

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Képviselő-testület, valamint
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság
és az Ügyrendi Bizottság 2014. májusi ülésére**

Ügyiratszám: XI-12-63/2014

Tárgy: Budaörs 1. sz. Általános Iskola tömb TSZT és HÉSZ módosítás – jóváhagyás

Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Möt.) 46. § (1) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 58. §-a és a 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

**Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!**

ELŐZMÉNYEK

A Főépítési Iroda a Budaörs 1. sz. Általános Iskola tömb TSZT és HÉSZ módosítás tárgyában hozott 448/2013.(XII.18.) ÖKT sz. határozatban foglaltaknak megfelelően a tervezést megindította.

VÉLEMÉNYEZTETÉS

A terv a településrendezési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÓDEX) 41. §-ban szabályozott egyszerűsített eljárással véleményeztetendő, hagyható jóvá, ennek megfelelően a véleményeztetés egyes szakaszait az alábbiakban foglaljuk össze:

1. A KÓDEX 41. § (2) bek. alapján 15 napos határidővel, 2014. január 10-én véleményezésre megküldtük az államigazgatási eljárásban érdekelt szervezeteknek, a területi és a szomszédos települési önkormányzatoknak, a partnerségi egyeztetés keretében a civil szervezeteknek, valamint a hivatal társirodáinak.
2. A partnerség keretében a lakosság tájékoztatása érdekében:
 - a. 2014. január 10. és 25. között a tervet a honlapon és a hirdetőtáblán közzétettük és erről a helyi médiumokon keresztül a lakosságot értesítettük.
 - b. 2014. január 30-án lakossági fórumot tartottunk, a fórumról jegyzőkönyv készült.
 - c. A lakossági véleményezésre megadott határidőt 2014. február 9-re módosítottuk.
3. A véleményeztetés során beérkezett észrevételeket összegeztük, a véleményezésre elkészített anyagot szakmai szempontok alapján átdolgoztuk, és elkészítettünk egy összegzést a véleményekről, melyben indokoltuk az egyes át nem vezetett észrevételeket.
4. A lakossági fórumon elhangzottaknak megfelelően a Budafoki utca lakóival egy helyszíni szemlét tartottunk, melyen a Városhivatal munkatársai is részt vettek, a 2014. február 19-én megtartott helyszíni szemlén részt vett lakók a településrendezési eszközökben végrehajtott módosításokat megismerték, elfogadták.
5. A fentiek szerint egyeztetett és módosított tervet az eltérő vélemények előzetes tisztázása érdekében a KÓDEX 39. §-ban foglaltak alapján megküldtük a véleményezésben részt vett államigazgatási eljárásban érdekelt szervezeteknek, a területi és a szomszédos települési önkormányzatoknak, a partnerségi egyeztetés keretében a civil szervezeteknek, és egy véleményeltérő egyeztető tárgyalást tartottunk 2014. március 5-én. A meghívóra írásos

észrevételt küldők, és az egyeztetésen résztvevők a módosításokat és az el nem fogadott véleményekre adott válaszokat az elkészült jegyzőkönyv alapján elfogadták.

6. A KÓDEX 39. § (2) bekezdésében szabályozottak „(2) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell” alapján előterjesztését készítettünk a partnerségi szakasz lezárására a KT 2014. márciusi ülésére. Az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően a partnerséget és a véleményeztetést a KT 66/2014.(III.26.) ÖKT határozatával lezárta.
7. A terv partnerségét és a véleményezést záró fenti ÖKT döntést a hivatal megküldte véleményeztetésben résztvevőknek, a partnerség zárását a hirdetőtáblán és a honlapon közzétette, erről érintetteket a helyi médiumokon keresztül értesítette.
8. A KÓDEX 40. § (2) bekezdés a) pontjában szabályozottaknak megfelelően a véleményeztetés során keletkezett összes irat másolatát és a véglegesített tervdokumentációt megküldte az Állami Főépítésznek a végső, szakmai véleményének megadásához. Az Állami Főépítész iroda (az 1. sz. melléklet szerinti) végső szakmai véleményét megadta, ezzel a terv jóváhagyásra történő előterjesztése lehetővé vált.
Az Állami Főépítész iroda végső, szakmai véleményében megfogalmazott 3. pont szerinti javítás a HÉSZ rendelet-tervezetében átveztük.
Továbbá a jogalkotásról szóló IRM rendeletben szabályozottaknak megfelelően a rendelet felvezető részébe beépítettük a jóváhagyáshoz szükséges egyeztetési eljárás lefolytatásáról szóló passzust.

JÓVÁHAGYÁS

Az előzőekben részletezett véleményeztetési eljárás, valamint a mellékelt dokumentumok tanúsága szerint a terv jogszabályban szabályozott eljárásrend szerinti véleményeztetését a hivatal lefolytatta, ezért a terv elfogadása lehetővé vált.

A határozati javaslatokat – tekintettel a TSZT határozati és a HÉSZ rendeleti formában történő elfogadására, és a tervek törvényi hierarchiájára – megbontottuk a két tervformának megfelelően.

Tisztelt Bizottság!

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztésben és mellékleteiben csatolt dokumentumoknak megfelelően a Budaörs 1. sz. Általános Iskola tömb TSZT és HÉSZ módosítás jóváhagyásának érdekében az elkészített határozati javaslatokat és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Mellékletek:

Előterjesztéshez

1. Állami Főépítész végső, szakmai véleménye

Jóváhagyáshoz:

Határozathoz:

2. TSZT leírás módosítása
3. TSZT tervlap módosítása

Rendelet alkotáshoz:

4. Rendelet-tervezet
5. Hatásvizsgálat

HATÁROZATI JAVASLAT:**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSSAL KAPCSOLATBAN****a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint az Ügyrendi Bizottság részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz által határolt területre vonatkozóan a 68/2005. (IV. 15.) ÖKT számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Terv mellékletek szerinti módosításának elfogadását.
2. A Településszerkezeti Terv módosítási határozat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, és a 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

HATÁROZATI JAVASLAT:**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ALKOTÁSSAL KAPCSOLATBAN****a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint az Ügyrendi Bizottság részére:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló melléklet szerint rendelet megalkotását.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

HATÁROZATI JAVASLAT:**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSSAL KAPCSOLATBAN****a Képviselő-testület részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz által határolt területre vonatkozóan a 68/2005. (IV. 15.) ÖKT számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Terv mellékletek szerinti módosítását.
2. Jelen határozat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

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


Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítési Iroda

RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT:**a Képviselő-testület részére:**

Budaörs Város Képviselő-testülete megalkotja Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletet a melléklet szerint.

A rendeletalkotás az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Budaörs, 2014. április 29.


Wittinghoff Tamás
polgármester 2014. MÁJ 6. G.

Az előterjesztést készítette:

Korodi Zsolt településrendezési ügyintéző, Főépítési Iroda

Mártonffy István főépítész

Lőrincz Mihály ügyosztályvezető

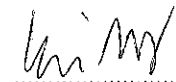

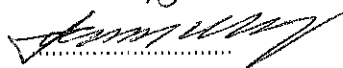


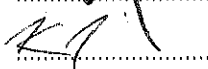
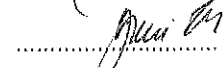
Látta:

Domahidi Emma, irodavezető

Vágó Csaba, kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

Dr. Bocsi István, jegyző:


.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI és ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL

Állami Főépítési Iroda

Pest Megyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal
1051 Budapest, Sas u. 19.

Datum: 2014. ÁPR. 18

Beszám.: PED/AF/47-6/2014

Dokumentációs szám: 47-6/2014

Mell.: 4

Ügyiratszám: PED/AF/47-6/2014

Előzményi ügyiratszám: –

Ügyintéző: Czíkora József
czikora.jozsef@pmkh.hu

Tárgy: Budaörs, TSZT, HÉSZ készítése a Hársfa u. - 4090 hrsz. -
Budafoki u. - 4080/22 hrsz. által határolt területre – záró
szakmai vélemény, egyszerűsített eljárás
(OTÉK 2013. I. 2.)

Melléklet: –

Hivatkozási szám: XI-12-60/2014

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Wittinghof Tamás polgármester részére

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük a dokumentációt, melyre a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 40.§ (2) bekezdés a) pontja szerint az alábbi záró szakmai véleményt adjuk.

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

1. A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R. 37-39. §-aiban rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetési eljárásával kapcsolatban a polgármester a XI-12-60/2014 számú levelében nyilatkozott.
2. A véleményezést követően a polgármester a R. 39.§ (2) bekezdése szerint ismertette a képviselő-testülettel, a beérkezett véleményeket, amellyel kapcsolatban a testület 66/2014. (III.26.) számú határozatában döntött.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

A rendelet-tervezettel és a szabályozási tervvel kapcsolatos észrevételeink:

3. A rendelet-tervezet 5.§ c) pontjában szereplő „eltérések az OTÉK által meghatározott normától” szövegrész törlését kérjük, tekintettel arra, hogy az, a közbenső véleményünk 23. pontja alapján törlésre került a dokumentációból.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzésünk:

4. Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy a tervlapok hitelesítése és a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ (5) bekezdése alapján a tervezők általi aláírása is szükséges.
5. A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
6. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzati rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Budapest, 2014. április 18.

Tisztelettel:

Marsalné Kovács Judit
mb. állami főépítész

exp/2014. ÁPR. 18. *sh*

Erről értesül: 1.) Címzett
2.) Irattár

1051 Budapest, Sas u. 19. www.kormanyhivatal.hu/hu/pest ☎ 1373 Budapest, Pf.: 557.

☎: 269 4550; ☎: 302 4476

Az ügyfélfogadás időpontja: telefonos egyeztetés alapján

Budaörs Településszerkezeti Tervének módosítása

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő testületének 68/2005. (IV. 15.) ÖKT. számú határozatával elfogadott Budaörs Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: BTSZT) a Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területére (későbbiekben: tervezési terület) vonatkozóan az alábbiak szerint módosul.

I. A BTSZT leírása az alábbi 8. ponttal (SZ – 1 jelű melléklet) egészül ki:

8. 2013. január 1-ét követő BTSZT módosítások

8.1. Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területre

8.1.1. Szerkezeti Terv leírás

a) A területfelhasználás

A tervezési területen található beépítésre szánt ingatlanok kialakult, illetve tervezett állapotuk alapján kertvárosias lakó (Lke) és vegyes intézmény (Vi) terület-felhasználási egységbe tartoznak.

b) Tájrendezés és természetvédelem

A tervezési területet semmilyen természeti érték és természeti védelem nem érinti.

c) Zöldfelületi rendszer

A Város zöldfelületi rendszerében nem tölt be jelentős szerepet a tervezési terület, ahol jellemzően a terület-felhasználáshoz kapcsolódó kondicionáló zöldfelületek találhatóak.

d) Örökségvédelem

A tervezési területet nem érinti sem régészeti sem épített örökség.

e) Közlekedés

Budaörs Város közlekedési helyzete a nagytérségi közlekedési összefüggéseket tekintve mind a közúti, mind a vasúti kapcsolatok szempontjából teljes körű. A tervezési területet határoló Budafoki utca kisforgalmú lakóútként, Hársfa utca gyűjtőútként funkcionál, melyek fejlesztései hosszú távon nem várható.

f) Közműellátás

Víziközművek:

A tervezési terület ellátását a Fővárosi Vízművek ZRt. biztosítja, a határoló utcákban a Hársfa utcában Északról a Sportcsarnokig 315 KPE, attól Délre 225 KPE, a Budafoki utcában 100AC méretű vízvezetékek üzemelnek.

Budaörsön, így a tervezési területen is elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője a TörsVíz Kft. A tervezési területet határoló Budafoki utcában

300AC és a Hársfa utcában Északról a Sportcsarnokig 300-as PVC, attól délre 400-as PVC vezetékek biztosítják a keletkezett szennyvizeket.

A tervezési terület északi része enyhén lejtős terület, déli része ellankásodik és síknak tekinthető. A keleti irányból, a hegyoldali irányból lefolyó vizek a Budafoki út keleti oldalán található nyílt árokban, az egyéb érkezős és keletkező **csapadékvizek** a Hársfa utca zárt vízelvezetőben (140Ø Tubasider) a Szervízúti gerincvezetékben egyesülve, majd az autópálya alatt átereszen elvezetve csatlakoznak a Hosszúréti patak Budaörsi mellékágába.

Energiaközművek:

A Város **villamosenergia** ellátásának szolgáltatója az ELMŰ Nyrt. A területen a Hársfa utcában épült ki 20kV-os szabadvezeték, ezekkel táplálja be a körzet 20/0,4 kVA-os transzformátor állomásait. A Városi Uszoda és Sportcsarnok építéskor jelentős hálózati fejlesztések valósultak meg a Hársfa utcában. A tervezési területet határoló utcák közvilágítása kiépült.

Budaörs **gázellátása** belterületen szinte teljes mértékben kiépült. Az autópálya északi töltése mellett halad egy 6 bar-os, NÁ 250 KPE nagyközépnomású vezeték, erről ágaznak le a nyomáscsökkentőket betápláló ágvezetékek. A lakóterületeket ellátó fogyasztókat ellátó nyomáscsökkentő a Hársfa utcában épült ki. Ebből indul ki a környező utcákba a középnomású hálózat.

Az országos **hírközlési** tranzithálózat gerincábele halad át a településen. A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljeskörűnek tekinthető, azaz valamennyi igényt kielégített.

g) Környezetvédelem

A település környezeti állapotát – különösen levegőminőség szempontjából – jelentősen befolyásolja a főváros közelsége, az elmúlt közel húsz évben kialakult kereskedelmi, szolgáltató és ipari területek által generált közúti forgalom, valamint a településen áthaladó autópálya forgalma.

Települési **levegőminőség** szempontjából legjelentősebb hatása a közlekedésből eredő légszennyezésnek van. A levegő minőségére hatással van továbbá a lakossági terhelés, ami részben a téli időszakban a fűtés során elégetett tüzelőanyagok füstjeként jelenik meg, illetve esetenként illegális hulladékégetésből is származhat. A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség tájékoztatása szerint a város közigazgatási területét kijelölt levegőtisztaság-védelmi övezet nem érinti.

A település területét érintően közúti közlekedésből eredően konfliktus áll fenn nappal az M1—M7 autópálya térségében, a terület mentén az autópálya a legfőbb vonalas zajforrás, ezt azonban adottságként kell kezelni. Az autópálya **zajcsökkentésére** a területet érintő szakaszon zajvédő fal található.

Budaörs fokozottan érzékeny területen, továbbá kiemelten érzékeny felszín alatti **vízminőség** védelmi területen fekszik.

h) Védőterületek és védősávok

A tervezési területet nem érintik releváns védőterületek, védősávok.

i) Korlátozások

A tervezési területet nem érintik releváns korlátozások.

8.1.2. Változások

A tervezési területen az I.sz. Általános Iskola fejlesztései miatti vált szükségessé a BTSZT módosítására, ezért az alábbi terület-felhasználási változások szükségesek a hatályos BTSZT-hez képest:

Helyrajzi szám	Jelenlegi terület-felhasználási besorolás	Tervezett terület-felhasználási besorolás	Σ területátsorolás
4080/11	K (különleges)	Vi (intézmény)	12202 m ²
4080/4; 4080/5; 4080/6; 4080/7; 4080/8; 4080/9	Lke (kertvárosias lakóterület)	Vi (intézmény)	4819 m ²

8.1.3. A tervezési terület területi mérlege

Vi (intézményi): 17021 m²

Lke (kertvárosias lakóterület): 7769 m²

8.1.4. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

- Tervezési terület az **Országos Területrendezési Tervről (OTrT)** szóló 2003. évi XXVI. Törvény 8.sz. melléklete a „Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete” tervlapja érinti kizárólag korlátozó elemmel, melyre az alábbi előírásokat rögzíti a törvény:

16. § Felszíni vizek szennyezésre érzékeny vízgyűjtő területén keletkező, illetve a vízgyűjtőn kívül keletkezett szennyvizek vízgyűjtő területre történő be- vagy kivezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

- Tervezési területet a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT)** szóló 2005. évi LXIV. Törvény 12.§-ának értelmében a 3.sz. melléklet 14.sz. Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe- és a 18.sz. Földtani veszélyforrás területének térségi övezetei érintik, melyekre az alábbi előírásokat rögzíti a Törvény:

11. Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete

Nem rendelkezik részletes előírásokról.

„15. Földtani veszélyforrás területének övezete

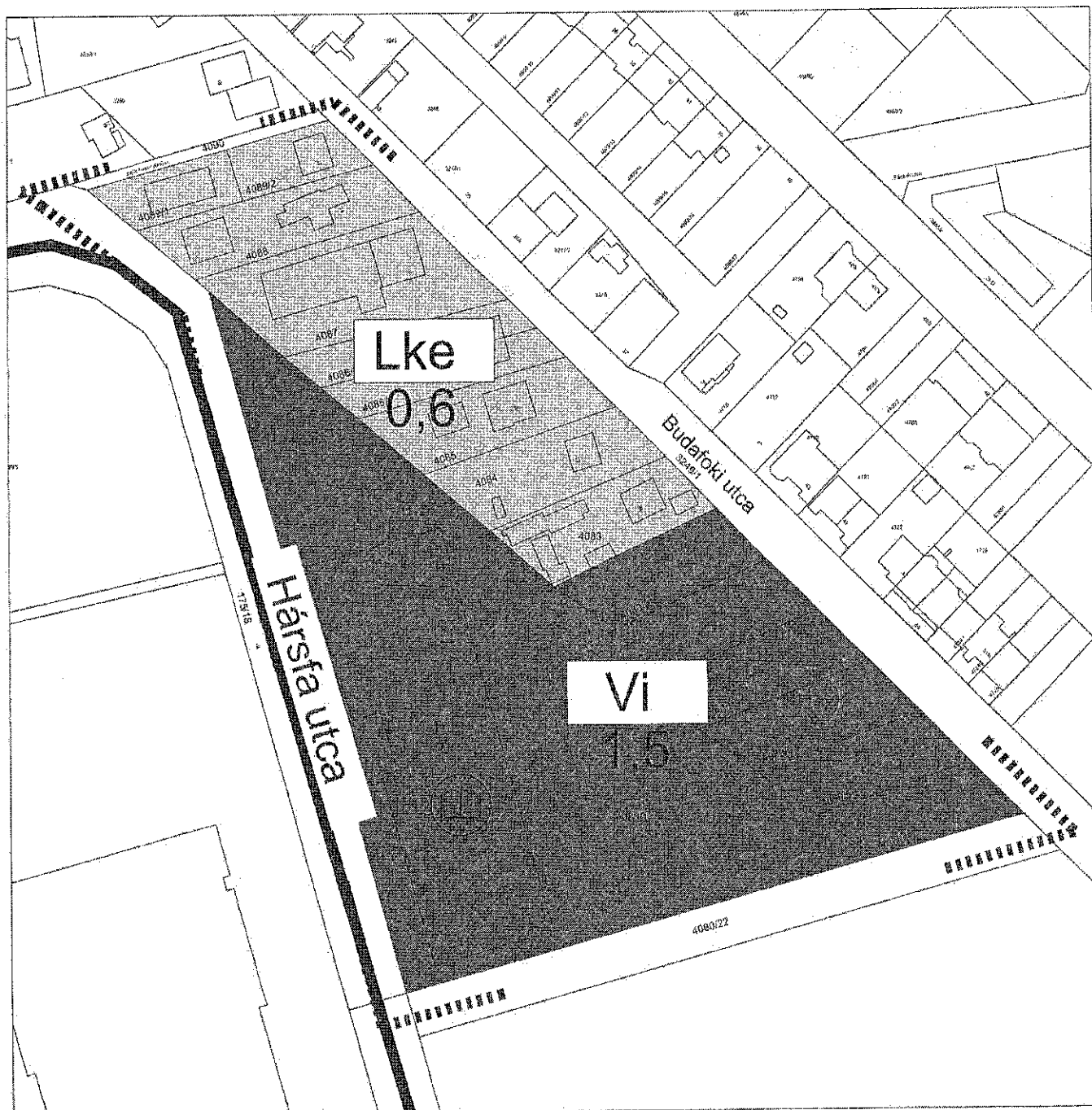
25. § Földtani veszélyforrás területének övezetébe tartozó település veszélyeztetett területein a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt terület csak kivételesen, geológiai szakvélemény alapján jelölhető ki.

8.1.5. Biológiai aktivitásérték számítási eredménye

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8.§ (2) b) bekezdésébe megfogalmazottak szerint “ újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

A tervezett változtatás nem eredményez új beépítésre szánt terület kijelölést, így a biológiai aktivitás érték számítása nem szükséges.

II. A BTSZT a Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területére az alábbi T-1 jelű tervlap szerint módosul.



Jelmagyarázat:

tervezési terület határa

Beépítésre szánt területek:

Kertvárosias lakóterület (Lke)

Intézmény terület (Vi)

1,5 Beépítési sűrűség

Közlekedés:

Meglévő gyűjtőút

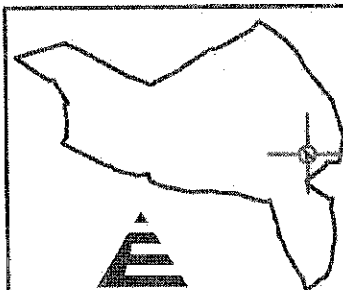
Intézmények:



Meglévő oktatási



Tervezett sport



Tervezési terület:
Budaörs, Hársfa utca - 4080/22 hrsz. -
Budafoki utca 4090 hrsz. által határolt terület
szabályozási terve

Rajzszám:
T-1.

Munkaszám:

Tecsvélat:
Településszerkezeti terv módosítás

Lépték:
általános

Vezető tervező:
Vári Ástilla
TT 01-6098

Kelt:
2014. május

HATÁSVIZSGÁLAT

a Budaörs 1. sz. Általános Iskola tömb Helyi Építési Szabályzat módosításáról szóló tervezethez

A Budaörs 1. sz. Általános Iskola tömb Helyi Építési Szabályzat módosítása tárgyú önkormányzati rendelet jelentősebb várható hatásai – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. § (2) bekezdés szerinti részletezettséggel – az alábbiakban foglalhatóak össze:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

Társadalmi hatása, hogy a területen olyan összvárosi érdekű oktatási-nevelési célú fejlesztésének testneveléssel összefüggő fejlesztési kötelezettségei számára az építésjogi környezetet biztosítja ezzel a rendezett településfejlesztés alapjai megteremtődnek.

Gazdasági hatása közvetlenül nincs, a területen megvalósuló új beruházások gazdaságélénkítő hatásán kívül.

Költségvetési hatása abból adódik, hogy a terv által lehetőség adódik az önkormányzati fenntartású iskola bővítésére, így a tervezett fejlesztés finanszírozása, a megépült épületek üzemeltetése, karbantartása legalább részben az önkormányzati költségvetés terhére biztosíthatók.

Környezeti, egészségi következmények:

Az új szabályozásnál tekintettel voltunk az intézményi terület intenzívebb és a környező kertvárosias lakóterületek alacsonyabb beépítési intenzitásai közötti átmenetre, továbbá a tervezett funkció telepítésénél törekedtünk arra, hogy, a fejlesztésekből a meglévő épületekre jelentős többletterhelés ne adódjon.

Adminisztratív terhek:

Jelentős többletterhet nem ró a hivatalra, a rendelet jóváhagyását követően a jogszabályokban meghatározottak szerint kell azt nyilvántartásba vételre megküldeni.

Szükségesség, elmaradásának következményei:

Elmaradása esetén az önkormányzat tervezett – az oktatási reformokból következő – testnevelés oktatással kapcsolatos kötelezettségekhez az épületek nem lesznek biztosíthatók.

Szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Személyi, szervezeti és pénzügyi hatása és tárgyi igénye nincs.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2014. (...) önkormányzati rendelete

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

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 45.§ (2) a) pont, 32.§ és 41.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében megalkotja a

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

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET

JOGSZABÁLY TERÜLETI HATÁLYA, ALKALMAZÁSA

1. A RENDELET HATÁLYA

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

2. A RENDELET ALKALMAZÁSA

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

II. FEJEZET

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

- 4. §** E rendelet alkalmazásában:

- 1.** Bruttó szintterületi mutató:
A telken lévő építmények szintterületének összege osztva a telek területtel.
- 2.** Melléképület:
Főépítményt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület és más épülettel legfeljebb csak a terepszint alatt van összeköttetésben. Nem önálló rendeltetési egység, hanem annak valamely szükséges, vagy kiegészítő részét tartalmazó épület. Melléképületnek minősül különösen a pihenőház, a háztartással kapcsolatos tároló épület, a műterem, a kazánház valamint a porta épület.

3. Terepszint alatti építés mértéke:
A pinceszint, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.

III. FEJEZET

RENDELET FELÉPÍTÉSE

3. MELLÉKLETEK

5. § Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

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

IV. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

4. ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK

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

5. TELEKALKITÁS

7. § (1) A telekalakításnál a meglévő telekstruktúrához is igazodva figyelembe kell venni, hogy az új telkek beépítése illeszkedhessen a meglévő beépítés által kialakuló városképbe, így módon is tekintetbe véve a rendezett, esztétikus városkép kialakítására irányuló elvárást.
- (2) Az építési övezet, illetve övezet területén közműépítmények (pl. transzformátor, szennyvízátelő, vízgépház, gázfogadó stb.) elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő méretű, alakú telek kialakítható.
 - (3) A telekalakítás során kialakuló telkek mélysége nem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített legkisebb kialakítható telekszélességnél.
 - (4) Meglévő, beépített telek telekhatár-rendezése abban az esetben is engedélyezhető, ha a kialakuló telkek meglévő beépítettsége, valamint a meglévő építmény távolsága a tervezett telekhatártól a jogszabályoknak jobban megfelel. Az előírás a végrehajtható építési engedéllyel rendelkező telkekre nem vonatkoztatható.
 - (5) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

V. FEJEZET

KÖZTERÜLET, KÖZFORGALOM ELŐTT MEGNYITOTT TERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6. MAGÁNUTAK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

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

VI. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

7. RENDELTETÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 9. §** (1) Egy telken több épület is létesíthető, a létesíthető épületek számát az egyes építési övezetben meghatározott rendeltetésszám korlátozhatja, az elhelyezhető épület nagyságát a 2. melléklet szerinti táblázat épület megengedett legnagyobb alapterülete korlátozhatja.
- (2) Bármely építési övezetben meglévő vagy tervezett építmény több rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Melléképület az építési övezetekben az alábbi korlátozással elhelyezhető:
- a) melléképület csak önálló főépítmény létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető, és
 - b) melléképület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át, és egy melléképület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m², és P+F+T szint kialakítású lehet, és
 - c) melléképület megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb az építési övezetben meghatározott érték 1,0 m-rel csökkentett értéke, de legfeljebb 4,5 m lehet.
- (4) A melléképítmények közül az állat ól, állatkifutó, trágyatároló, -komposztáló és a takarmánysiló, ömlesztett anyag tároló melléképítmények elhelyezésénél a 4. mellékletben meghatározott védőtávolságokat meg kell tartani.

8. TELEK BEÉPÍTÉSI MÓDJÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

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

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

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

10. AZ ÉPÍTMÉNYEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 12. §** (1) Magastető legfeljebb 45° hajlásszöggel létesíthető.
- (2) Többszintes tetőtér nem építhető, magastető szerkezete csak a legfelső építményszint helyiségét határolhatja.
- (3) Egy épület tömege legfeljebb a megengedett legnagyobb épületmagasság másfélszeres mértékének megfelelő hosszban szakítható meg csak terepszint alatti, vagy 6 m-nél kisebb szélességű épületrésszel.
- (3) Előkertes épület elhelyezés esetén a közterület és a telek terepszintje közötti magasságkülönbség áthidalását telken belül kell kialakítani, közterületen nem helyezhető el a telek megközelítésére szolgáló lépcső, 5%-nál meredekebb rámpa.

11. KERÍTÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

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

12. TÁMFALAK, RÉZSÚK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

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

13. ZÖLDFELÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

15. § (1) A telek zöldfelületét az alábbiak szerint kell kialakítani: a minimálisan előírt zöldfelületnek minden 100 m²-én legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, és legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét kell telepíteni, továbbá a fennmaradó, burkolatlan felületen gyepterületet kell létrehozni.
- (2) A megtartandó fasor nyomvonalában lévő idős nyárfasor mindaddig megtartandó, míg a fák egészségi állapota, illetve a balesetveszély elhárítása miatt kivágásuk szükségessé válik. Fakivágás esetén az eredetileg meglévő fasor vonalában a telekhatár mentén új fasor telepítendő. A pótlás során 14/16 cm törzskörméretű, kétszer iskolázott, nagy vagy közepes lombkoronát növelő egyedek ültetendők. A telepítés tőtávolságát, a telepítésre kerülő faj habitusára tekintettel szükséges meghatározni, 6-12 méter között.
- (3) A javasolt fasorral jelölt sávban egységes fasor telepítendő. A javasolt fasor 14/16 cm törzskörméretű, kétszer iskolázott, nagy vagy közepes lombkoronát növelő egyedekből alakítandó ki, a telepítés tőtávolságát, a telepítésre kerülő faj habitusára tekintettel szükséges meghatározni, 6-12 méter között.
- (4) A növénytelepítéseket környezettűrő, az ökológiai igényeknek megfelelő, 1/2 arányban őshonos fajok, és azok fajtáinak alkalmazásával kell elvégezni.
- (5) Új parkoló felületek létesítése esetén a felszíni várakozó helyet fásítani kell. A felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db parkolóhelyenként, 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani. A fás szárú növény töve körül 2,25 m² víz és légáteresztő felületet kell hagyni.

14. KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

16. § (1) Új főépítmény létesítése esetén részletes talajmechanikai és hidrogeológiai szakvélemény készítése szükséges, amely tisztázza az alkalmazandó alapozási módot, a feltöltés összetételét.
- (2) Csapadékvizek szikkasztása nem megengedett.

VI. FEJEZET

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEK

15. SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

17. § (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a személygépjármű elhelyezési kötelezettséget jelen rendelet 3. melléklete szerinti mértékben kell biztosítani.
- (2) A létesítendő személygépjármű-várakozóhelyek számát az egyes rendeltetések szerint külön-külön, az OTÉK alapján kell kiszámítani, és ezt követően a 3. melléklet „A” oszlopában szereplő értékkel csökkenteni, illetőleg növelni és a korrigált értékeket összegezni. Törtszámú érték esetén az eredményt a matematika szabályai szerint kell kerekíteni, de az érték 1-nél kisebb nem lehet.
- (3) Új épület építése, meglévő épület bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a (2) bekezdés szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma telken kívül is biztosítható a 3. melléklet „B” oszlop szerinti mértékben, legfeljebb 500 m-en belüli közlekedési célú közterületen, önkormányzati tulajdonú ingatlanon vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával az érdekelt felek szükség szerinti megállapodása, nyilatkozata(i) alapján.

16. KÖZMŰELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

18. § (1) A tervezett közcélú, városi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, közterületen, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúton kell helyet biztosítani.
- (2) Járulékos közműlétesítményeket (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, hőközpont stb.) a városképi megjelenés és esztétikai követelmények fokozott figyelembevételével kell kialakítani.
- (3) Építési munka csak a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények megfelelő védelmével végezhető.
- (4) A területen építmények elhelyezésének feltétele a keletkező szennyvizek közcsatornába történő vezetése, egyedi szennyvíztároló létesítése nem megengedett.

- (5) Az ingatlanon összegyűlt felszíni vizet bármely hatósági engedély köteles építéssel, vagy burkolt felület növekedéssel járó építési tevékenységgel egyidőben a burkolt- és tetőfelület minden megkezdett 1 m²-e után 0,05 m³/m² fajlagos tározó-térfogatú, zárt tárolóban kell összegyűjteni, elsősorban használati és kertészeti célokra felhasználni, és a fel nem használt felesleget csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

VII. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

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

19. § (1) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- lakó,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális,
 - sport,
 - szállás jellegű.
- (2) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- (3) A kertvárosias lakóterületen fekvő telken az övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterület méret után legfeljebb egy önálló épület helyezhető el, de egy főépítmény és egy melléképület minden esetben elhelyezhető.
- (4) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új főépítmény nem létesíthető az épület tényleges elhelyezésénél mérve oldalhatáron álló beépítési esetén a 10,0 m-nél keskenyebb telken/telekrészen.
- (5) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület legmagasabb pontja a terepcsatlakozáshoz mérten 9,0 m, az eredeti terepszintet több mint 0,5 m meghaladó feltöltést a számítás során figyelembe kell venni.
- (6) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület szintszáma legfeljebb
- pince+földszint+tetőtér lehet, ha az épület 2. melléklet szerinti megengedett legnagyobb épület-magassága kisebb mint 6,0 m,
 - pince+földszint+1szint+tetőtér lehet, ha az épület 2. melléklet szerinti megengedett legnagyobb épület-magassága nagyobb, vagy egyenlő mint 6,0 m.
- (7) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új főépítmény építésének közművesítési feltétele:
- közüzemi energiaszolgáltatás,
 - közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.

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

20. § (1) Az intézményterület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
- igazgatás, iroda,
 - kereskedelem-szolgáltatás,
 - szállás jellegű,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
 - sport.
- (2) A VI-Á jelű építési övezet területén
- az oldalkert legkisebb kialakítható mérete az oldalkert felőli tényleges homlokzatmagasság fele;
 - az előkertben, kerítéssel egybeépítve egyszintes, önálló épület legfeljebb 100 m² bruttó alapterülettel, porta, vendéglátás, illemhely rendeltetéssel elhelyezhető.
 - az SZT tervlapon jelölt magassági korlátozással érintett területen az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 8,0 m.
- (3) Az intézmény terület építési övezeteiben új lakórendeltetés – amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m² bruttó szintterülettel helyezhető el.

- (4) A területen az új főépítmény építésének kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

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

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

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

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

„1. §

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

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

„2. §

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

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

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

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

Keltezés:

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

.....
dr. Bocsi István
jegyző



Jelmagyarázat:

Kötelező szabályozási elemek:

- Szabályozási terv területi hatálya
- Építési övezet határa
- Építési övezet jele
- Megtartandó fasor
- magassági korlátozással érintett terület

Írányadó szabályozási elemek:

- Megszüntető jel
- Javasolt fasor

Tájékoztató elemek:

- Közterület vagy más beépítésre nem szánt terület
- Szabályozási szélesség

Tájékoztató térképi elemek:

- Telekhatár, helyrajzi szám
- Meglévő épület
- Reambulált elemek - elbontott épület / alaplérképen nem feltüntetett épület
- Szintvonalak
- Útburkolat széle

Készült az állami alapadatok felhasználásával

	Tervező iroda: Budafok, Hárfa utca - 4080/22 hrsz. Budafoki utca 4080 hrsz. által határolt terület szabályozási terve	Dokumentum: 82T.
	Tervező: Szabályozási tervlap	Építési: M=1:1000
Váratlan módosítások:	Változatok: T/1-1-0/000	Építési: 2004. február

2. melléklet a .../2014. (... ..) Önkormányzati Rendelethez
 Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt építési övezeteinek paraméterei

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
az építési övezeti felé	a telek beépítési módja	a telek megengedett										előkert	hátsókert	oldalkert	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb					az épület megengedett						mégengedett legkisebb
		területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterület mutatója	terépszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület magassága	rendeltetési egység száma	alapterület				
1	Lke-1/O	700	14	1 750	25	0,8	45	50	6,0	2	200	5,0	6,0	6,0	
2	Vi-A	1 000	20	-	40	1,8	60	30	15 [8,0]	-	-	5,0	6,0	6,0	

SZ szabadon álló
 O oldalhatáron állk

[] a rendeletben meghatározottak szerinti eltérés mértéke
 E a rendeletben meghatározott érté

3. melléklet a .../2014. (... ..) Önkormányzati Rendelethez

Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt terület, építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű várakozóhelyek számítása – eltérések az OTÉK által meghatározott normától

	A	B	C
	Önálló rendeltetési egység	Személygépjármű elhelyezése	
		Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területen	
		A [%]	B [%]
1.a	lakás, és üdülő 125 m ² nettó alapterületig	+50	0
1.b	lakás, és üdülő 125 m ² nettó alapterület felett	+50	0
2.a	kereskedelmi, szolgáltató 100 m ² bruttó szintterületig	-50	0
2.b	kereskedelmi, szolgáltató 100 m ² feletti, de legfeljebb 200 m ² bruttó szintterület esetén	-25	0
3.	vendéglátó	-50	0
4.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási	-25	50
5.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási	+25	50
6.	kulturális és közösségi szórakoztató és hitéleti	+25	0
7.	sportolás,	0	100
8.a	igazgatási,	0	0
8.b	nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi	-50	0
9.a	iroda, és egyéb 100 m ² bruttó szintterületig	+25	0
9.b	iroda, és egyéb 100 m ² feletti, de legfeljebb 2000 m ² bruttó szintterület	+25	0
9.c	iroda, és egyéb 2000 m ² bruttó szintterület felett	+50	0
10.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi, kulturális és közhasználatú park	-50	50

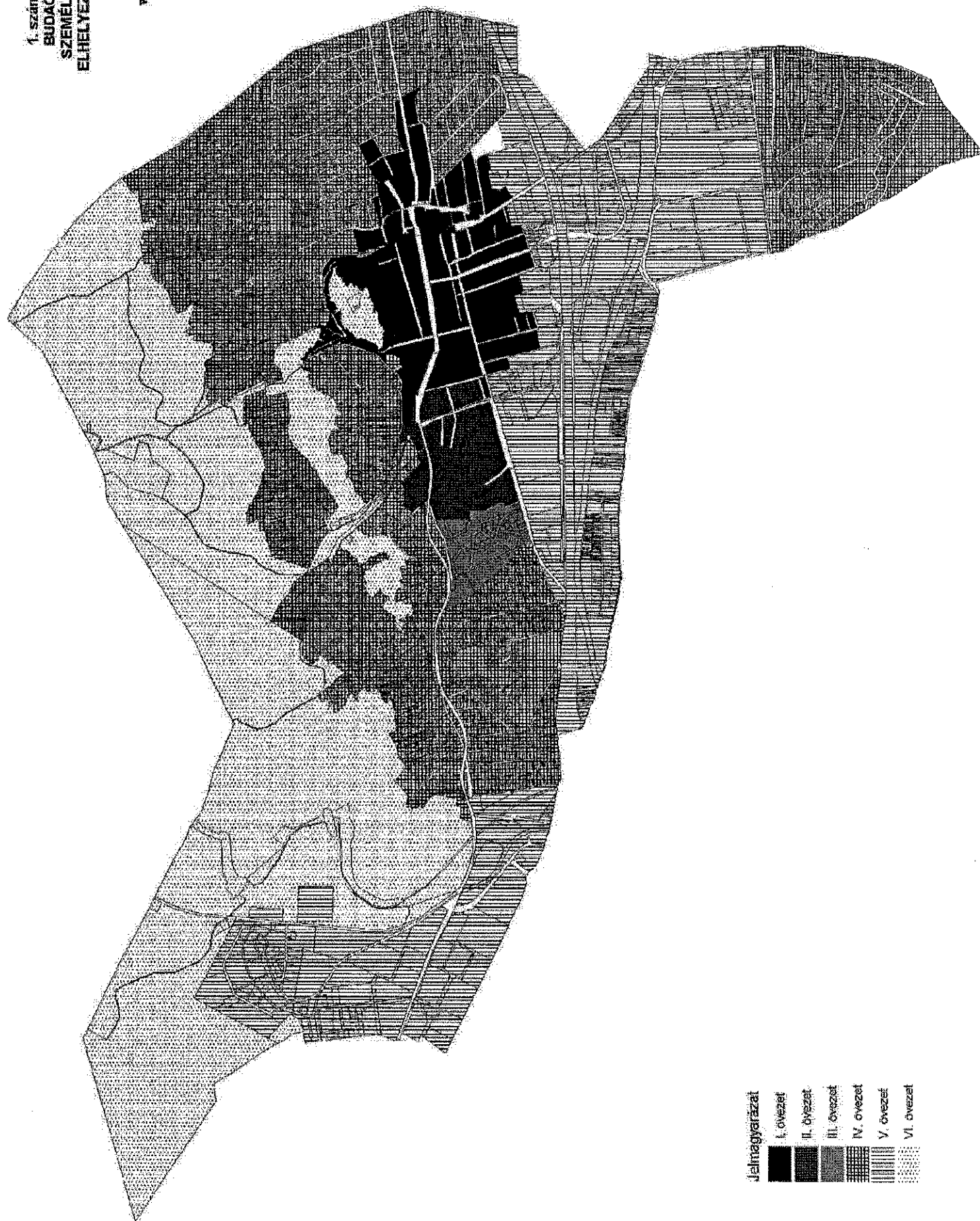
A: a rendeletben az OTÉK alapján számított gépjármű várakozóhely létesítési kötelezettségétől való %-os eltérés

B: a rendelet alapján számított gépjármű várakozóhely létesítési kötelezettség telken kívül biztosítható %-os mértéke

4. melléklet a .../2014. (... ..) Önkormányzati Rendelethez
Állattartó építmények elhelyezése

	A	B	C	D	E
	Az állattartás céljára szolgáló rendeltetés megnevezése	távolság (m)			
		lakó, ideiglenes emberi tartózkodásra szolgáló helyiségtől, és az utca határvonalától	ásott kúttól	fűt kúttól	hivatali, egészségügyi, szociális, oktatási, nevelési és művelődési, hitéleti és kegyeleti hely
1.	Nagytestű állatok tartására szolgáló építmény	15	15	5	50
2.	Kistestű állatok tartására szolgáló építmény	5	10	5	50
3.	Trágyatároló, siló, trágyalétároló	15	15	5	50

1. számú melléklet
BUDAÖRS VÁROS
SZEMÉLYGYERJÁRMŰ
ELHELYEZÉSI ÖVEZETEI



Jelmagyarázat

	I. övezet
	II. övezet
	III. övezet
	IV. övezet
	V. övezet
	VI. övezet