 5. § (1a) bekezdése szerinti – esetben végrehajtható, akkor is, ha a telek területe, egyéb mérete az övezetben előírt minimális méret alá csökken, vagy a maximális*

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása  
rövid eljárásban**

**VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

*méret fölé emelkedik, illetve eleve kisebb vagy nagyobb az előírt telekméretnél, valamint akkor is, ha a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke, illetve bruttó szintterületi mutatója a határértéket meghaladja, **illetve a meghatározott előkert méret alá csökken az előkert mérete.***

(2) Az R. 7. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

*„(8) Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése szerinti előírás alapján a szabályozási vonal egyben kötelező övezethatár is, így az kötelező telekhatárként végrehajtandó a telekalakítások során.”*

**3. §**

Az R. 16. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(3) Az egyes építési övezetekben, vagy övezetekben előírt elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat. Az egyes építési övezetekben, vagy övezetekben előírt előkertben és más lehetőség hiányában oldalkert méretén belül, amennyiben az egyes építési övezetek / övezetek másként nem rendelkeznek, lábakon álló tető, lábakon álló gépkocsibeálló, kukatároló és a terepszint alatti építmények közül támfalgarázs elhelyezhető.”*

**4. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budaörs, 2024. ...

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**dr. Bocsi István**  
jegyző

## C./ MELLÉKLETEK

### Kivonat

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága 2023. november 27-i ülésének jegyzőkönyvéből:

**163/2023.(XI.27.) TFKVB sz.  
BHÉSZ módosítása rövid eljárásban**

**határozat**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága egyetért az előterjesztés szerinti BHÉSZ módosítás koncepciójával.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága felkéri a Polgármestert, hogy készíttesse el a vonatkozó jogszabály által meghatározottak alapján a véleményezéshez szükséges tervdokumentációt, és az eljárást folytassa le.

*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

Felelős:	polgármester
Határidő:	flyamatos
Végrehajtást végzi:	Műszaki Ügyosztály – Főépítész Iroda

**k.m.f.**

**Stift Nándor s.k.  
elnök**

**Monostori-Kalovits Márk s.k.  
jegyzőkönyv hitelesítő**

**A kivonat hitelül:**

**dr. Bocsi István jegyző megbízásából:**

**Pintérné Berecz Anita** Digitálisan aláírta: Pintérné Berecz Anita  
Dátum: 2023.12.06 15:27:20 +01'00'



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása  
rövid eljárásban  
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

**BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERE**

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Telefon: +36/23-447-817

Központi fax: +36/23-447-816

E-mail: [polgarmester@budaors.hu](mailto:polgarmester@budaors.hu)

[www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)

Hivatali kapu adatai: Azonosító rövid név: BOONK, KRID: 756086743



Ügyirat száma: XI/127-4/2024

Vonalkód:



Melléklet:

Tárgy: BHÉSZ rövid eljárással való  
módosítása – feljegyzés jóváhagyása

Ügyintéző: Garancsy Katalin

Telefon: +3623447989

Hiv. szám:

Csík Edina

MAGYARORSZÁG 2040 BUDAÖRS  
SZABADSÁG ÚT 134

**Tisztelt Csík Edina Főépítész Asszony!**

Tárgyi témában a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) és 8.§ (2) bekezdés alapján kelt mellékelt feljegyzését, Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet 1.sz. melléklet 1.79.3. alapján átruházott hatáskörben ezúton jóváhagyom.

Tisztelettel:

**Wittinghoff Tamás**  
Polgármester

Melléklet:

- főépítési feljegyzés

☐ A dokumentumot személyes  
elektronikus aláírással hitelesítette:  
Wittinghoff Tamás  
Polgármester  
Budaörs, 2024-03-06 10:00:44+0100 (UTC)

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása  
rövid eljárásban  
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**



**Budaörsi Polgármesteri Hivatal**

**Műszaki Ügyosztály  
Főépítész Iroda**

Levelezési cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
web: [www.budaors.hu](http://www.budaors.hu) e-mail: [foepitesz@budaors.hu](mailto:foepitesz@budaors.hu) fax: (23) 447-816  
Hivatali Kapu adatai: Azonosító rövid név: BOPMH; KRID: 406132725

Ügyirat száma: **XI/127-3/2024**

Vonalkód: 

Melléklet:

Tárgy: **feljegyzés**

Ügyintéző: **Garancsy Katalin**

Telefon: **+3623447989**

Hiv. szám: **[Hivatkozási szám]**

**Wittinghoff Tamás**

**2040 BUDAÖRS SZABADSÁG ÚT 134**

**Kidolgozandó dokumentáció tartalmát meghatározó**

**Feljegyzés**

**Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának rövid eljárásban történő eseti módosítása**

Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a mellékelt 163/2023. (XI.27.) TFKVB sz. határozatával (lásd mellékelve) jóváhagyta a témában készült előterjesztésben foglaltak szerint Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) számú önkormányzati rendeletének (BHÉSZ), a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új TRE Kódex) 69.§ szerinti rövid eljárásban történő módosítását.

Mivel a tervezet kismértékű módosítások vonatkozásában együttesen teljesülnek az új TRE Kódex 8.§. 2 bekezdés szerinti feltételek, ezért nem tartom indokoltnak a megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot kidolgozását, így a dokumentációnak a tervezett BHÉSZ szerinti módosítások rövid magyarázatát szükséges tartalmaznia.

**Üdvözlettel:**

**Csik Edina  
Főépítész**

Melléklet:

- 163/2023. (XI.27.) TFKVB sz. határozat

☐ A dokumentumot személyes

elektronikus aláírással hitelesítette:

Csik Edina

irodavezető

Főépítész Iroda

Budaörs, 2024-03-05 13:53:05+0100 (UTC)

