

KÉSZÍTI:

Budaörs Város Önkormányzata  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-  
testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet,  
BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
ESETI MÓDOSÍTÁSA**

**KONCEPCIÓ**

Önkormányzati jóváhagyásra dokumentálva

---

**2025. január**

## ALÁÍRÓLAP

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása  
általános eljárással

## KONCEPCIÓ ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA

---

TERVEZÉST IRÁNYÍTOTTA:

**Csík Edina**  
Budaörs Város főépítésze

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

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

Budaörs, 2025.január

## TARTALOMJEGYZÉK

### **A/ A TELEPLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN JAVASOLT VÁLTOZTATÁSOK KONCEPCIÓJÁT BEMUTATÓ MUNKARÉSZEK**

#### **I. TSZT-T ÉS SZT-T IS ÉRINTŐ KOMPLEX MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA**

#### **II. SZABÁ SZABÁLYOZÁSI VONALAKAT ÉS ÖVEZETHATÁROKAT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK**

#### **III. BHÉSZ ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA, KIEGÉSZÍTÉSE**

ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA

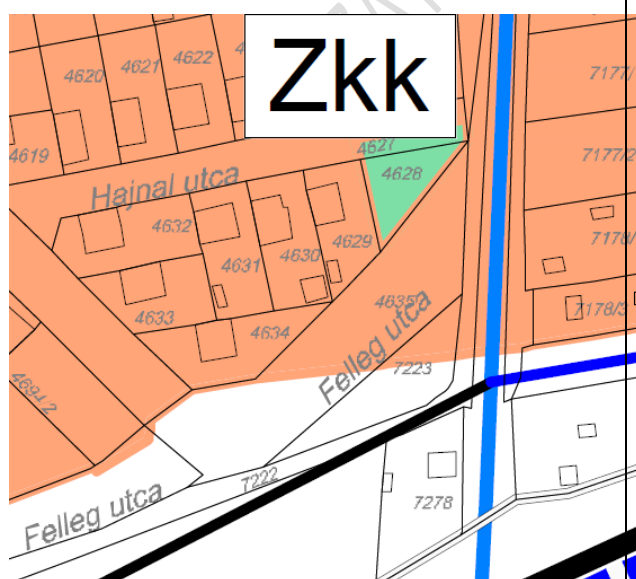
I. TSZT-T ÉS SZT-T IS ÉRINTŐ KOMPLEX MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

Felleg utcai játszótér és környezetének rendezése

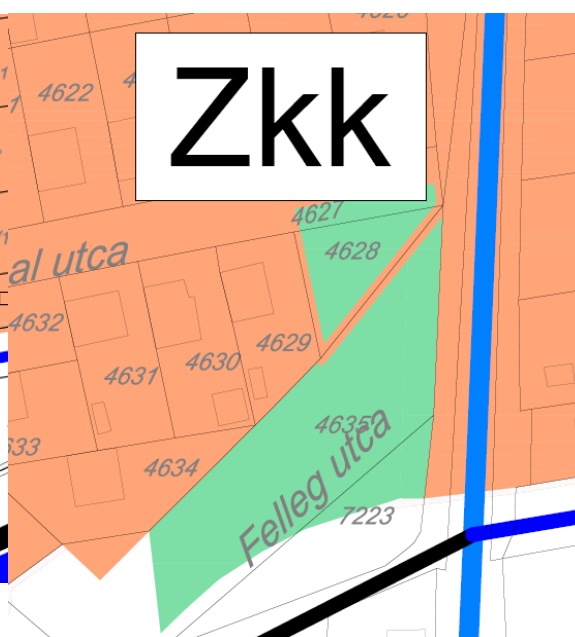
légifotó



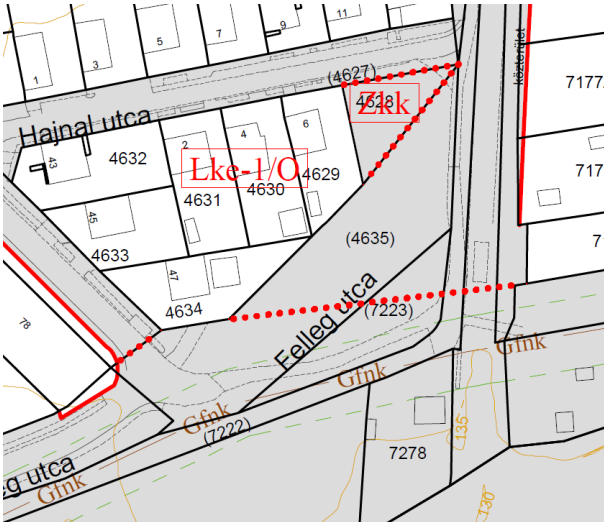

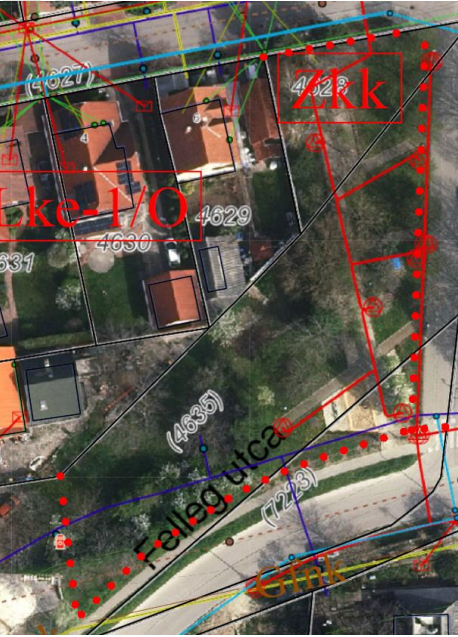
hatályos TSZT



tervezett TSZT



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása  
általános eljárással  
KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

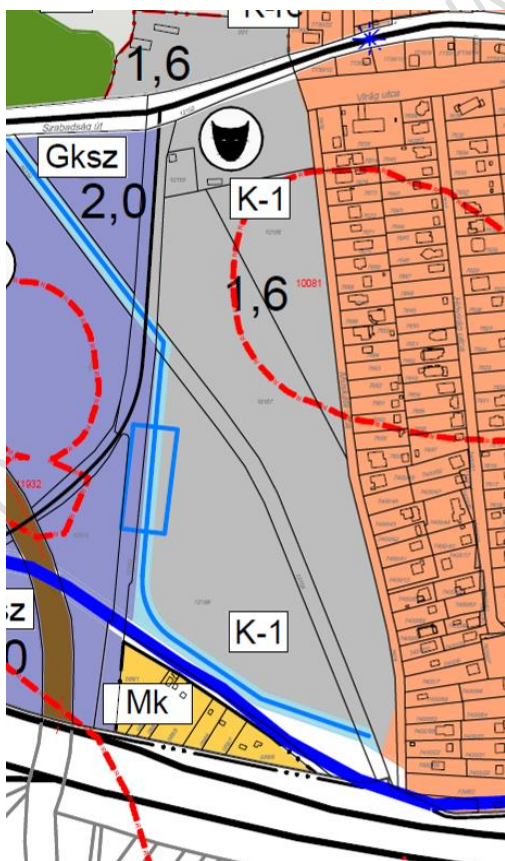
<p align="center"><i>hatályos SZT</i></p> 	<p align="center"><i>tervezett SZT</i></p> 
	<p>területfelhasználás változások vonatkozásában szükségessé válik a TKR rendelet 1. sz. térképi mellékletének módosítása is.</p>
<p align="center"><i>A módosítás leírása</i></p> <p>Jelenleg nincsen meg a TSZT és a Szabályozási terv közötti összhang, és a területen az elmúlt években közterületi fejlesztések is történtek (kerékpárút, járda és játszótér építés) így a módosítás célja, hogy a valós állapotnak megfelelően megtörténjenek a tervlapok pontosításai, úgy, hogy a kialakított új közterületi elemek szerint a településrendezési eszközök módosítása után a telekstruktúra rendezése megtörténhessen.</p> <p>Továbbá a 4634 hrsz-ú telek jelenleg is használja az előtte lévő kisméretű telekdarabot (70 m2), mely rendezése érdekében közterületi szabályozás javasolt.</p>	<p align="center"><i>kerékpárút, járdák és közmű elhelyezkedése</i></p> 
<p><i>Biológiai aktivitásérték számítás (önkormányzati jóváhagyás után kidolgozandó munkarészek)</i></p>	
<p align="center"><i>Változás részletes bemutatása:</i></p> <p><b>Köu =&gt; Zkk 0,036 ha</b></p> <p><b>Köu =&gt; Lke 0,006 ha</b></p> <p><b>övezetbe nem sorolt közterületből =&gt; Zkk 0,12 ha</b></p>	<p align="center"><i>Biológiai aktivitásérték változás:</i></p> <p align="center">+/-....</p>

Kaktusz utca – Muskátli utca – Szabadság út által határolt terület módosításai

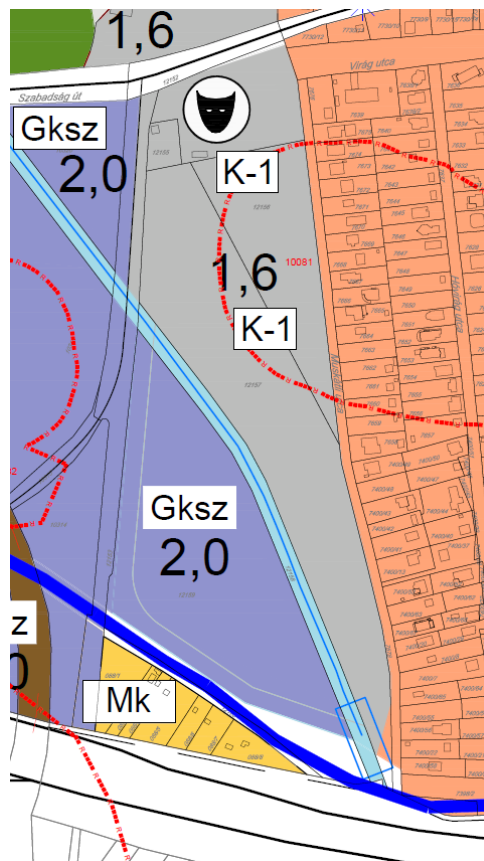
Légifoto + SZT



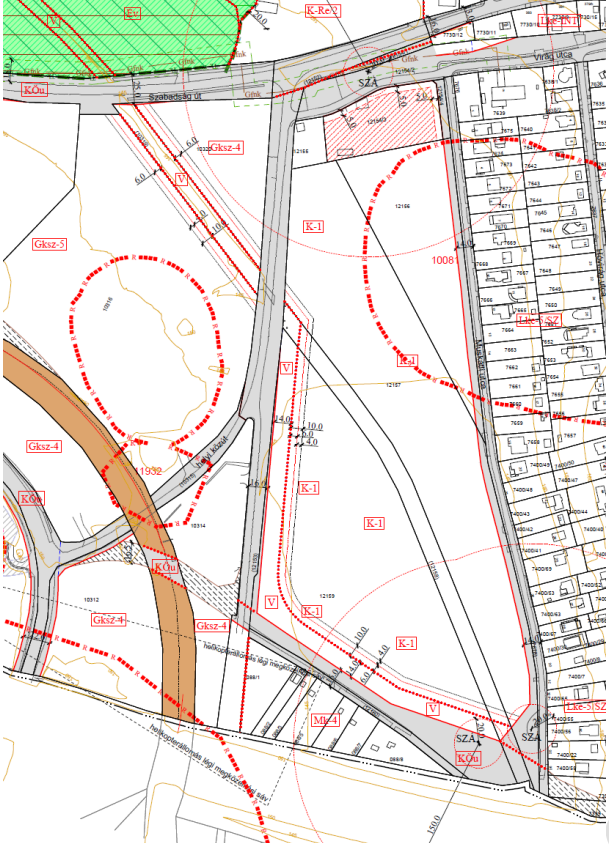
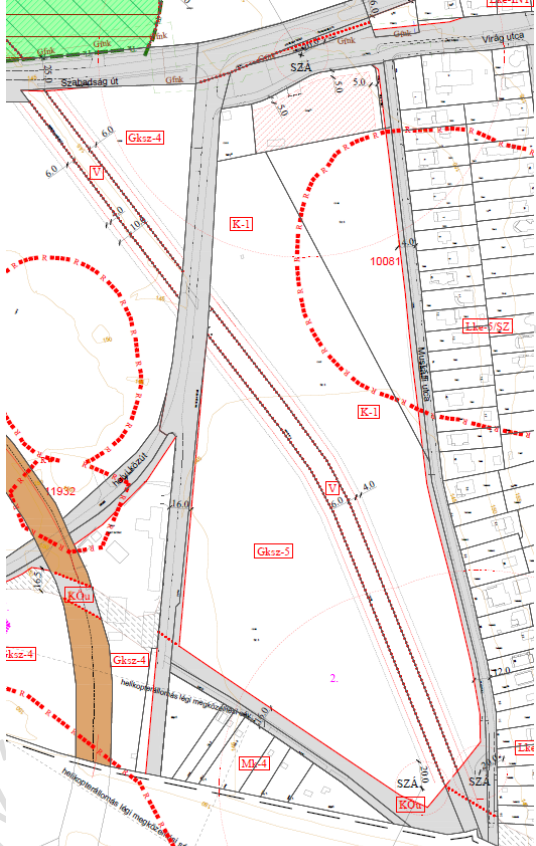
hatályos TSZT



tervezett TSZT



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása  
általános eljárással  
KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

hatályos SZT	tervezett SZT
	
	<p><i>területfelhasználás változások vonatkozásában szükségessé válik a TKR rendelet 1. sz. térképi mellékletének módosítása is.</i></p>
<p>A hatályos TSZT-n és HÉS/SZT-n rögzített fejlesztési keretrendszer felülvizsgálata vált szükségessé az alábbiak szerint:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a tervezett és meglévő közterületi szélességek felülvizsgálata, racionalizálása az Önkormányzat által készített közmű és út tanulmánytervek és a valós állapot alapján;</li> <li>- a patak kiváltási lehetőségének ábrázolásának törlése, a patak az eredeti helyén marad;</li> <li>- 12159 hrsz-ú ingatlan K-ból Gksz építési övezetbe való átsorolása;</li> <li>- 12153 hrsz-ú közterület Katusz utca alatti szakaszán a geodéziai femérés alapján a valós (túl)használat figyelembevételével új közterületi szabályozási vonal alkalmazása 11 m-es szélesség kialakításával;</li> <li>- a 10315 hrsz-ú közút és a 10314 hrsz-ú iparterület határának felülvizsgálata és új szabályozási vonal alkalmazása a közművek figyelembevételével.</li> </ul>	
<p><i>Biológiai aktivitásérték számítás (önkormányzati jóváhagyás után kidolgozandó munkarészek)</i></p>	
<p><i>Változás részletes bemutatása:</i></p> <p><b>K =&gt; Gksz 2,367 ha</b></p>	<p><i>Biológiai aktivitásérték változás:</i></p> <p><b>+/- ....</b></p>

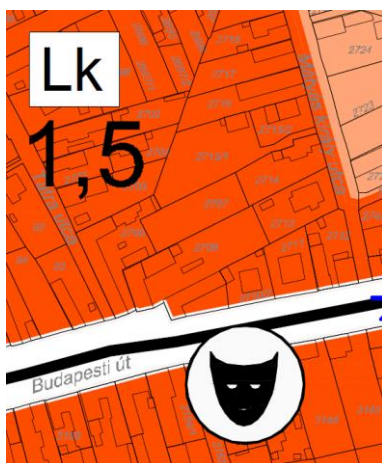
**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

**Heimet Múzeum és környezetének övezeti besorolásainak módosítása**

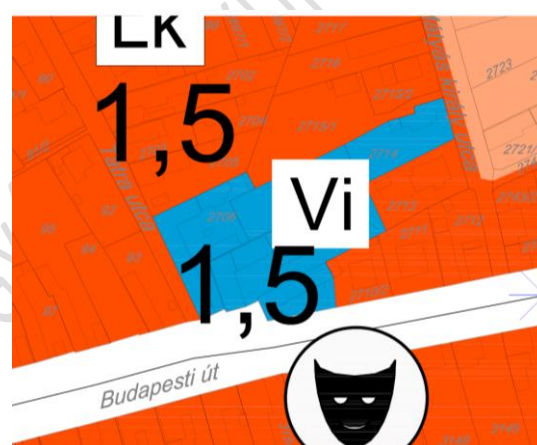
*légifotó + SZT*



*hatályos TSZT*



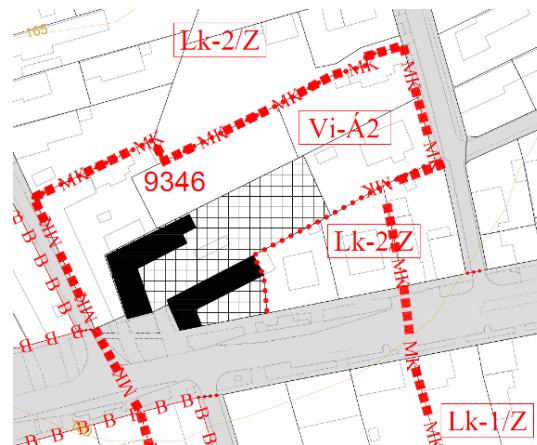
*tervezett TSZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás leírása*

A műemléki védettségű Heimet Múzeum a Város dísze, melynek felújítása az elmúlt időszakban megtörtént. Régóta dédelgetett álom a jelenlegi országos műemléki védettségű épületállomány bővítése, melyre elkészült egy koncepcióterv. A tervezett fejlesztés érintené a 2707- és a 2714 hrsz-ú

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása  
általános eljárással  
KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

szomszédos ingatlanokat is, így a Múzeum és az ingatlanok Vi területfelhasználásba és építési övezetbe való átsorolása vált szükségessé.

A terület hatályos BHÉSZ szerinti építési övezeti besorolása és a rá vonatkozó paramétersor:

	A	B	C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
			a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett	
			terület	szélessége	terület	szélessége	terület	szélessége	terület	szélessége	terület	szélessége	terület	szélessége	terület	szélessége	terület	szélessége	terület	szélessége	terület	szélessége	terület	szélessége	terület	szélessége	terület	szélessége	terület	szélessége
13	Lk-2/Z	Z	500	12	1 000	30	1,0	15	30	-	6,0	R	300	0,0	6,0 [0,0]	-														

A terület vonatkozásában az alábbi új építési övezet meghatározása javasolt:

51/A	Vi-Á2	Z	500	10	-	40	1,2	15	25	-	7,0	[R]	-	0,0	0,0	0,0
------	-------	---	-----	----	---	----	-----	----	----	---	-----	-----	---	-----	-----	-----

*Biológiai aktivitásérték számítás (önkormányzati jóváhagyás után kidolgozandó munkarészek)*

*Változás részletes bemutatása:*

**Lk => Vi 4,3 ha**

*Biológiai aktivitásérték változás:*

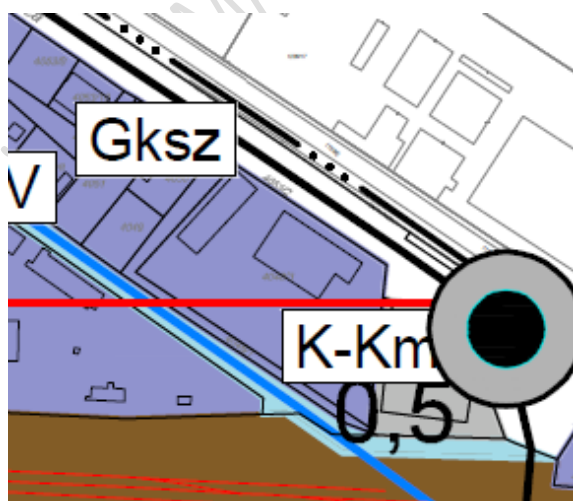
**+/-....**

**Repülőtéri út 4048/1 hrsz-ú ingatlan és a tömbjének rendezése**

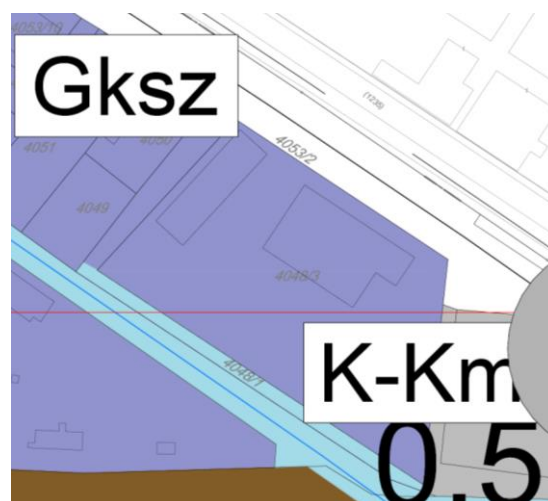
*légifotó + SZT*



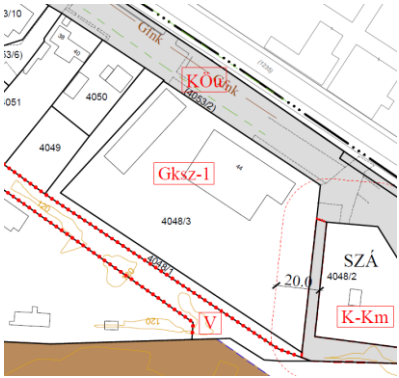
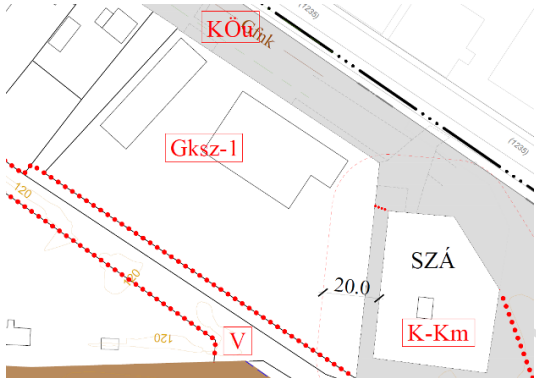
*hatályos TSZT*



*tervezett TSZT*



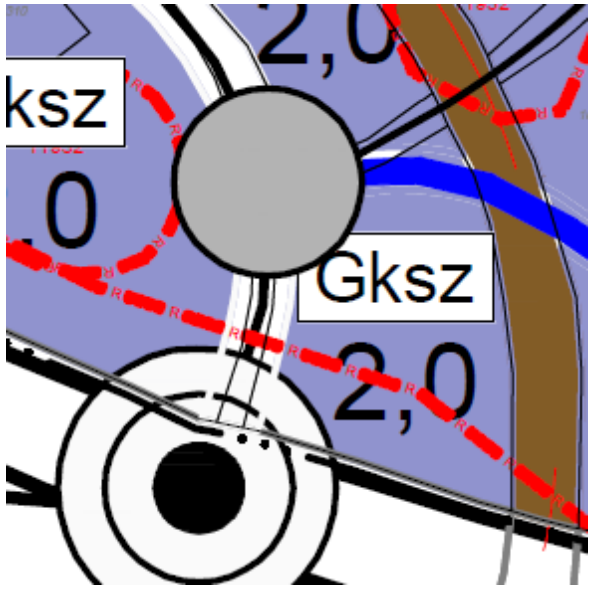
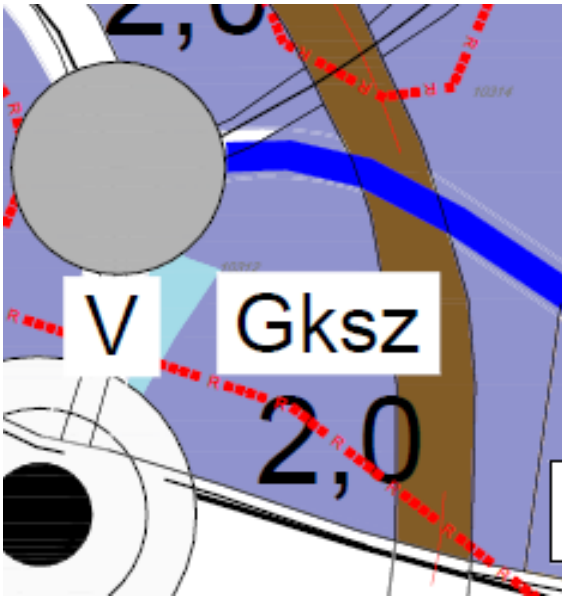
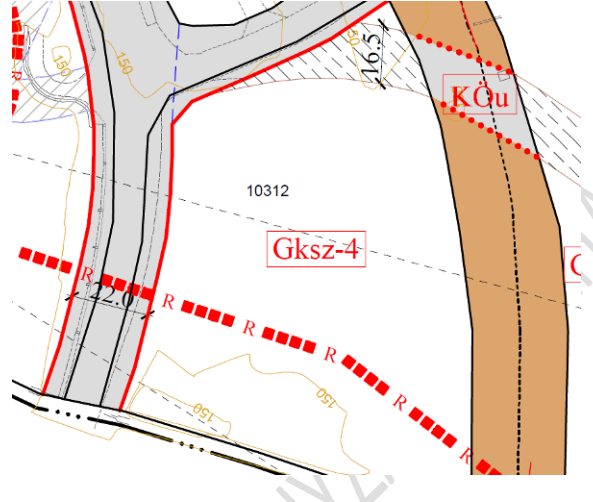
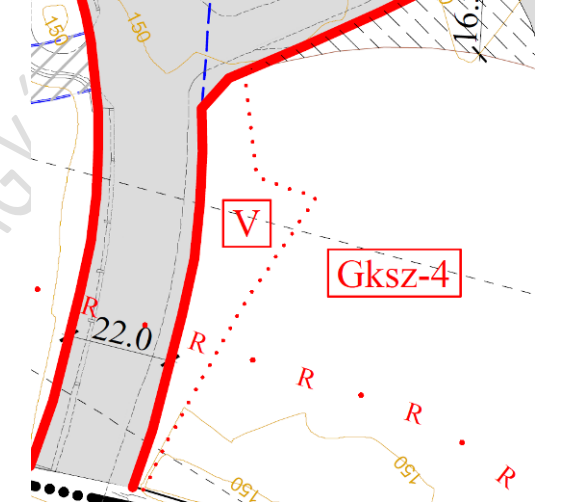
**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása  
általános eljárással  
KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

<p align="center"><i>hatályos SZT</i></p> 	<p align="center"><i>tervezett SZT</i></p> 
<p align="center"><i>A módosítás leírása</i></p> <p>Az önkormányzati tulajdonú ingatlan nagy része Gksz övezetbe lett sorolva, melynek pontosítása szükséges a patak menti sáv V (vízgazdálkodási területbe való átminősítésével, mert a valós használat alapján arra a sávra nagy szükség van a fenntartáshoz.</p> <p>Ehhez kapcsolódóan a Gksz-1 építési övezetben a minimális telekméret csökkentése a tömbben kialakult állapotnak megfelelően ( pl.: 4053/6 /8 /9 /10).</p>	
<p><i>Biológiai aktivitásérték számítás (önkormányzati jóváhagyás után kidolgozandó munkarészek)</i></p>	
<p align="center"><i>Változás részletes bemutatása:</i></p> <p><b>Gksz =&gt; V 0,062 ha</b></p>	<p align="center"><i>Biológiai aktivitásérték változás:</i></p> <p align="center"><b>+/-....</b></p>

**10312 hrsz-ú telek rendezése**

<p align="center"><i>légifotó + SZT</i></p> 
--

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
 KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA

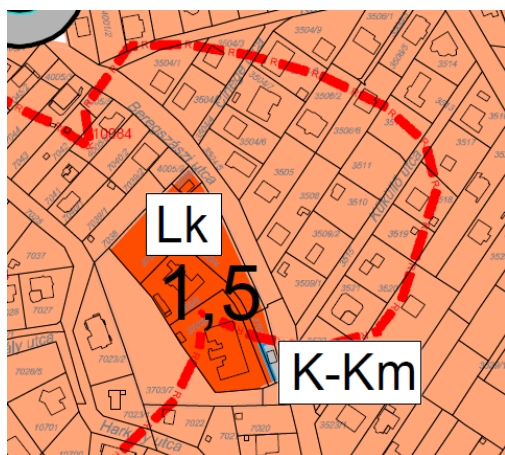
<p align="center"><i>hatályos TSZT</i></p> 	<p align="center"><i>tervezett TSZT</i></p> 
<p align="center"><i>hatályos SZT</i></p> 	<p align="center"><i>tervezett SZT</i></p> 
<p align="center"><i>A módosítás rövid leírása</i></p> <p>Magyar Állam Tulajdonában lévő ingatlanon található a 8102. sz. országos főúthoz tartozó vízelvezető árok, mely vonatkozásában a Magyar közút Nonprofit ZRT. kezdeményezte a terület felmérése alapján, annak vízgazdálkodási (V) övezetbe való átsorolását.</p>	
<p><i>Biológiai aktivitásérték számítás (önkormányzati jóváhagyás után kidolgozandó munkarészek)</i></p>	
<p align="center"><i>Változás részletes bemutatása:</i></p> <p><b>Gksz =&gt; V 0,098 ha</b></p>	<p align="center"><i>Biológiai aktivitásérték változás:</i></p> <p align="center">+/-....</p>

Beregszászi út 38-40. környezetének rendezése

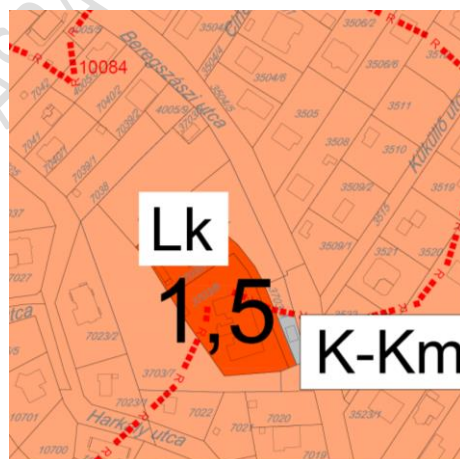
légifotó + SZT



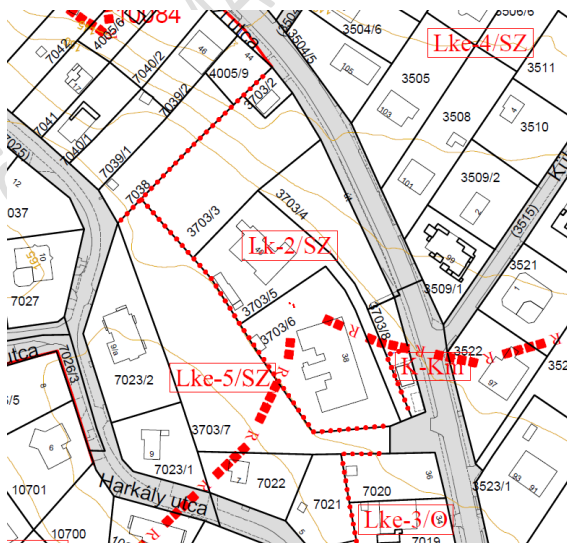
hatályos TSZT



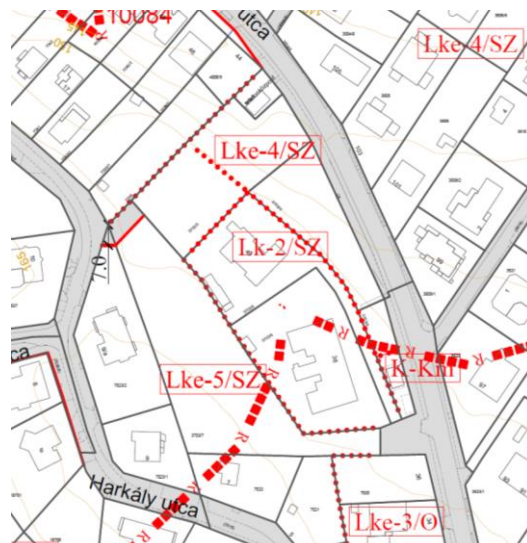
tervezett TSZT



hatályos SZT



tervezett SZT



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

*A módosítás rövid leírása*

Az önkormányzati tulajdonú 3703/7 hrsz-ú ingatlan a terepadottságok miatt jelenéeg nem megközelíthető a Beregszászi utca felőli nyélén keresztül, ezért a Harkály utca felőli megközelíthetősége érdekében a 7023/2 hrsz-ú ingatlan É-i sarkában egy 7 m széles közterületi sáv kiszabályozása vált szükségessé és a hozzá csatlakozó 3703/3 hrsz-ú telek felső részének Lke-5/SZ építési övezetbe való átsorolása. Továbbá a szintén önkormányzati tulajdonú Beregszász utca menti 3703/3 és 3703/4 hrsz., jelenleg Lk-2/SZ építési övezeti besorolású ingatlanok túlzó beépítést engednének, ezért azok Beregszászi utca szemközti oldalán meghatározott Lke-4/SZ építési övezetbe való átsorolása javasolt.

*Biológiai aktivitásérték számítás (önkormányzati jóváhagyás után kidolgozandó munkarészek)*

*Változás részletes bemutatása:*

**Lk => Lke 0,28 ha**

*Biológiai aktivitásérték változás:*

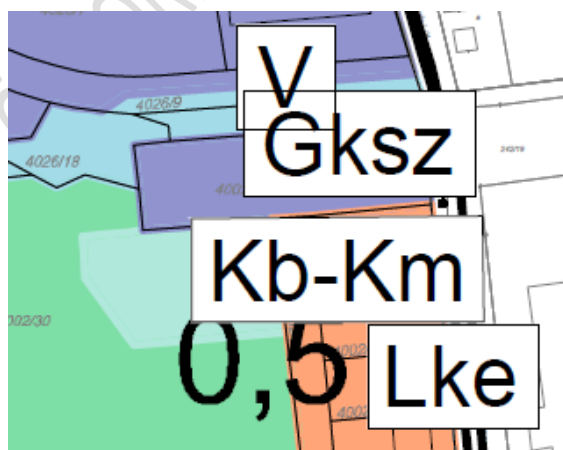
**+/-....**

**Beregszászi út 38-40. környezetének rendezése**

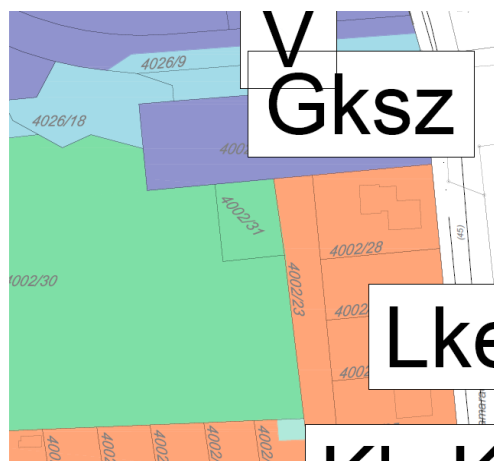
*légifotó + SZT*



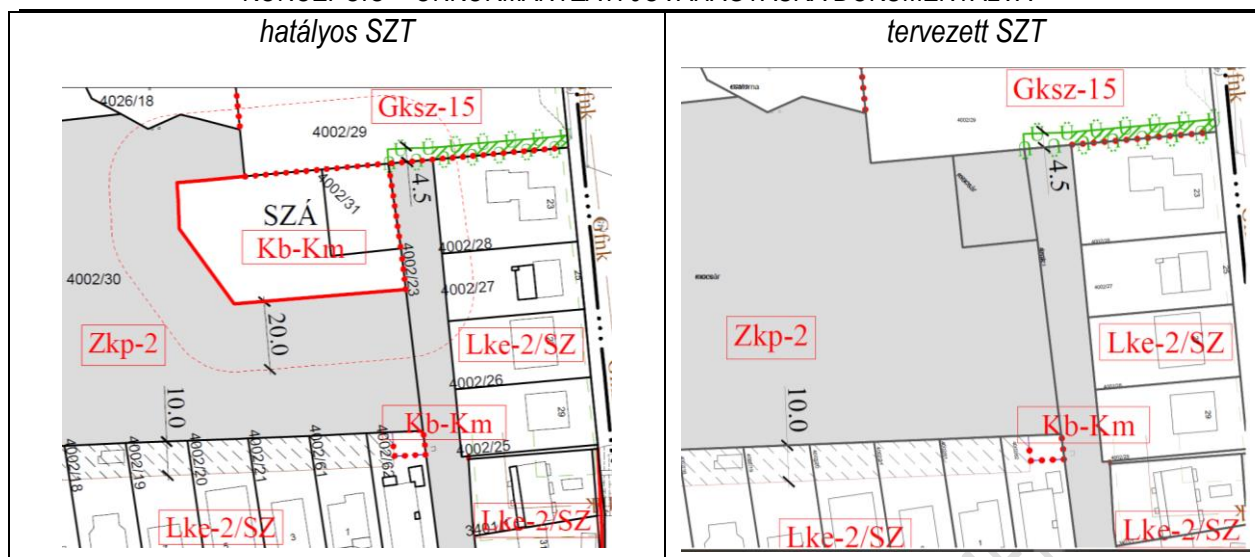
*hatályos TSZT*



*tervezett TSZT*



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
 KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA



**A módosítás rövid leírása**

A hatályos szabályozási terven a szennyvízátelő terület és annak bővítésére kijelölt Kb-Km övezeti besorolás okafigyottá vált mert Budaörs Város a BKISZ projekttel átállt a Budapest Csepel sziget É-i területén kialakított szennyvíztisztítótelepre, így ezen területek fenntartása okafigyottá vált, azok a szomszédos terület Zkp-2 övezetbe való átsorolása javasolt.

*Biológiai aktivitásérték számítás (önkormányzati jóváhagyás után kidolgozandó munkarészek)*

Változás részletes bemutatása:	Biológiai aktivitásérték változás:
<b>Kb-Km =&gt; Zkp 0,22 ha</b>	+/- ....

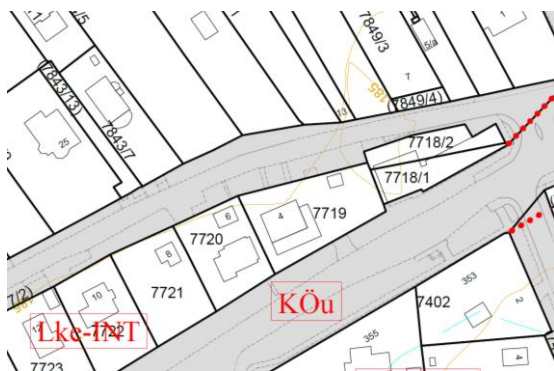
## II. SZABÁLYOZÁSI VONALAKAT ÉS ÖVEZETHATÁROKAT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

7718/1 és 2 hrsz-ú telkek (volt Csiki csárda) szabályozásának módosítása

*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



### *A módosítás rövid leírása*

Az ingatlan speciális helyzetére való tekintettel új építési övezetbe sorolása és új szabályozási vonal ábrázolása. Az ingatlanon található épületállomány fénykorában a Csiki Csárdának biztosította helységeket, azonban a budai turistautvonalak kiinduló- és végpontjának is számító Csiki Csárda múltját csak a szomszédos buszmegállóke nevei őrzik, mert a vendéglátás funkció már több mint 10 éve már nem üzemel. Az ingatlanak a közelmúltban új tulajdonosa lett aki az Önkormányzattal történt egyeztetéssorozat folyamán arról számolt be, hogy az ingatlanon a korábbi vendéglátás funkció rentábilisan nem éleszthető újra így az Önkormányzat sajnálatos módon elengedte ezt a régen dédelgetett álmát. További funkcióként merült fel a kiskereskedelmi funkció kialakítása, mely jelentős parkolási igényeire való tekintettel szintén el lett vetve, így a Tulajdonos végül annál a koncepciónál döntött, hogy a meglévő leromlott épületállomány elbontása után új lakóépületet épít, melyhez új paramétersor meghatározását kérvényezte. Az ingatlan vonatkozásában az É-i és aD-i irányban is javasolt szabályozási vonal alkalmazása, hogy a

#### Fejlesztési elképzelések:

Az ingatlan jelenleg teljes mértékben beépített, ennek az épület bontása mellett a Tulajdonos a lakóépület építési koncepcióját vizionálja. A beépítési paraméterek változtatására nem lenne szükség (Lke-INT), annyiban kiegészítve, hogy a telek szűkössége miatt az előkert mértékét azonban maximum 3 m-re csökkenteni lenne szükséges. A jelenlegi intézményi besorolás miatt, viszont a földszinten lakó funkciót engedélyező szabályozással valósulhatna meg a tervezett beruházás.

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása  
általános eljárással  
KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

Jelenlegi építési övezeti besorolás:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
			a telek megengedett legnagyobb							az épület megengedett legnagyobb				előkert		
			legkisebb kialakítható		legnagyobb					legkisebb		legnagyobb		megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szinterületi mutatója	terezsint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	épületmagasság	rendeltetési egység száma	bruttó alapterület	mérete		
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	Hm	db	m <sup>2</sup>	m	m	m
31	Lke-INT	SZ	700	18	-	30	0,8	15	50	-	8,0	[2]	500	5,0	6,0	3,75

Javasolt építési övezeti besorolás:

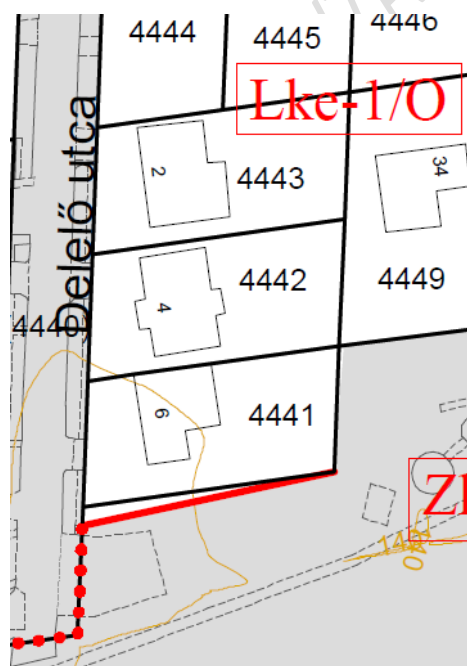
Lke-INT/A alövezet létrehozása, ahol a az övezeti paraméterek változatlanul maradnának azonban a teljes épületben lehetne lakófunkció.

**Delelő utca 4441- és 4451 ingatlanok közötti szabályozási vonal pontosítása;**

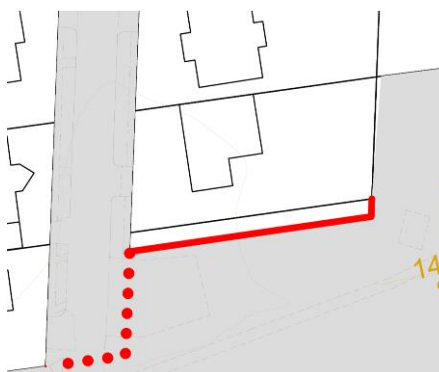
*légifutó + SZT*



*hatályos SZT*




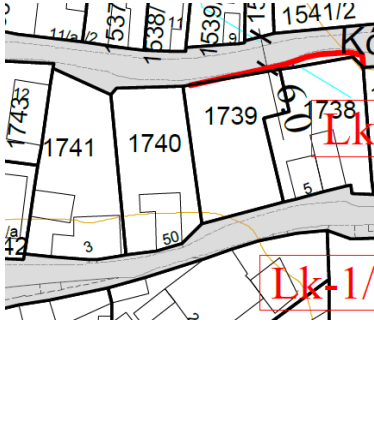
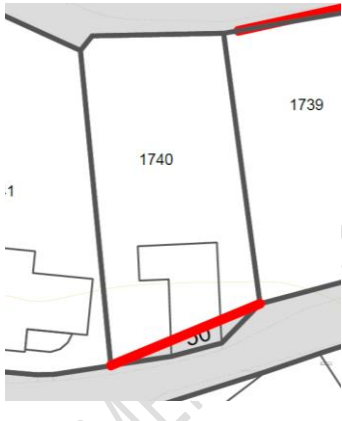
*tervezett SZT*




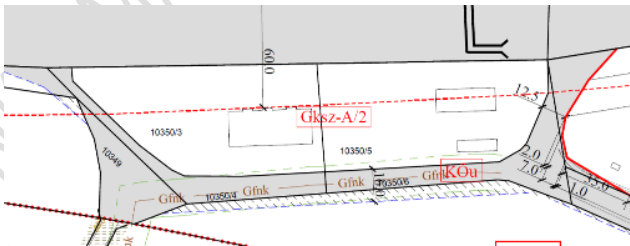
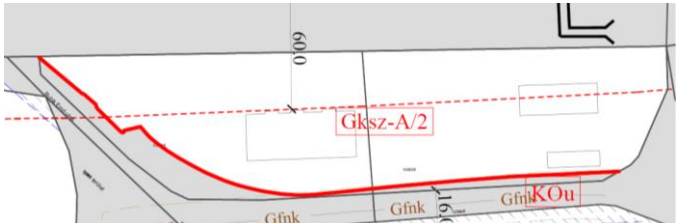
*A módosítás rövid leírása*

Valós használat és a geodéziai felmérés alapján pontosítani a szabályozási vonalat.

**Kőfejtő utca 1740 ingatlant érintő új közúti szabályozási vonal alkalmazása**

légifotó + SZT	hatályos SZT	tervezett SZT
		
<p align="center"><b>A módosítás rövid leírása</b></p> <p>A Kőfejtő utca nagyon leszűkül az érintett szakaszon. Az ingatlanon egy romos épület található, mely biztosan el lesz bontva és új épület lesz építve, így az új szabályozási vonal alkalmazásával lehetővé válik a közterületi elemek (pl.: járda) kialakítására, és az új épület így már az új közterületi telek vonalának figyelembevételével lehet majd elhelyezni.</p>		

**Rubik Ernő utca menti 10350/3-, 10350/5 hrsz. ingatlanok szabályozásának rendezése**

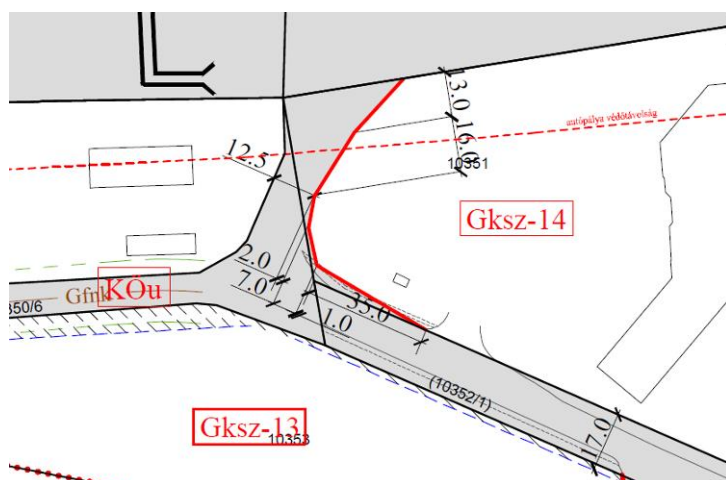
légifotó + SZT		A módosítás rövid leírása a valós állapotnak megfelelően az út pályaszerkezeti elemeinek közterületi szabályozása szükséges a geodéziai felmérés alapján.
		
<p>hatályos SZT</p> 		
<p>tervezett SZT</p> 		

**Rubik Ernő utca menti 10351 hrsz. ingatlan szabályozásának rendezése**

*légifotó + SZT*



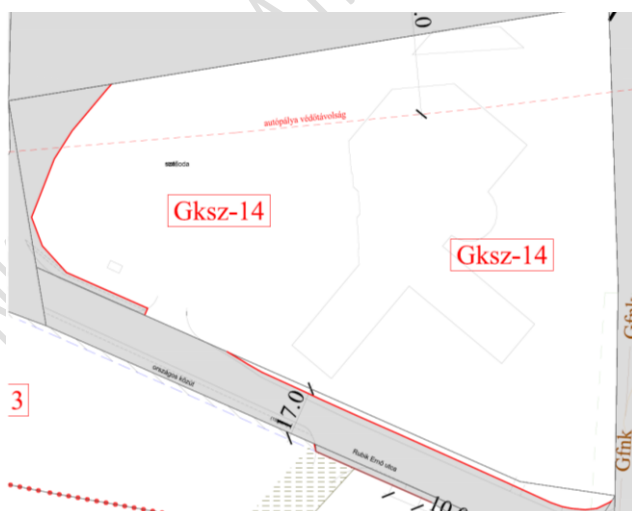
*hatályos SZT*



*A módosítás rövid leírása*

a valós állapotnak megfelelően az út pályaszerkezeti elemeinek közterületi szabályozása szükséges

*tervezett SZT*



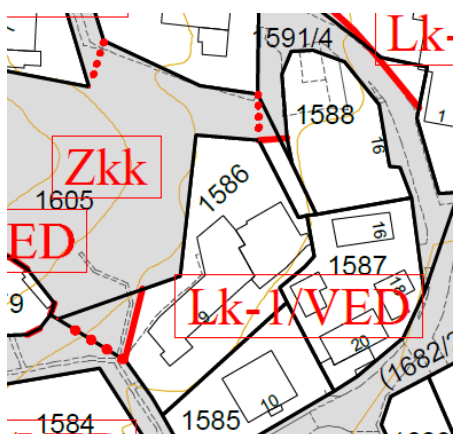
**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

**Ostor utca 1586 hrsz. rendezése**

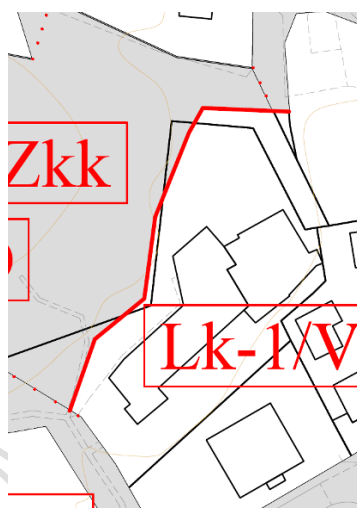
*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

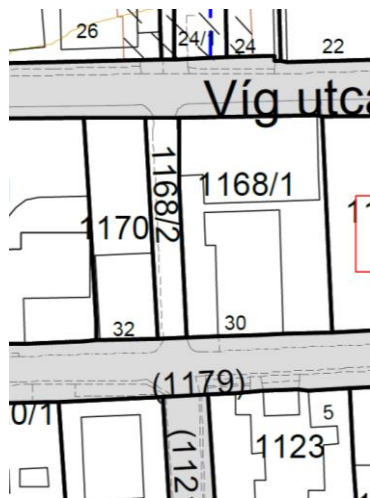
A valós használat alapján új szabályozási vonal alkalmazása vált szükségessé.

**Kékes utca 1168/2 hrsz. rendezése**

*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

A valós használat alapján a Kékes utca 1168/2 hrsz-ú ingatlanon jelenleg is útként használt azonban jelenleg még nem Budaörs Város Önkormányzat tulajdonát képezi és a szabályozási tervlapon sincsen „közterület céljára kijelölt terület” kötelező szabályozási elem jelöléssel ellátva. Az Önkormányzat célja a tulajdonviszonyok és az ingatlan státuszának rendezési, ezért az ingatlan vonatkozásában javasolt a „közterület céljára kijelölt terület” kötelező szabályozási elem alkalmazása.

**Tárogató utca szabályozásának felülvizsgálata, 11122 hrsz. és környékén szabvonalak + elkerítések**

*légifotó + SZT*

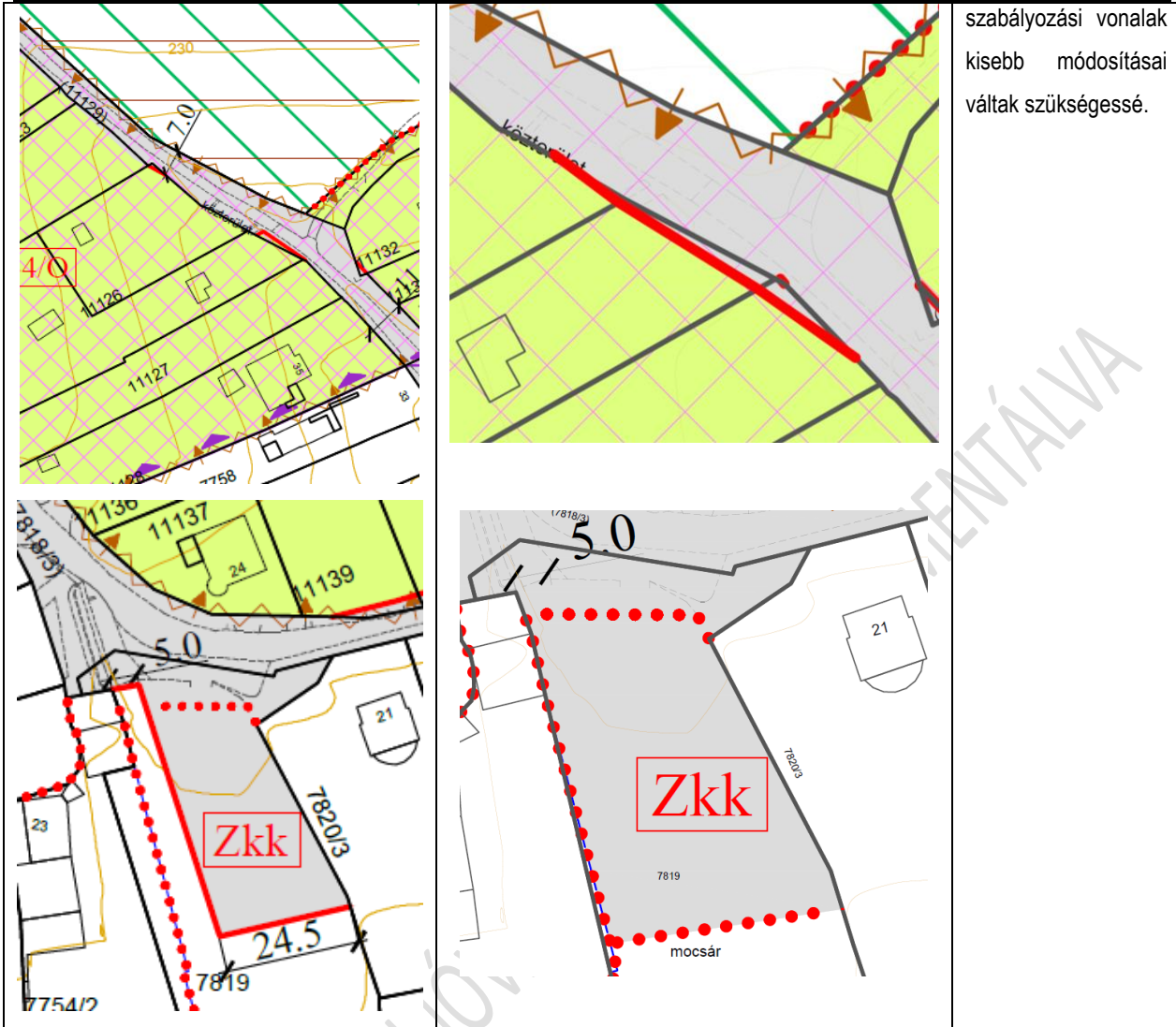


+ a vízműs szabályozási vonal:

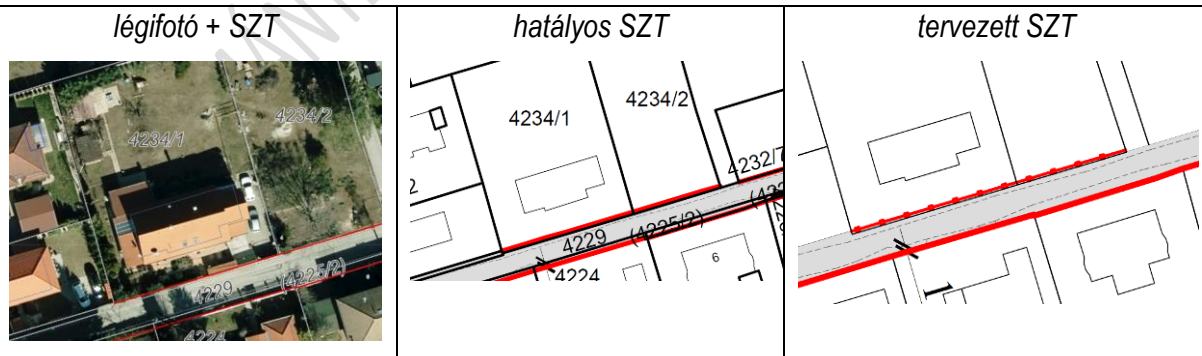


<i>hatályos SZT</i>	<i>tervezett SZT</i>	<p><i>A módosítás rövid leírása</i></p> <p>A valós használat geodéziai felmérés szerint rögzítettek alapján a</p>
---------------------	----------------------	---

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása  
általános eljárással  
KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**



Pipacs utcát (pl.: 4234/1 és 4234/2 hrsz-eket) érintő szabályozási vonalak felülvizsgálata;



### A módosítás rövid leírása

A szabályozási terv pontosítása vált szükségessé a kerítés kialakításának vonatkozásában.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása  
általános eljárással

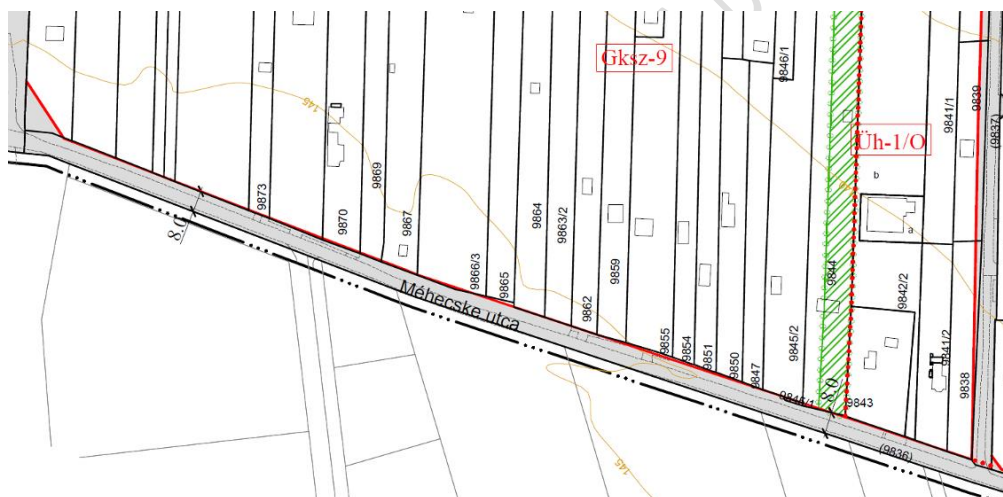
KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA

Méhecske utca D-i részén (pl.: 9874 hrsz.) található ingatlanok szabályozásnak felülvizsgálata;

*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

*A módosítás rövid leírása*

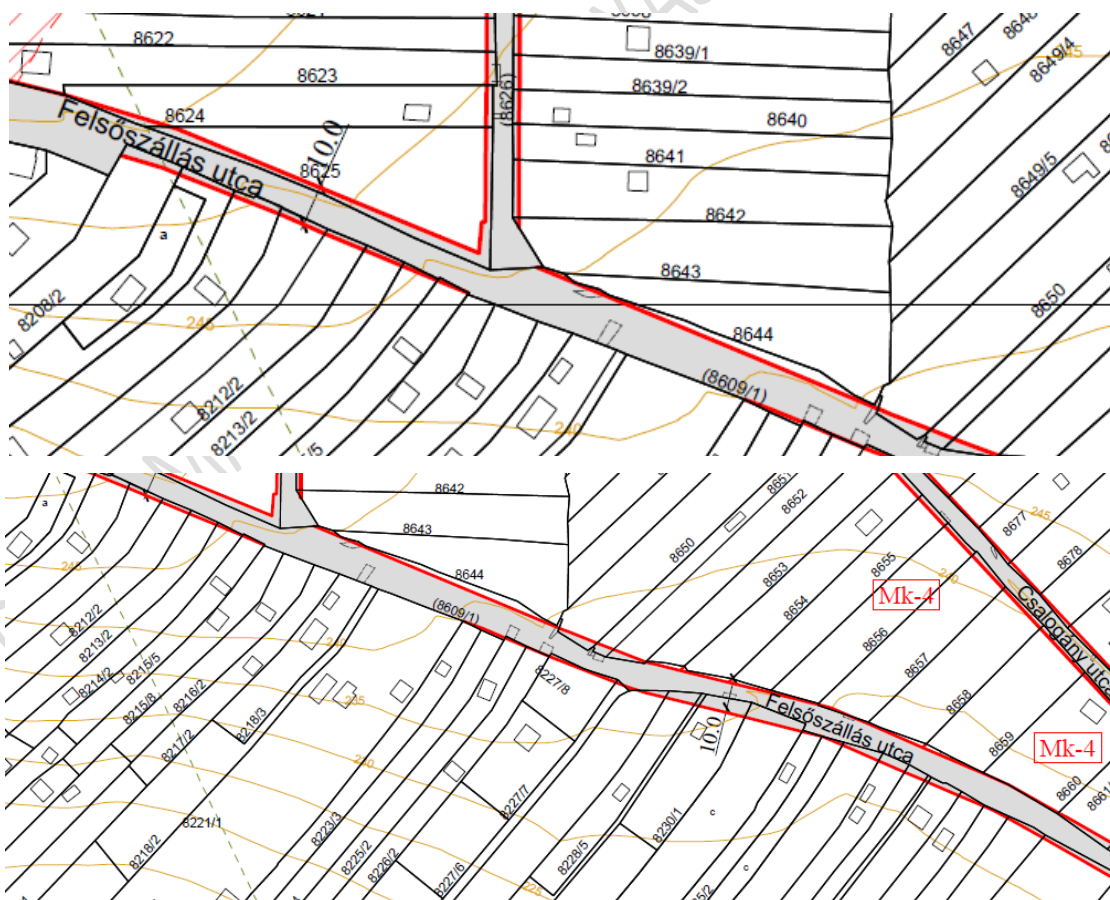
A hatályos szabályozási tervlap indokolatlan szabályozási vonalakat tartalmazott, így azok felülvizsgálata vált szükségessé.

**Felsőszállás utca szabályozási vonalának pontosítás**

*légifotó + SZT*

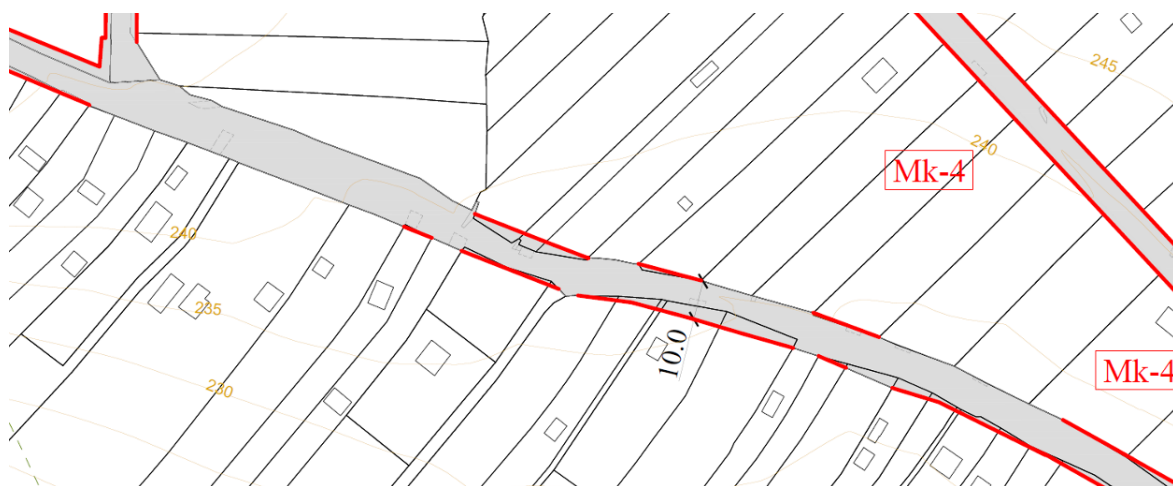


*hatályos SZT*



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

*tervezett SZT*



**A módosítás rövid leírása**

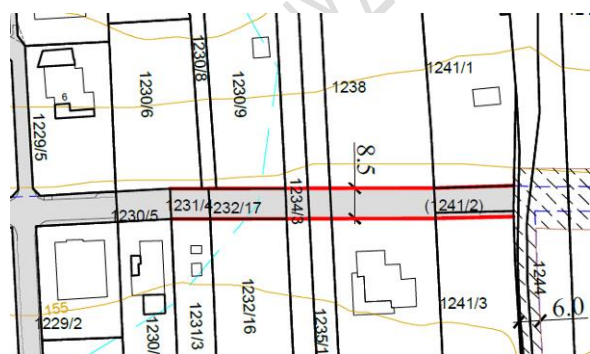
A hatályos SZT-n lévő szabályozás elnagyolt, sokszor túlzó, ezért annak pontosítása vált szükségessé.

**Víg köz 1238/3 menti megvalósult szabvonalak törlése;**

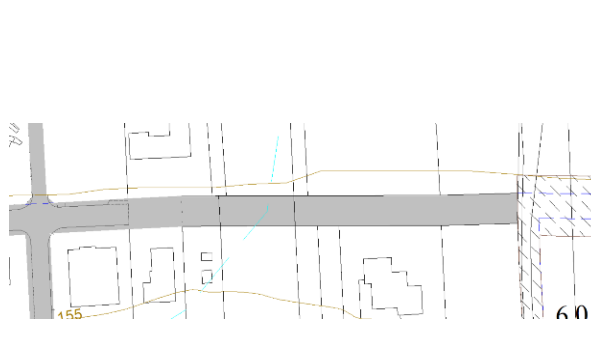
*légifotó + SZT*



**hatályos SZT**



**tervezett SZT**



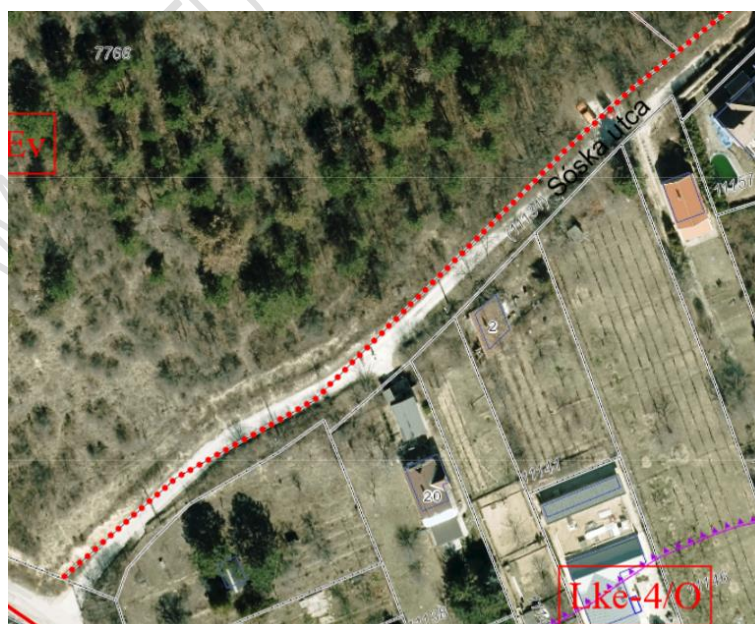
**A módosítás rövid leírása**

**Telekalakítással megvalósult szabályozási vonal törlése**


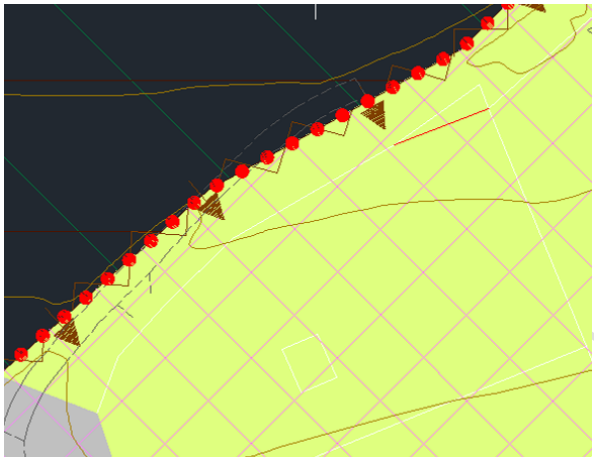
## Pipacs elején megvalósult szabályozási vonalak törlése

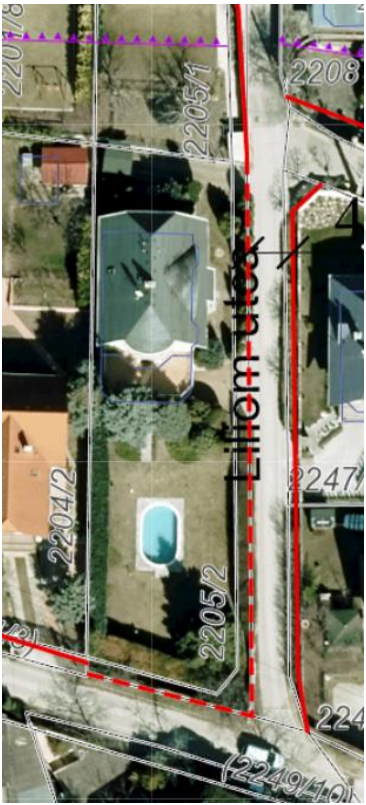
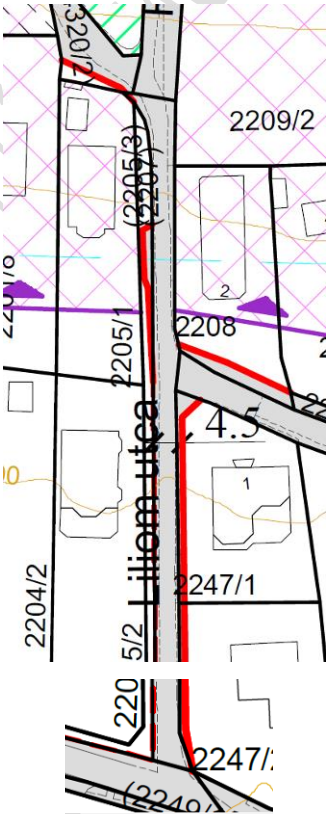
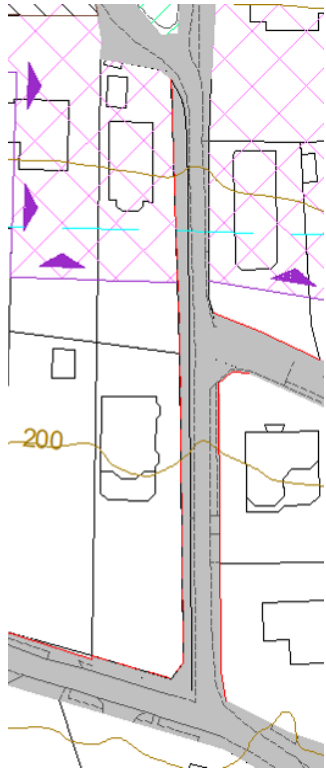
*Telekalakítással megvalósult szabályozási vonal törlése.*

légifotó + SZT



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

hatályos SZT	tervezett SZT
	
<p align="center"><b>A módosítás rövid leírása</b></p> <p>A szomszédos 7766 hrsz-ú ingatlan Natura 2000 besorolása miatt a valós úthasználat szerinti telekhatárrendezés nem lehetséges, ezért csak 11132 hrsz-ú ingatlan csücskének leszabályozása tervezett, hogy az esetleges későbbi útátalakítás helye meglegyen.</p>	

Alma utca 2205/2 és Liliom utca szabályozási vonalak felülvizsgálata		
légifotó + SZT	hatályos SZT	tervezett SZT
		

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

*A módosítás rövid leírása*

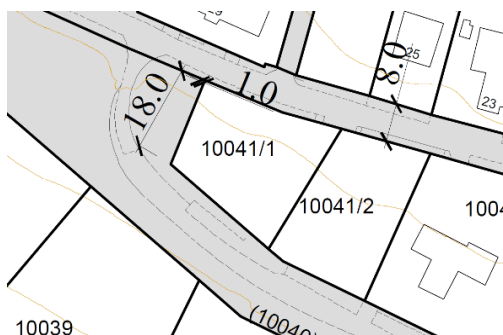
Az utca jelenleg kritikus szélességű és ezen még rontanak a kiépített kerítések is, ezért a szabályozás pontosítása vált szükségessé.

**Szarka utca és Beregszászi út sarkán 10041/1 hrsz. szabályozása**

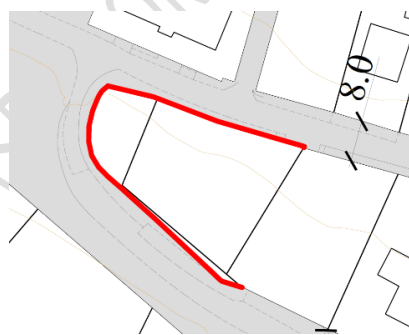
*légifotó*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*

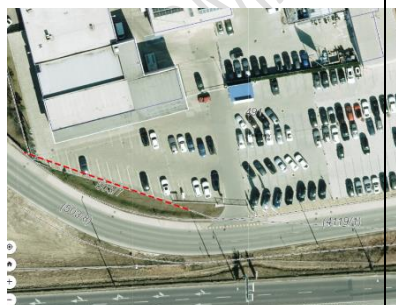


*A módosítás rövid leírása*

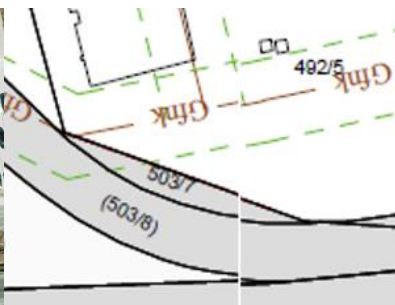
A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata vált szükségessé. A geodéziai felmérés megtörtént, a kiszabályozás közműveket nem érint.

**Károly Király út végén a felhajtó melletti területre és a szervízút menti valós használatok rendezése**

*légifotó + szabályozási terv*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás leírása*

A szabályozási vonal pontosítása szükséges a valós használat szerint elkészült geodéziai felmérés szerint.

Garibaldi utca mentén a 743/1 és 743/2 ingatlanok autópálya felőli szabályozási vonalának felülvizsgálata

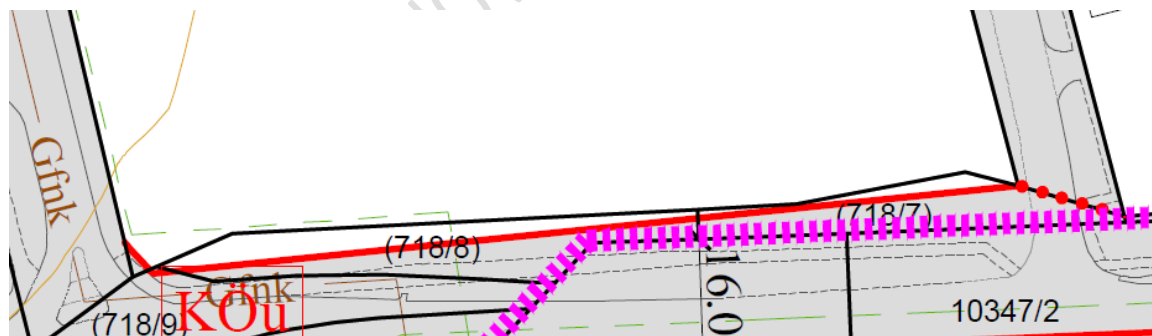
*légifotó + szabályozási terv*



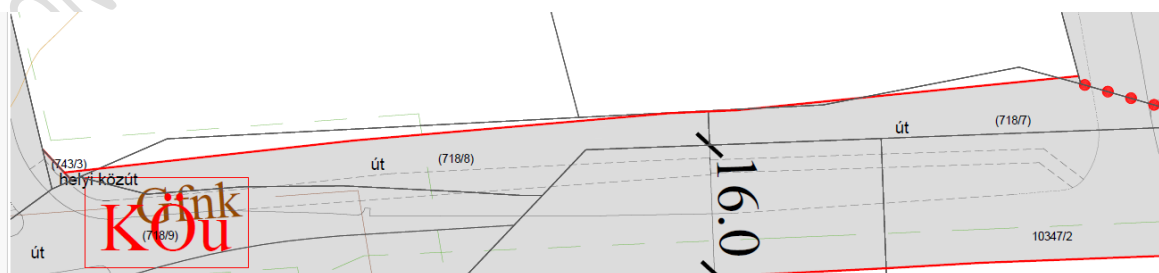
*közművek*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás leírása*

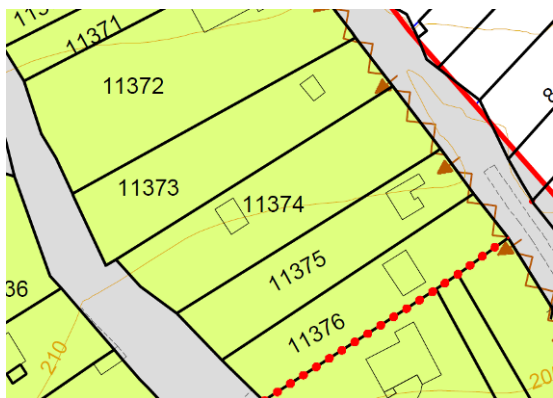
A szabályozási vonal pontosítása szükséges a közművek elhelyezkedése szerint.

**Som utcai elkerítések új szabályozási vonal (11373, 11375 stb.)**

*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



**módosítás rövid leírása**

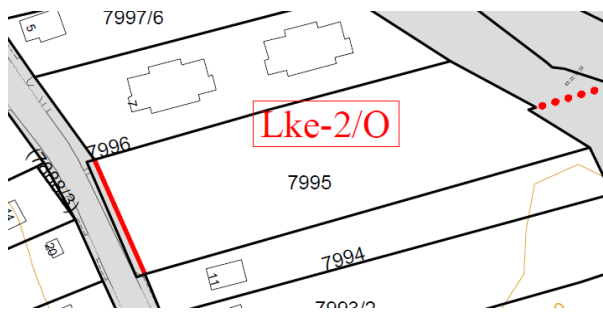
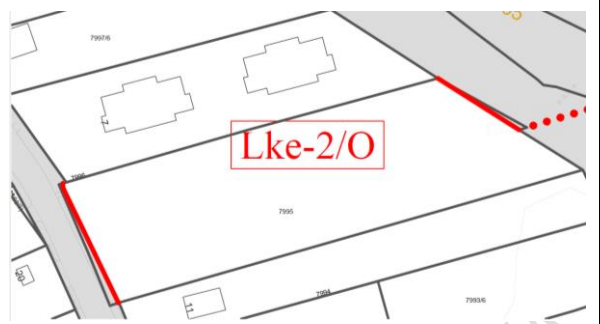
Az ingatlan beépítése során megépített kerítéseknel figyelmen kívül hagyták közterületi telekhatárt. A közterületi szabályozás felülvizsgálata vált szükségessé a közművek és a távlati közterületi fejlesztések figyelembevételével.

**Ibolya utca 7995 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata**



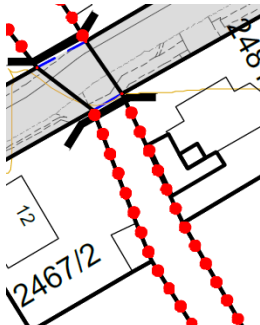
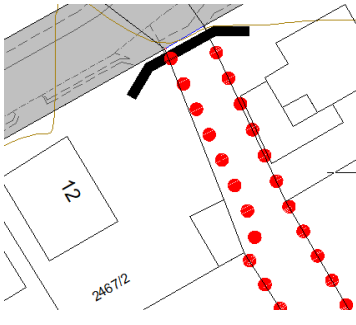
*légifotó + SZT*



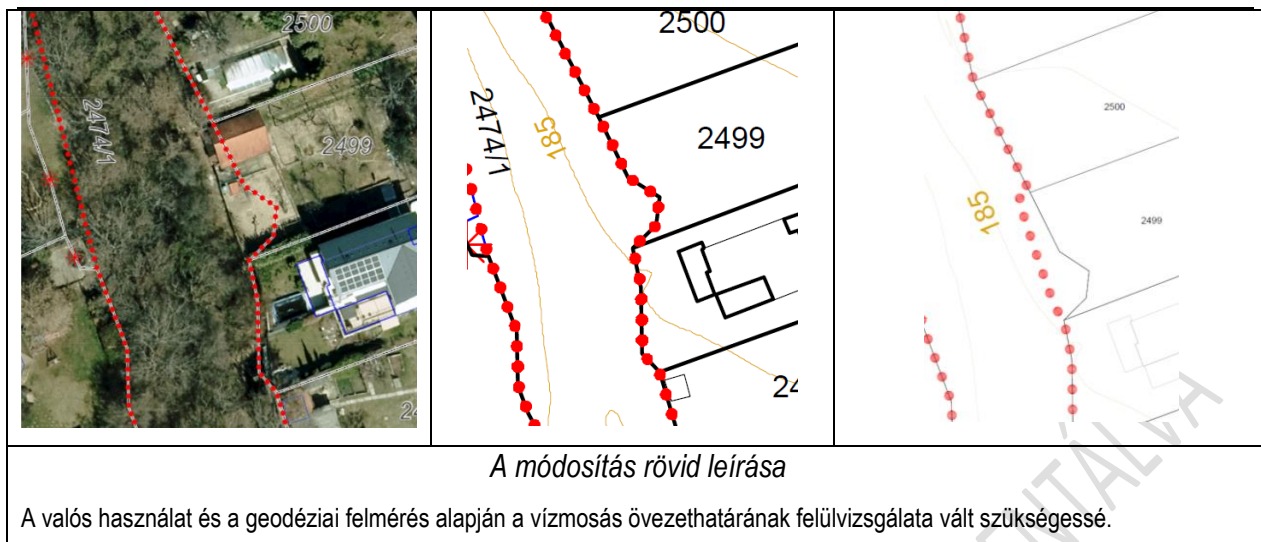
**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

<p align="center"><i>hatályos SZT</i></p> 	<p align="center"><i>tervezett SZT</i></p> 
<p><i>módosítás rövid leírása</i></p>	
<p>A szabályozási vonal pontosítása szükséges a valós használat szerint elkészült geodéziai felmérés szerint.</p>	

**2474/1 hrsz-ú árok használata + 2499 túlhasználat**

<p><i>légifotó + SZT</i></p>		
		
<p><i>légifotó + SZT</i></p> 	<p><i>hatályos SZT</i></p> 	<p><i>tervezett SZT</i></p> 

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

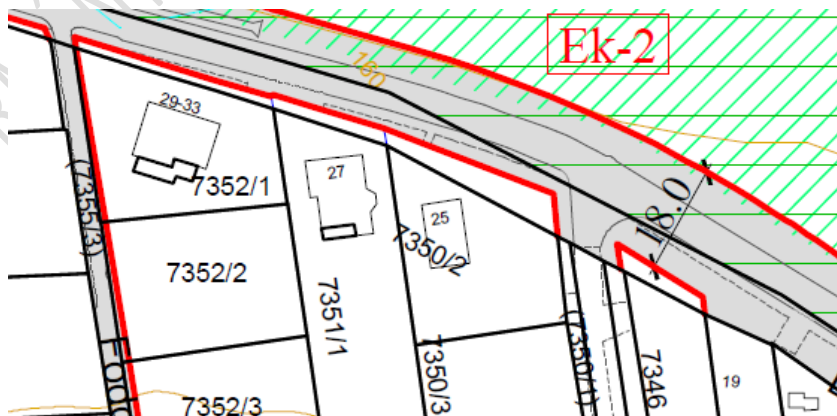


**Bazsarózsa 7344 hrsz. szabályozása**

*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása  
általános eljárással  
KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

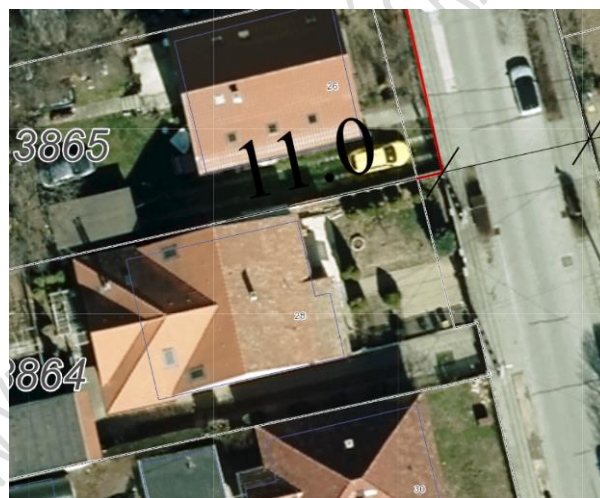


*A módosítás rövid leírása*

A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata és kismértékű módosítása vált szükségessé a geodéziai felmérés alapján.

**Munkácsy Mihály utca 3864 hrsz. és környezetének szabályozása**

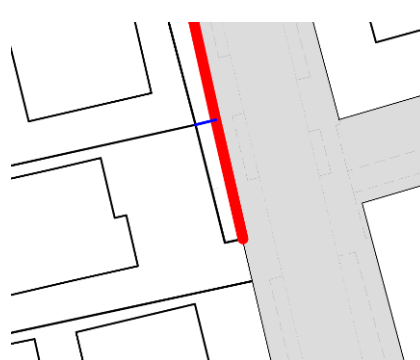
*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*

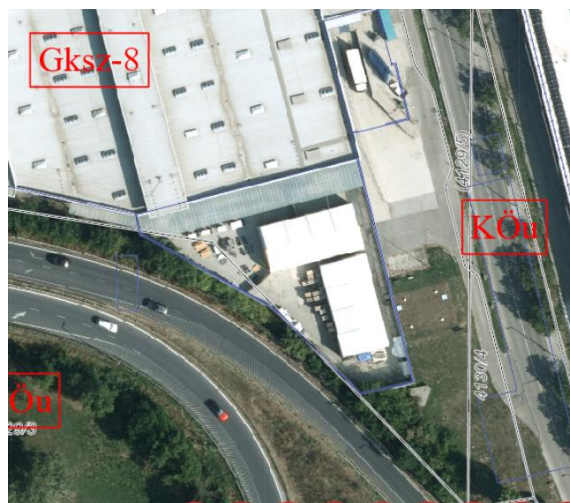


*A módosítás rövid leírása*

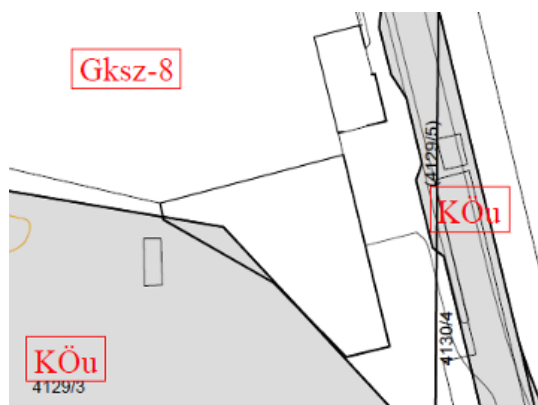
A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata vált szükségessé.

**Garibaldi út 4122/3 hrsz-ú telken lévő áruház körüli túlhasználatok szabályozása**

*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



**A módosítás rövid leírása**

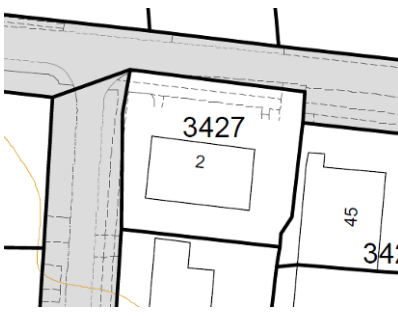
A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata vált szükségessé.

**Kassai utca menti 3427 hrsz-ú ingatlan szabályozása**

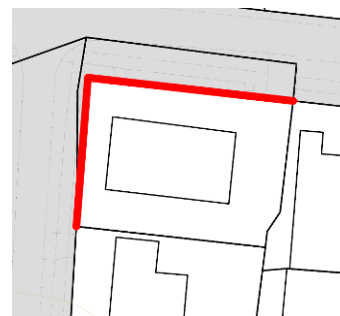
*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*

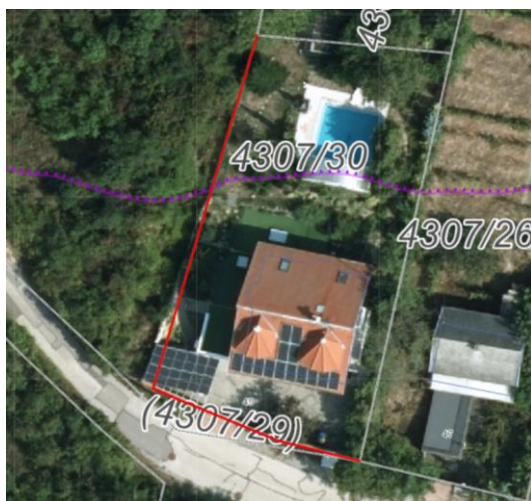


**A módosítás rövid leírása**

A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata és a geodéziai felmérés alapján kismértékű pontosítása vált szükségessé.

**Törökugratói utca 4307/30 hrsz-ú ingatlan szabályozása**

*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



**A módosítás rövid leírása**

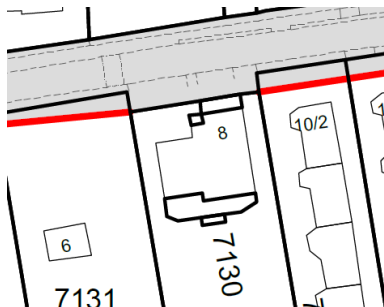
A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata és a geodéziai felmérés alapján kismértékű pontosítása vált szükségessé.

**Kertész utca menti 7130 hrsz-ú ingatlan szabályozása**

*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



**A módosítás rövid leírása**

A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata és kismértékű módosítása vált szükségessé. Az új

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

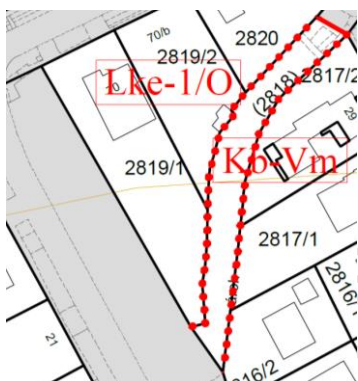
közterületi szabályozási vonal a geodéziai felmérés után a közterületre átnyúló melléképület határára kerülne.

**Farkasréti út menti 2819/1 hrsz-ú ingatlan túlhasználatának rendezése**

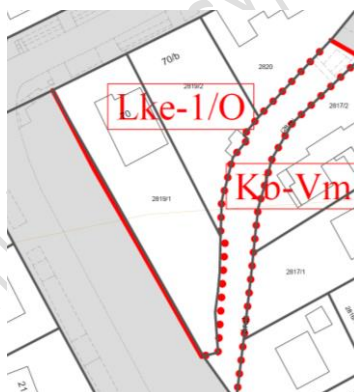
*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata vált szükségessé, mely során az Átlós utca és a csatorna felőli, geodéziai felmérés alapján rögzített túlhasználat szerint új szabályozási vonal ábrázolása és az övezethatár pontosítása történne meg.

**Hegyalja utca (Ny-i része) menti ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata**

*légifotó + SZT*

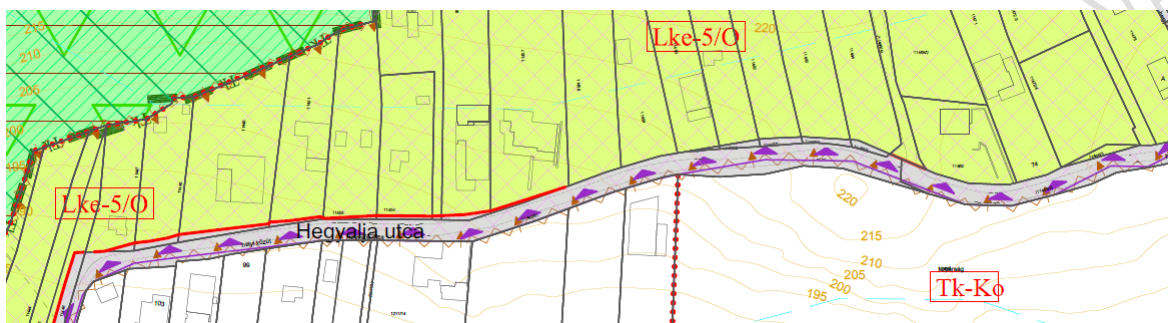


**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása  
általános eljárással  
KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata és a geodéziai felmérés alapján módosítása vált szükségessé:

- a 11466/5 hrsz-t érintő szabályozási vonal lekerült, mert a telekalakítás megtörtént;
- a 11465/1 hrsz-ú telek kivételével önkormányzati tulajdonú 11465/2-5 hrsz-ú telkek D-i határán meghúzott szabályozási vonal törlése és a kialakult állapot szerinti É-i telekhatárig a „közterület céljára kijelölt terület” kötelező szürke szabályozási elem alkalmazása;
- a 11447 – 11457 hrsz-ú ingatlanok közötti szakaszon a megépült kerítések geodéziailag felmért határán új szabályozási vonal alkalmazása vált szükségessé.

**Hegyalja utca (K-i része) menti ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata**

*légifotó + SZT*



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



**A módosítás rövid leírása**

A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata és a gaeodéziai felmérés alapján módosítása vált szükségessé:

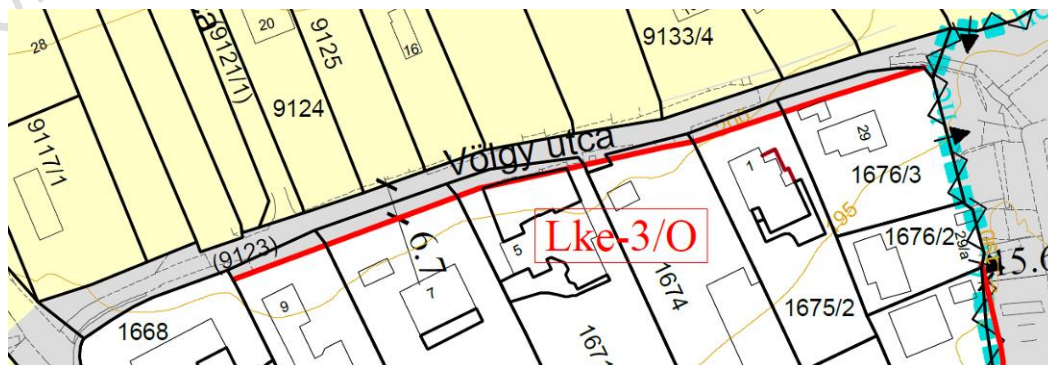
- Hegyalja köztől K-i irányba induló zsák tömbfeltáró magánút helybiztosításaként jelölt nem beépíthető sáv törlése;
- 1311/8 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a kialakult állapot szerint az ingatlan közterületi célú hasznosítása már nem településrendezési cél, így a felületi elem törlése vált szükségessé.
- a 11532 – 11539/9 hrsz-ú ingatlanok közötti szakaszon a megépült kerítések geodéziailag felmért határán új szabályozási vonal alkalmazása vált szükségessé.

**Völgy utca közterületi szabályozása**

*légifotó + SZT*

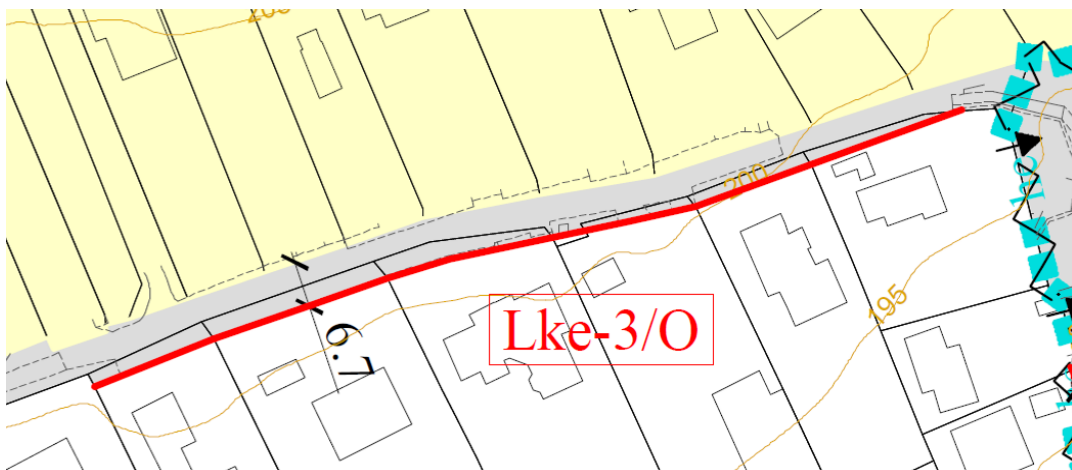


*hatályos SZT*



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása  
általános eljárással  
KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

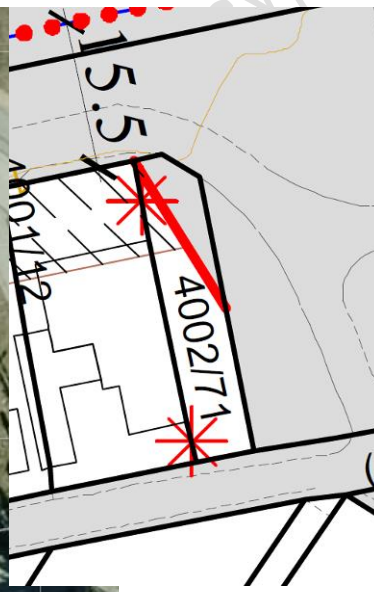
A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata vált szükségessé, a szabályozási vonal 1676/3 kerítésre való meghúzásával.

**Kassai utca 4002/71 hrsz-ú ingatlan szabályozási vonal alkalmazása**

*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

*A módosítás rövid leírása*

Az elkészült úttervek alapján az ingatlanon szabályozási vonal pontosítása szükséges a balesetbiztonsági, beláthatósági háromszög szabadontartása érdekében. A módosítás során a szabályozással 4002/71 hrsz-ú telek területe nem csökkenne.



**Vasút utca 4022/2 hrsz-ú ingatlan szabályozása**

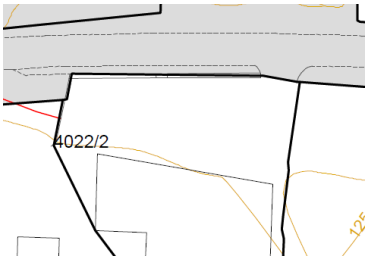

*légifotó + SZT*





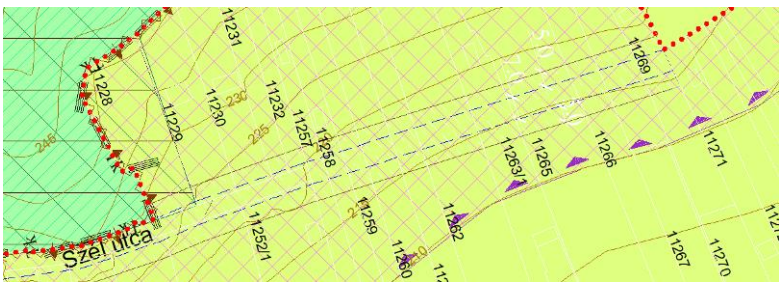
elektromos és a távközlés közmű elhelyezkedése



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		Jelenleg az elektromos és a távközlési hálózat légkábelei és azok tartóoszlopa a 4022/2 hrsz-ú telken belül helyezkednek el, továbbá a meglévő közterületi szélesség nem teszi lehetővé a középtávon tervezett kerékpárút hálózati elemek kialakítását, ezért a közterületi szélesség szabályozási vonallal való megnövelése szükséges.

**Szél utca folytatásában a tömbfeltáró út helybiztosításának felülvizsgálata**

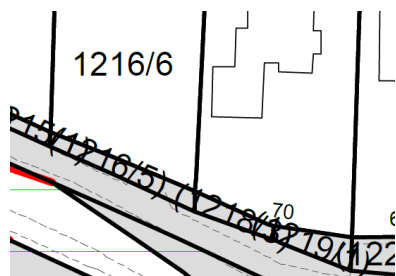
légifotó + SZT		
		
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A Séta utcáról nyíló Szél utca terepadottságai nem teszik lehetővé a rendeltetésszerű használathoz szükséges szabvány szerinti közút kialakítását, így annak közterületi használata helyett magánúti státuszt irányoz elő a hatályos szabályozási terv. A hatályos Szél utca Som utcra való kikötésével kapcsolatban érintett tulajdonosi panaszok érkeztek be, mely során megállapítást nyert, hogy az jelentős érdeksérelemmel lehetne csak kialakítani, ezért annak törlése mellett döntött a Hivatal vezetősége. Szakmailag a Szél utca jelenlegi zsákutca meghosszabbítása támogatható.

**Szálláshegy utca szabályozása**

*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

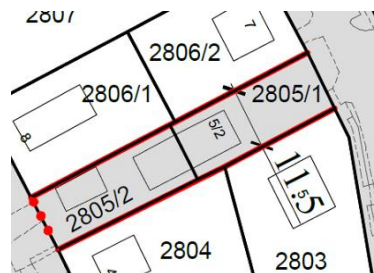
A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata és a geodéziai felmérés alapján kismértékű pontosítása vált szükségessé.

**A Semmelweis utcai 2805/1 és az Átlós utcai 2805/2 hrsz-ú telkeket érintő közterületi szabályozás törlése**

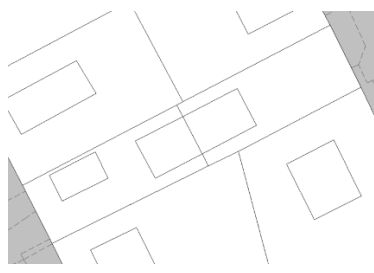
*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

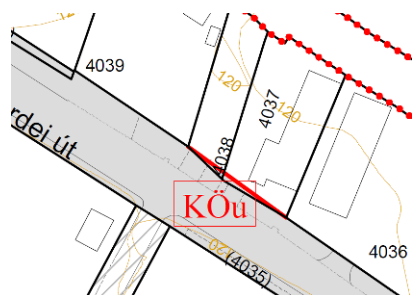
Az ingatlanokat érintő szabályozást nem kívánja tovább fenntartani az Önkormányzat.

**Kamaraerdei út 4037 és 4038 hrsz-ú telkeket érintő szabályozási vonal törlése**

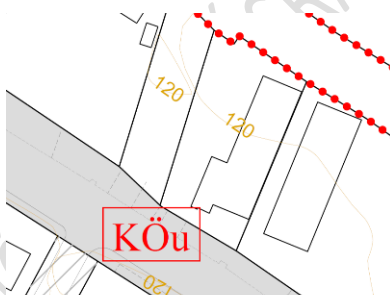
*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



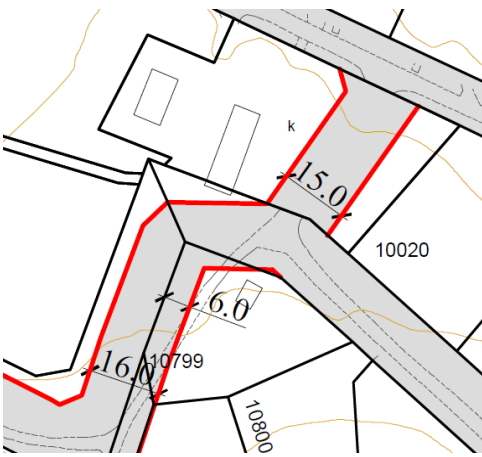
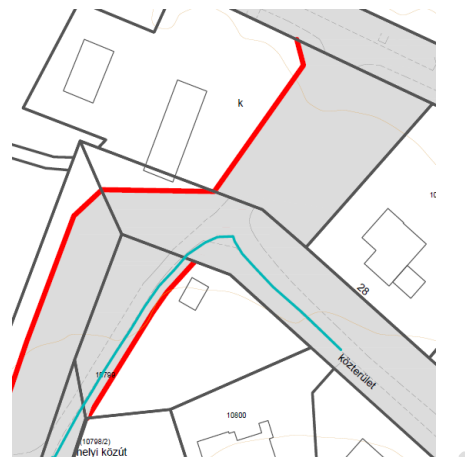
**A módosítás rövid leírása**  
 Az indokolatlan szabályozás törlése vált szükségessé.

**10799 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal módosítása**


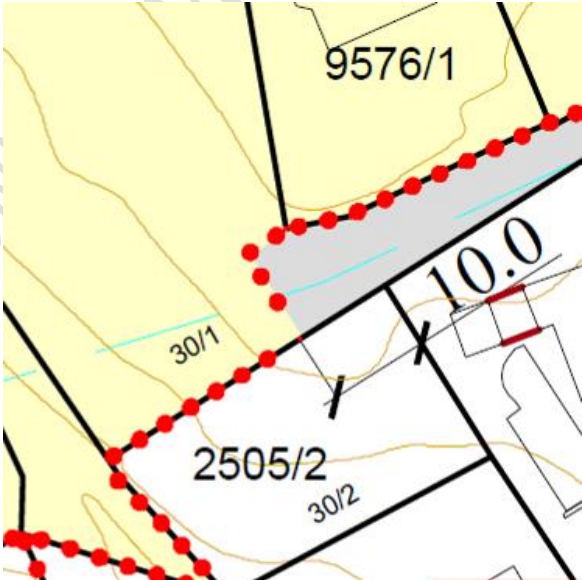
*légifotó + SZT*



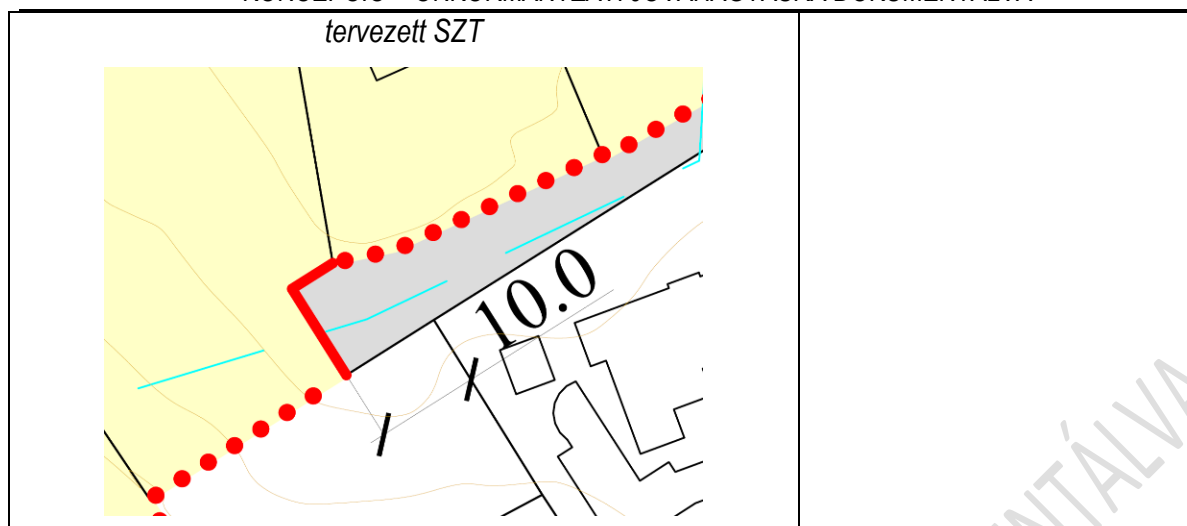
**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása  
általános eljárással  
KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

<p align="center"><i>hatályos SZT</i></p> 	<p align="center"><i>tervezett SZT</i></p> 	<p><i>A módosítás rövid leírása</i></p> <p>A szabályozási vonal pontosítása szükséges a valós használat és a geodéziai felmérés szerint</p>
---	---	---

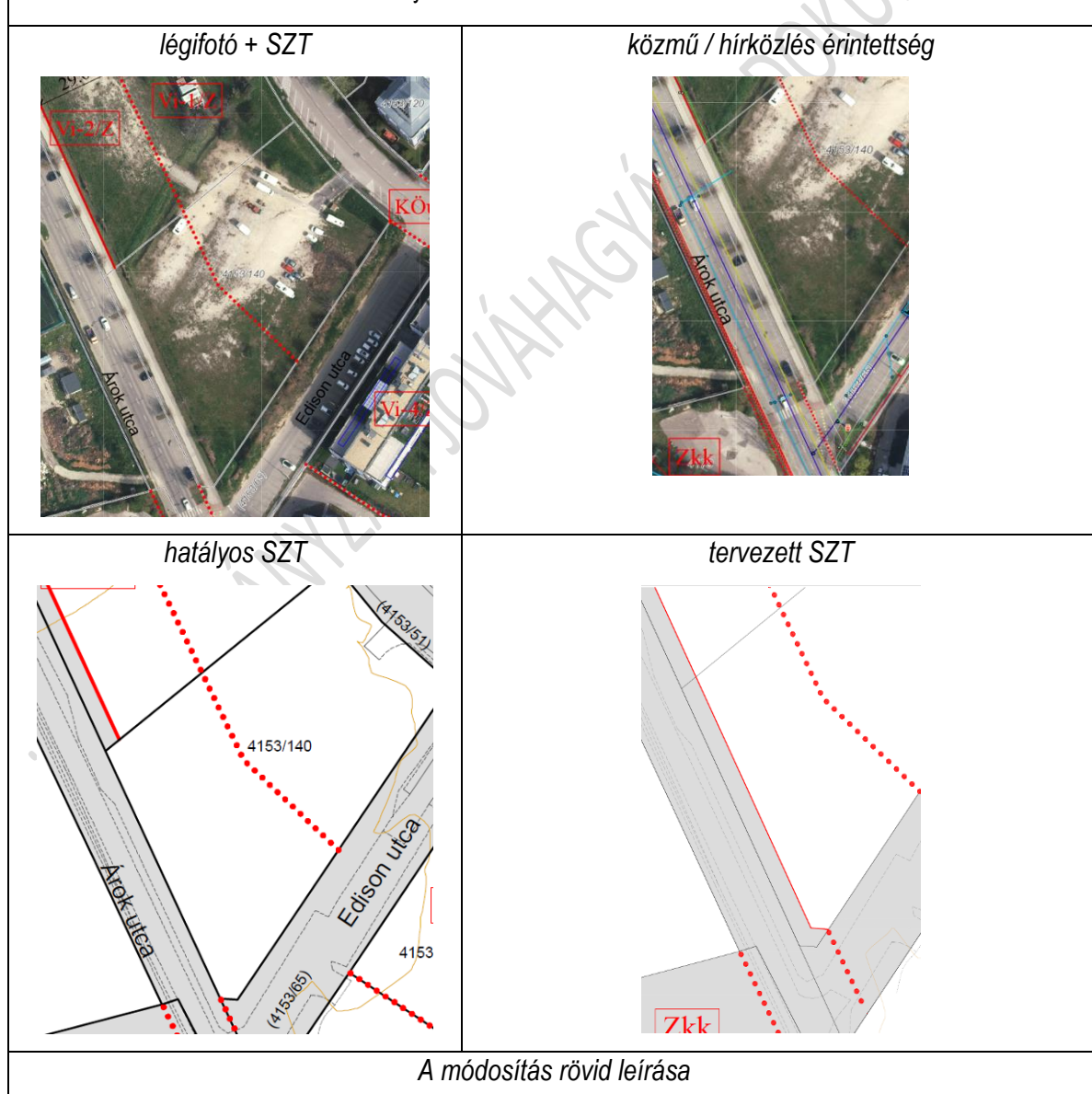
**2505/2 hrsz-ú telek megközelíthetősége érdekében szabályozási vonal**

<p align="center"><i>légifotó + SZT</i></p> 	
<p align="center"><i>hatályos SZT</i></p> 	<p><i>A módosítás rövid leírása</i></p> <p>A 2505/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan nyúlványán kialakult közterület rendezéséhez szükséges a szabályozási vonal alkalmazása.</p>

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása  
általános eljárással  
KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**



**Árok utca 4153/140 hrsz-ú telek szabályozási vonal**



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

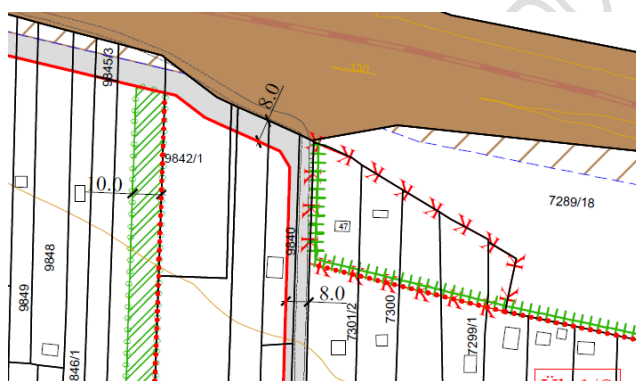
A kialakított úthálózati elemek közterletre kerülése érdekében a szabályozási vonal alkalmazása vált szükségessé.

**7289/18 hrsz-ú ingatlan környezetének rendezése**

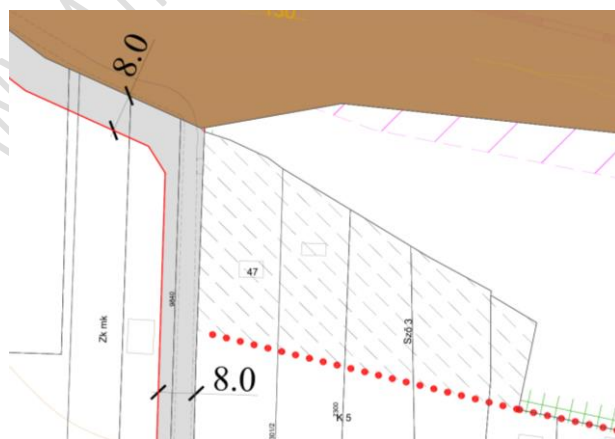
*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



**A módosítás rövid leírása**

A 7289/18 hrsz-ú ingatlanon megvalósult fejlesztésével kapcsolatban okafogyottá vált az ingatlantól Ny-i irányban feltüntetett kisajátítással érintett terület jelölés, mely törlése mellett „telek nem beépíthető rész” jelölés alkalmazásával egy esetlegesen későbbi fejlesztés helybiztosítását szolgálná. A MÁV területek fejlesztései kapcsán jelenleg folyamatban van a BHÉSZ módosítása, mely során a MÁV területekkel párhuzamos (részben önkormányzati tulajdonú) út rendezése

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

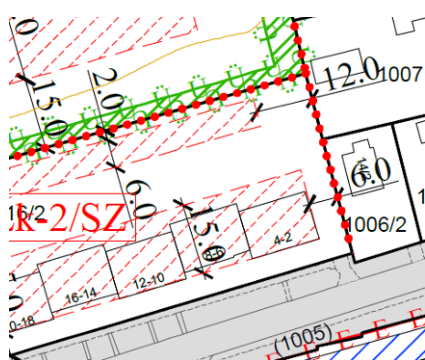
remélhetőleg meg fog történni (a 7289/18 hrsz-ú telken üzemelő vállaltak új közterületi kapcsolat biztosításával) a jelenleg hatályos szabályozási tervlapon ábrázolt vasúti tartalékkerület törlése mellett.

**Lévai utca 2. 1016/2 hrsz. építési helyének bővítése**

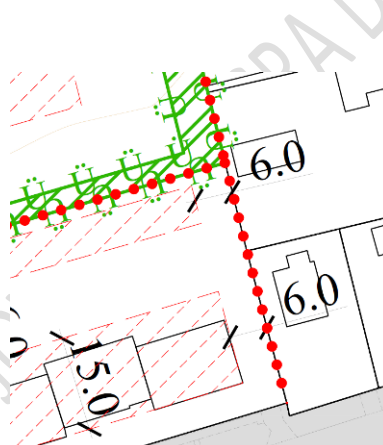
*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

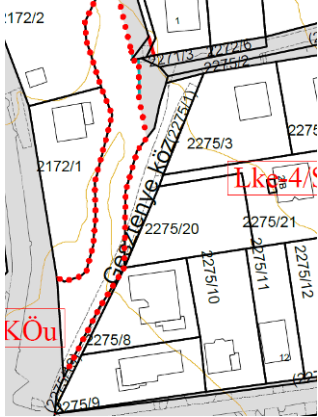
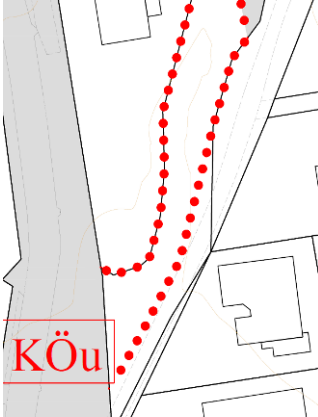
Tulajdonosi igény szerint a kijelölt építési hely bővítése indokolt.

**Gesztenye köz övezethatár pontosítása**


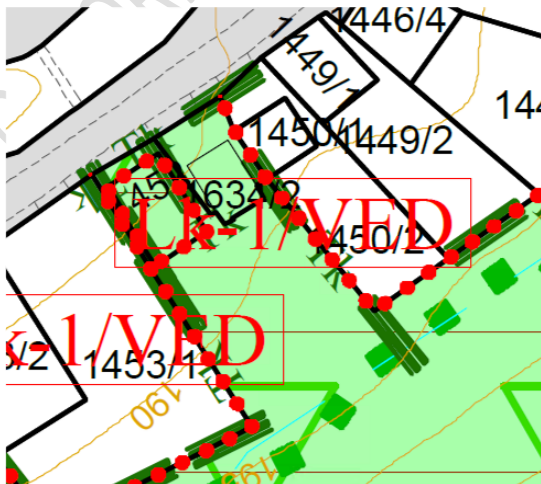
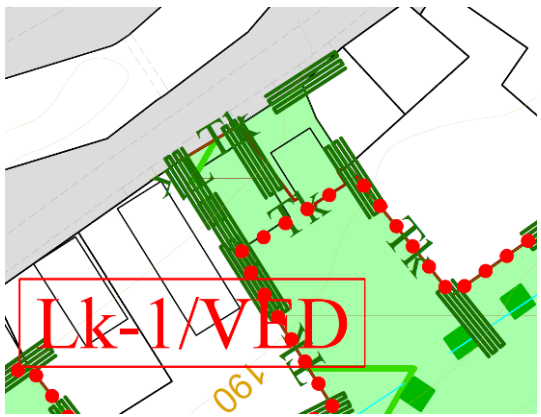
*légifotó + SZT*



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A valós használat alapján az övezethatár pontosítása vált szükségessé.

**Máriavölgy utca 1634/2 és a 1452 hrsz-ú ingatlanok rendezése**

légifotó + SZT	
	
hatályos SZT	tervezett SZT
	

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása  
általános eljárással  
KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

*A módosítás rövid leírása*

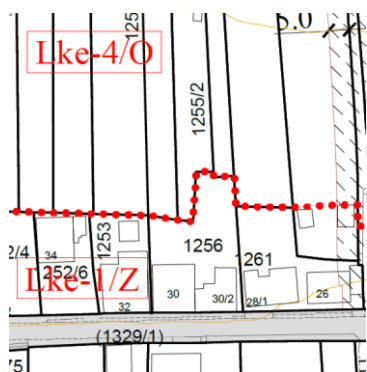
Az ingatlanon meglévő épület található, mely jelenlegi Tk-kö övezetből Lk-1/VED építési övezetbe való átsorolása indokolt a kialakult állapot szerint.

**Víg utca mentén az övezethatár pontosítása (1253, 1254/1, 1258 hrsz-ú ingatlanok)**

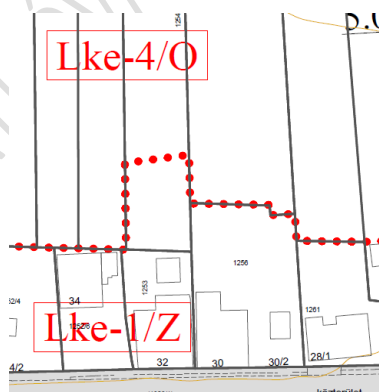
*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

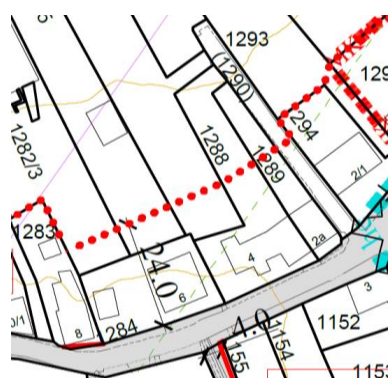
Az ingatlan tulajdonosai a valós használat alapján kívánják a telekhatárokat rendezni, amihez az övezethatár pontosítása szükséges.

**Víg utca mentén az övezethatár pontosítása (1288, 1287/2, 1286/5 és 1282/3 ingatlanok)**

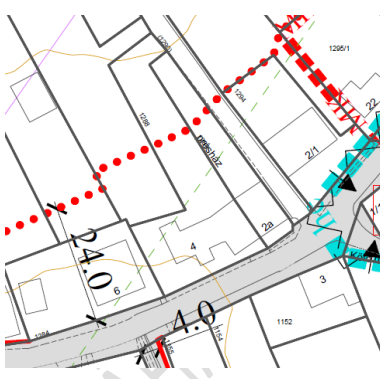
*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

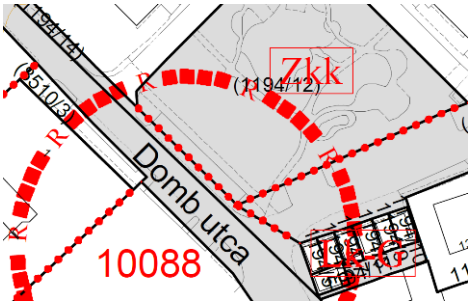
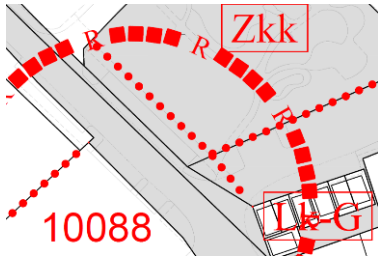
Az ingatlan tulajdonosai a valós használat alapján kívánják a telekhatárokat rendezni, amihez az övezethatár pontosítása szükséges.

**1194/12 hrsz-ú ingatlan és környékén övezethatár pontosítások**

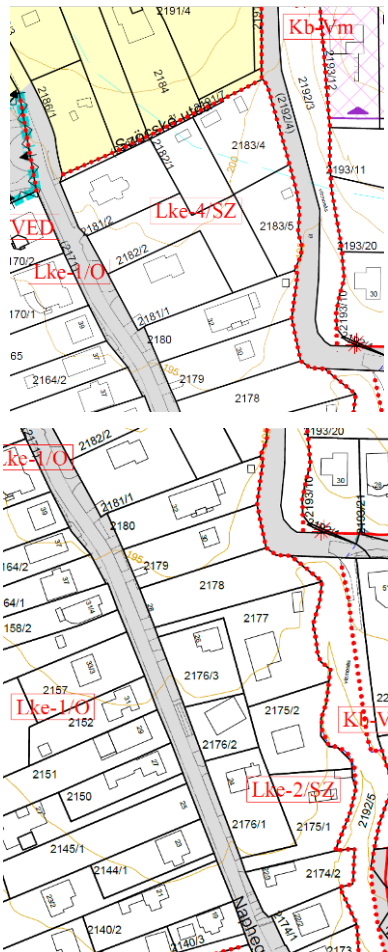

*légifotó + SZT*



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A valós használat alapján az övezethatár a parkolósáv mögötti járdaszélre kerülne át.

**Naphegy utca mentén az Lke-4/sz és Lke-2/sz övezethatár hiánya**

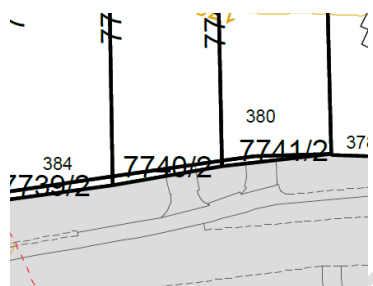
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		<p>A két építési övezet között nem lett övezethatár meghúzva. Áttekintve a korábbi 42/2005. (IX.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott BHÉSZ szabályozási tervlapját, megállapítást nyert, hogy az egész terület Lke-2/Sz építési övezetbe volt sorolva, így a jelenlegi szabályozási tervet is ekként tervezett módosítani.</p> <p>A vízmosság szemközti oldalán a 2269/2 hrsz-ú telek Ny-i oldalán lévő övezethatár D-i telekhatár vonaláig történő módosítása.</p> <p>Az Alma utca 2193/10 hrsz-ú ingatlan szabályozásának pontostása is szükségessé vált.</p>

**Szabadság út 7740/2 és 7741/2 hrsz-ú telkek rendezése**

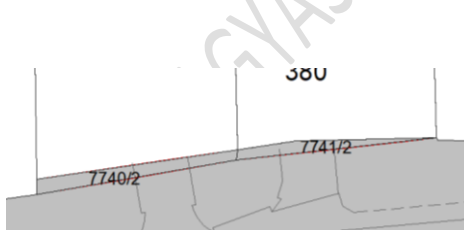
*légifotó + SZT*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



**A módosítás rövid leírása**


Valós állapot kialakult állapot szerint a a 7740/2 és a 7741/2 hrsz-ú ingatlanok „közterület céljára kijelölt terület” kötelező-, szürke felületi szabályozási elem alkalmazása.



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

kérvényezte, mely szakmailag támogatható volt, így a szabályozás pontosítása javasolt.

Továbbá a Körte utca meghosszabbításban tervezetten induló új tömbfeltáró út Puttony utcai csomópont kialakítás szabályozásának felülvizsgálata vált szükségessé, melynek a Körte utcával való meghosszabított nyomvonalában történő szabályozása javasolt a fentiekben ábrázoltak szerint.

<i>tervezett SZT</i>	<i>A módosítás rövid leírása</i>
	<p>A Szamorodni-, Kövidinka-, Ezerjók-, Kadarka-, Kékvíz- és Leányka- részben önkormányzati tulajdonban lévő utcák vonatkozásában a jelenleg hatályos szabályozási terv nem határoz meg közterületi felhasználási célt, így a szabályozási vonalak végrehajtása akadályba ütközne. A kialakuló közterületek vonatkozásában azonban mindenképpen javasolt lenne a szabályozási tervlapon a „közterület céljára kijelölt terület” kötelező szabályozási elem ábrázolása.</p>

***Elővásárlással érintett ingatlanok változásai***

Az Alsószállás Fejlesztésért Egyesület és az Önkormányzat között létrejött Együttműködési Szerződés alapján megvalósult elővásárlások törlése a szabályozási tervlapról: 8862/2 és a 8864/16 hrsz-ek

Alsószállás Fejlesztésért Egyesület új közcélú fejlesztésű célként megjelölt a a szabályozási tervlapon új elővásárlással érintett ingatlanok: 8862/1, 8864/14, 8767, 8784/1, 8783 hrsz-ek

**Megvalósult szabályozási vonalak törlése**

- 8388/1-, 9828/2-, 718/12-, 2139/1 (+ W W vonal új telekhatárhoz igazítása)-, 11217/3-, 4153/44-4014/9, 4014/12, 4014/13, 4307/30, 4006/2-, Pipacs elején megvalósult szabályozási vonalak, 10318/1 és 10318/2 hrsz-ek, és még továbbiak beazonosításuk esetén;

### III. BHÉSZ ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA, KIEGÉSZÍTÉSE

#### Ipari park 10324/28 hrsz-ú telek övezeti besorolásának megváltoztatása

*légifotó + SZT*



#### *A módosítás leírása*

Az ipari parkban lévő ingatlan tulajdonosának kérelme alapján a K-km (beépítésre szánt, különleges közműterület) besorolás fenntartása mellett a BITEP tulajdonosi elképzelései alapján az ingatlanon a lehetőségekhez mérten a Nyugati ipari park közműellátását kiszolgáló és egyéb irodai, raktározási rendeltetések valósulnának meg, mely alapján az építési övezeti átsorolása nem válik szükségessé, azonban a HÉSZ előírásai az alábbiak szerint pontosítandók:

- elhelyezhető rendeltetések (egyebek mellett): Nyugati ipari park közműellátását kiszolgáló és egyéb irodai, raktározási rendeltetés
- szabadonálló beépítés
- beépítési mértéke legfeljebb 40%
- szintterületi mutató  $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb 25%
- zöldfelület mértéke legalább 25%
- épületmagasság 7,5 m
- előkert és oldalkert 3,75 m
- hátsókert 6,0 m

*hatályos övezeti besorolás:*

BHÉSZ. 2.1. számú melléklete szerint az építési övezetre meghatározott jelenlegi paramétersor:

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett											előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	az épület megengedett				megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	épület-magasság	Hm		m <sup>2</sup>	m	m	m
113	K-Km	SZ	-	-	-	-	-	-	40	7,5	-	-	-	5,0	-	-

ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

Hatályos R. rendelkezései	A szükséges módosítások, kiegészítések az R.-ben, ahol a az övezeti jelölt rész a törölt rendelkezés és a ha a 6.§ jelölt rész a módosított, újonnan beillesztett rendelkezés	A módosítás indoklása
3.§ -	3.§ 5a. <u>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.</u>	Az eljárások során vitás helyzeteket eredményezett az előírás hiánya, ezért az eredeti és természetes terepszint definíciójának meghatározása vált szükségessé.
6. Kis mélységű telek: Azon építési telek, melynek hosszabbik oldala párhuzamos a telek megközelítését biztosító közterülettel / magánúttal és a telek kiterjedése ezen irányában legalább kétszerese a rövidebb oldalának, valamint a rövidebb oldal nem hosszabb (eltérő méretek esetén a rövid oldalakat átlagolva), mint a helyi előírások szerint kialakítható telek minimális szélességének 1,5-szerese.	6.2 Kis mélységű telek: Azon építési telek, melynek hosszabbik oldala párhuzamos <u>azzal a közforgalom előtt megnyitott területtel melyről a telek megközelítését biztosító közterülettel / magánúttal érhető</u> ; a telek kiterjedése ezen irányában legalább kétszerese a rövidebb oldalának, <u>valamint a rövidebb oldal nem hosszabb (eltérő méretek esetén a rövid oldalakat átlagolva)</u> , mint a helyi előírások szerint kialakítható telek minimális szélességének 1,5-szerese.	Az előírás pontosítása vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
-	6a. <u>Közlekedési célra kijelölt terület: a város közlekedési rendszerét képező meglévő és a szabályozási vonal végrehajtása után kialakuló, közterületi övezetbe sorolt és övezetbe nem sorolt ingatlanok, az ilyen jellel el nem látott önkormányzati tulajdonú közterületek átminősíthetők.</u>	Az előírás pontosítása vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
15. Az Étv. 13.§ (2) bc) szerinti előírásokat a 2. melléklet L,M oszlopai tartalmazzák.	15. <del>Az Étv. 13.§ (2) bc) szerinti előírásokat a 2. melléklet L,M oszlopai tartalmazzák.</del>	Az október 1.-én hatálybalépett új építésügyi jogszabályok során az Étv. hatályon kívül lett helyezve, így az előírás hivatkozási alapja megszűnt.
16. Közlekedési létesítmények számára fenntartott terület: A szabályozási terven az építési övezetek és övezetek területén belül közlekedési célú terület, mely közterületi megközelítést biztosít.	16. Közlekedési létesítmények számára fenntartott terület: A szabályozási terven az építési övezetek és övezetek területén belül közlekedési célúra kijelölt terület, <u>mely közterületi megközelítést biztosít.</u>	Az előírás pontosítása vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
7. § (4) A telekalakítás során kialakuló telkek mélysége nem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített legkisebb	7. § (4) A telekalakítás során kialakuló telkek <u>szélessége és mélysége egyik pontjukon</u> <del>sem</del> lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített legkisebb kialakítható telekszélességnél.	Az előírás pontosítása vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

kialakítható telekszélességnél.		
<b>7. §</b> -	<u>(8) Közlekedési célra kijelölt terület jelölésén kívüli önkormányzati tulajdonú út vagy közterület tervezett szabályozási vonal nélkül is megosztható az esetleges értékesítés és földhivatali átminősítés érdekében.</u>	Az előírás pontosítása vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
<b>13. §</b> (1) A lakó, vegyes, üdülő építési- és a mezőgazdasági övezetek területén új magánút kialakítására vonatkozó előírások:	<b>13. §</b> (1) A lakó, vegyes, üdülő építési- és a mezőgazdasági övezetek területén új magánút – <u>ide nem értve a már meglévő közterületből átminősített magánút esetét</u> - kialakítására vonatkozó előírások:	
-	<u>(9) Közlekedési célra kijelölt terület jelölésén kívüli önkormányzati tulajdonú út vagy közterület magánútként való kialakítása / átminősítése lehetséges.</u>	Az új előírás beemelése vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
<b>15.§</b> (11) -	<b>15.§</b> <u>(11) Nem utcafronti oldalhatáron álló új épület és épületszárny illetve meglévő épület bővítése során az oldalhatáron álló épületszárny csak 0.5 m-es csurgó távolság elhagyásával, utcára merőleges gerincű nyeregvetős kialakítással, a szomszédos ingatlanon lévő épületek figyelembe vételével, új tűzfal kialakítása nélkül építhető - kivéve szomszédos tűzfal takarása esetét - melyre az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti OTÉK előírásai vonatkoznak.</u>	Az új előírás beemelése vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
<b>16.§.</b> (3) Az egyes építési övezetekben / övezetekben előírt legkisebb elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat.	<b>16.§.</b> (3) Az egyes építési övezetekben, vagy övezetekben előírt elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat, <u>kivéve - amennyiben az egyes építési övezetek / övezetek másként nem rendelkeznek - lábakon álló tető és lábakon álló gépkocsibeálló, kukatároló és a terepszint alatti építmények közül támfalgarázs.</u>	Az előírás pontosítása vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
<b>19.§</b> (4) A fenti (2) bekezdésben megfogalmazottaktól eltérni kizárólag az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében, a legszükségesebb mértékben lehet.	<b>19.§.</b> (4) A fenti (2) <u>és (3) bekezdésekben megfogalmazottaktól eltérni kizárólag az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében, a legszükségesebb mértékben lehet.</u>	Az előírás pontosítása vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
<b>27.§</b> (3) A város területén egyedi szennyvízkezelő berendezés, egyedi szennyvízkezelő létesítmény, valamint tisztítómezővel	<b>27.§.</b> (3) A város területén egyedi szennyvízkezelő berendezés, egyedi szennyvízkezelő létesítmény, valamint tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény <u>csak a</u>	A lehetőség biztosítását az érintett ingatlan speciális elhelyezkedése indokolja.

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása  
általános eljárással**

**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

ellátott oldomedencés létesítmény nem létesíthető.	<u>csatornázatlan, beépítésre nem szánt Kb-Re övezetű ingatlanokon helyezhetők el a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.</u>	
<b>34.§</b> (5) b) Az <b>Lk-1/Z, Lk-2/Z, Lk-3/Z</b> és az <b>Lk-5/SZ</b> jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után egy rendeltetési egység létesíthető.	<b>34.§</b> (5) b) Az <b>Lk-1/Z, Lk-2/Z, Lk-3/Z</b> és az <b>Lk-5/SZ</b> jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a 250 m <sup>2</sup> -t nem meghaladó területű ingatlanokon maximum 2 db rendeltetési egység helyezhető el, a 250 m <sup>2</sup> -t meghaladó területű ingatlanokon minden további 250 m <sup>2</sup> telekterület után további egy-egy rendeltetési egység létesíthető.	Az építési övezeten belüli rendeltetési egység számának meghatározása szükséges.
<b>35. §</b> (2) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület bruttó szintterülete legfeljebb 250 m <sup>2</sup> , földszinti alapterülete 100 m <sup>2</sup> lehet.	<b>35.§</b> (2) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület bruttó szintterülete legfeljebb 250 m <sup>2</sup> , <u>földszinti bruttó</u> alapterülete 100 m <sup>2</sup> lehet.	Az előírás pontosítása vált szükségessé a gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
<b>36.§</b> (5) 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 meghaladja 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.	<b>36.§</b> (5) 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 <u>meghaladja</u> <u>eléri</u> 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.	
<b>36.§</b> -	<b>37.§</b> (3) d) Az előkert mérete, az Adv Endre utca felőli telekhatár mentén <u>0.0 m.</u>	Az új előírás beemelése vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
<b>40.§</b>	<b>40.§ (1)</b> d) a fenti előírásoktól eltérni legfeljebb + 1 rendeltetési egység létesítésével <u>létesítésével csak a bruttó 200-400 m<sup>2</sup> alapterületű kereskedelmi-szolgáltatás rendeltetés gazdaságilag indokolt, utólagos kettéosztásával lehet a használatbavételi engedély kiállítása után 5 év elteltével a földszinti rendeltetések</u>	

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

	<u>vonatkozásában, amennyiben a rendeltetési egység számának növekedését kiszolgáló gépkocsi parkoló telken belül biztosított, vagy korábban megváltásra került.</u>	
<b>40.§</b> (10) A <b>Vt-Bv/1</b> jelű övezet Szabadság út menti ingatlanain, az oldalsó telekhatáron, az épület legfeljebb 6,0 m-es homlokzatmagassággal alakítható ki.	<del><b>40.§</b> (10) A <b>Vt-Bv/1</b> jelű övezet Szabadság út menti ingatlanain, az oldalsó telekhatáron, az épület legfeljebb 6,0 m-es homlokzatmagassággal alakítható ki.</del>	Az előírás törlése vált szükségessé, mert az több problémás helyzetet is eredményezett a gyakorlati alkalmazás során.
<b>40.§</b> -	<del><b>40.§</b> (21) <u>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 (kerekítés szabályai alapján).</u></del>	Az új előírás beemelése vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
<b>43. §</b> (4) A <b>Vi-1/Z</b> és a <b>Vi-2/Z</b> jelű építési övezet területén a zárt sorú beépítési módú építési övezetekben az építési helyen belül épületek, épületrészek szabadon álló és oldalhatáron álló épület elhelyezési előírások szerint nem helyezhetők el.	<del><b>43. §</b> (4) A <b>Vi-1/Z</b> és a <b>Vi-2/Z</b> jelű építési övezet területén a zárt sorú beépítési módú építési övezetekben az építési helyen belül épületek, épületrészek szabadon álló és oldalhatáron álló épület elhelyezési előírások szerint nem helyezhetők el.</del>	Az előírás törlése vált szükségessé, mert az több problémás helyzetet is eredményezett a gyakorlati alkalmazás során.
<b>43. §</b> (13) A <b>Vi-5/Z</b> építési övezetben a beépítési mérték további 10%-kal növelhető belső, zöldtető építésével megvalósuló 2 szintes garázs építése esetében.	<del><b>43. §</b> (13) A <b>Vi-5/Z</b> építési övezetben a <u>40%-os</u> beépítési mérték további 10%-kal növelhető belső, zöldtető építésével megvalósuló 2 szintes garázs építése esetében.</del>	Az előírás pontosítása vált szükségessé, mert a hatályos pontatlan megfogalmazás félreérthető.
<b>56. §</b> (2) A területen a növénytermesztés, kertművelés, és állattartó építmények az 5. mellékletben meghatározottak szerint, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, – tárolás és árusítás rendeltetés helyezhető el.	<del><b>56. §</b> (2) A területen a növénytermesztés, kertművelés, és állattartó építmények az 5. mellékletben meghatározottak szerint, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás <u>(kivéve gépiármű tárolás)</u> és árusítás rendeltetésű terepszint felett 1 szintes építmény (üres padlástérrel) helyezhető el. <u>Lakó rendeltetés nem helyezhető el.</u></del>	Az előírás pontosítása vált szükségessé, mert a hatályos pontatlan megfogalmazás félreértésekre adott okot a gyakorlati alkalmazása során.

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

<p>(4) Az övezet területén található 720 m<sup>2</sup>, vagy azt meghaladó területű telkeken rendeltetési egységek az alábbiak szerint alakíthatóak ki:</p> <p>a) 6000 m<sup>2</sup> telekterületű vagy annál kisebb területű telken lakó rendeltetés nem helyezhető el, azon legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhetők el, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületek és terepszint alatti építmények. A telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket,</p> <p>b) 6000 m<sup>2</sup> telekterületet meghaladó telken, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületeken és terepszint alatti építményeken túlmenően 1 lakó rendeltetés helyezhető el úgy, hogy a lakás rendeltetés bruttó szintterülete a 0,045 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értéket nem haladhatja meg. A telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket,</p> <p>c) a kertes mezőgazdasági területek övezetbe (MK) sorolt telkek művelési ágától függetlenül (a zártkerti művelés alól kivett telkek eseteiben is) a legnagyobb beépítési mértékben meghatározott 3%-ban építhetők be a fentiekben leírtak alapján.</p>	<p>(4) <u>Az övezet területén található 720 m<sup>2</sup>, 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 helyezhetők 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.</u></p>	<p>A magasabb szintű jogszabályváltozások miatt az előírás pontosítása vált lehetővé.</p>
<p><b>56. §</b></p> <p>(5) Az övezet területén a 15 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meghaladó méretű épület létesítésének közművesítési feltétele:</p>	<p><b>56. §</b></p> <p>(5) <u>Az övezet területén a 15 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meghaladó méretű építmény létesítésének-, meglévő építmény 15 m<sup>2</sup> hasznos alapterületünél nagyobb alapterületűvé történő bővítésének közművesítési feltétele:</u></p>	<p>Az előírás pontosítása vált szükségessé, mert a hatályos pontatlan megfogalmazás félreértésekre adott okot a gyakorlati alkalmazása során.</p>
<p><b>56. §</b></p> <p>(7) A 15 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meg nem haladó méretű épület létesítésének nincs közművesítési feltétele.</p>	<p>(7) <u>A övezet területén nincs közmű feltétele:</u></p> <p><u>a) beépítetlen ingatlanon legfeljebb 1 db új 15 m<sup>2</sup> hasznos</u></p>	<p>Az előírás pontosítása vált szükségessé, mert a hatályos pontatlan megfogalmazás</p>

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása**  
**általános eljárással**  
**KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

	<p><u>alapterületet meg nem haladó méretű építmény létesítésének;</u></p> <p><u>b) beépített telken a meglévő teljes építményvállománv 15 m2 össz. hasznos alapterületűvé történő bővítésének.</u></p>	félreértésekre adott okot a gyakorlati alkalmazása során.
<p><b>56. §</b></p> <p>(6) A Budaörsi mellékág 10355 hrsz ingatlanán futó szakaszának átépítését nyílt mederben kell kialakítani, attól 6,0 – 6,0 méter széles sávot a vízfolyás rendezésére, fenntartására kell biztosítani, a meder és az építési telkek közötti határokon kerítés létesítendő.</p>	<p><b>56. §</b></p> <p>(6) <del>A Budaörsi mellékág 10355 hrsz ingatlanán futó szakaszának átépítését nyílt mederben kell kialakítani, attól 6,0 – 6,0 méter széles sávot a vízfolyás rendezésére, fenntartására kell biztosítani, a meder és az építési telkek közötti határokon kerítés létesítendő.</del></p>	

**BHÉSZ „3.sz melléklet: Sajátos jogintézmények” -et érintő változások :**

- új kisajátítással érintett ingatlanok: 2051, 2050/2; 2050/1;
- kikerülő kisajátítással érintett ingatlanok: 7298-, 7299/1-, 7299/2-, 7300-, 7301/2-;
- új elővásárlással érintett ingatlanok: Templom tér (60-, 61-, 62-, 63-, 64-, 65-, 66-, 111-, 112-, 113-, 115 hrsz-ek), Alsószállás (8862/1, 8864/14, 8767, 8784/1, 8783)
- kikerülő elővásárlással érintett ingatlanok: Templom tér (13-, 14-, 17/1-, 18-, 21/1, 22-, 23 hrsz-ek), Alsószállás (8862/2 és a 8864/216 hrsz-ek),

Budaörs, 2025. január.

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

ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA