

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ

a 42/2005. (IX.22.) és a 44/2005. (IX.22.)
rendeletek által módosított

39/1999. (XI.26.) ÖKT. sz. rendelete egységes szerkezetbe foglalt szövege

Budaörs Város Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. Törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

1.§.

Általános előírások

- /1/ E rendelet - a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) - hatálya Budaörs Baross utca 4146/12-13 hrsz.-ú telek határa - 4126/2 hrsz.-ú telek határa – Komáromi utca – 4121/1 hrsz.-ú telek északi határa – Széles utca – 3853/7 hrsz.-ú telek északi határa – 3802/3 hrsz.-ú utca - Petőfi Sándor utca - 744 hrsz.-ú telek déli határa - AGIP benzinkút (10347 hrsz) – M1, M7 autópálya (0110 és 089 hrsz) – 099/1 hrsz.-ú telek – 098/6 és 098/5 hrsz.-ú telek keleti határai - 097 hrsz.-ú telek (MÁV) - M1 autópálya által határolt területre terjed ki.¹
- /2/ Az (1) bekezdésben meghatározott területen, területet felhasználni, építési telket kialakítani, építési tevékenységet folytatni, valamint e célra hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések, az OTÉK valamint ~~a hatályos ÁRT megtartása mellett, csak~~ a jelen előírásoknak és a vele együtt jóváhagyott ~~M=1:1000 méretarányú~~ Szabályozási tervlapnak (SZT) megfelelően szabad.
- ~~/3/ E rendelet jóváhagyásával a területfelhasználás a következők szerint módosul: a tervezési terület intézményterületből (INTv) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe (KSZG) sorolandó.~~
- /4/ A helyi építési szabályzat (HÉSZ) csak a Szabályozási Tervvel (SZT) együtt érvényes.

2.§.

Szabályozási elemek

- (1) A Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) kötelező elemei:
- a) a szabályozási terv területi hatálya,
 - b) a tervezett szabályozási vonal,
 - c) az építési övezetek és övezetek határa, jele és az övezeti paramétereket jelző tábla,
 - d) a megtartandó fasor,
 - e) ~~a közúti közlekedés céljára fenntartott területközforgalom előtt el nem zárt magánút,~~
 - f) ~~az országos utak közlekedési területének övezete~~ /1/ ~~A Szabályozási Terv~~ (SZT) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a. ~~a szabályozási vonalat~~
 - b. ~~az övezeti besorolást és annak előírásait~~
 - c. ~~építési helyet és paramétereit~~

¹ E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a BSZT-ben rögzített lehatárolás szerint

- e) A 39/1999. (XI. 26.) ÖKT sz. rendelet Budaörs Kereskedelmi Központ (Auchan, IKEA...) Helyi Építési Szabályzat Baross utca – Sport utca – M1-M7 autópálya által határolt területen kívül eső területeire vonatkozóan hatályát veszti.

~~d. a bontandó épületeket~~

/2/ A kötelező erejű elemeket módosítani csak a Szabályozási Terv módosításával lehet.

(3) Az SZT más jogszabállyal megállapított szabályozási elemei:

a) régészeti terület határa és jele,

b) mikrohullámú sáv,

c) Országos Erdőállomány Adattárában szereplő védelmi rendeltetésű,

d) nyomvonalas építmények védőtávolsága"

~~-~~

~~/3/ Az (1) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, azok a további tervezés során irányadóként veendők figyelembe.~~

"(4) A 2. § (3) bekezdésben meghatározott szabályozási elemekre a vonatkozó jogszabályi előírásokat kell alkalmazni. A SZT-ben a más jogszabállyal megállapított szabályozási elemként feltüntetett szabályozó, az adott jogszabály változása esetén a vonatkozó jogszabály szerinti módon, jelen rendelet módosítása nélkül alkalmazandó."

(5) Az SZT- en meghatározott sajátos jogintézmény az Étv. előírásainak megfelelően alkalmazható.

(6) Az SZT- en jelölt "irányadó szabályozási elemek" , illetve "Tájékoztató - térképi - elemek " a szabályozási terv módosítása nélkül változhatnak."

3.§.

Területfelhasználás

~~/1/ A tervezési területen lévő területek a 4134/9, 098/2 hrsz-ú telkek valamint a szabályozási terven lévő közlekedési és közmű területként (K) jelölt területek kivételével a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területbe (KGSZ) tartoznak.~~

/2/ A telkeken elhelyezhető funkciók: nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, azaz:

a.) kereskedelem, szolgáltatás, iroda, intézmény,

b.) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és személyzet számára szolgáló lakások,

c.) igazgatási és egyéb irodaépület,

d.) parkolóház.

~~/3/ A területen a meglévő üzemenyagtöltő állomáson túl újabb nem létesíthető.~~

(4) A (2) bekezdésben meghatározott funkciókon kívül más funkciók nem helyezhetők el, kivéve, ha az adott övezet, építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.

~~/4/ A (2) és (3) bekezdésben említetten kívüli funkciók kivételesen sem helyezhetők el.~~

"(4) A (2) bekezdésben meghatározott funkciókon kívül más funkciók nem helyezhetők el, kivéve, ha az adott övezet, építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek."

4.§.

Telekalakítás

/1/ Az 1.§.-ban meghatározott területen telekalakítás és építés csak a Szabályozási Tervben jelölteknek megfelelően, az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv), valamint az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) alapján szabad.

~~/2/ A 3802/2 és a 3802/7 hrsz-ú telek összevonandó.~~

~~/3/ A Munkácsy Mihály (796/3 hrsz-ú) utca 3802/2 telekkel határos szakasza megszűnik, a megszűnő útterület a keleti irányban szomszédos telkekkel egyesítendő.~~

/4²/ A tervezési terület Szabályozási Terven jelölt részein a telkek megoszthatók, saját használatú út, illetve magánút kialakítására az övezetekben előírt telekminimum nem vonatkozik.

~~/5/ A telekalakítás engedélyezése előtt ki kell kérni a városi főépítész állásfoglalását.~~

² A 44/2005. (IX.22.) rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos 2005. szeptember 22-től.

5.§.
Szerkezetalakítás

~~/1/ Az autópályától északra lévő út (Garibaldi út) Széles és Petőfi utca közötti szakasza ill. esomópontjai a Szabályozási Terven jelölt módon az elkészült közlekedési terveknek megfelelően szabályozandók le.~~

6.§.
Sajátos jogintézmények alkalmazása

/1/ A terület rendezésének végrehajtása során a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:

- a. helyi közút céljára történő lejegyzés 5.§. (1) szerint,
- b. településrendezési kötelezettségek (beültetési kötelezettség).

(2) Beültetési kötelezettség sajátos jogintézmény alkalmazható a SZT-ben jelölt területen.

~~/2/ Beültetési kötelezettség terheli a 4134/11, 4134/21, 4134/18, 4134/4 hrsz. ú telkek Szabályozási terven jelölt részét.~~

7.§.
Épületelhelyezés

~~/1/ A területen az építési helyeket a Szabályozási Terv jelöli ki.~~

~~/2/ Az egyes telkeken az új épületelhelyezés feltétele az ott elbontandóként jelölt épületek elbontása.~~

~~/3/ A 3802/2 és 3802/7. hrsz. ú egyesítendő telkeken csak az SZT által kijelölt építési helyen (6490 m²) helyezhető el épület.~~

/4/ Újonnan létesítendő trafóállomás csak a fő rendeltetésű épületen belül ill. azzal egybeépítetten helyezhető el.

8.§.
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre vonatkozó általános előírások

(1) A Gksz-Ia övezetben lévő telek beépítésénél betartandó előírások:

~~/1/ A KSZG-I övezetben lévő telek beépítésénél betartandó előírások:~~

- a. a maximális beépítettség 25 %
- b. a legnagyobb szintterületi sűrűség 1,2
- c. min. aktív zöldfelületi arány ~~15~~ 20 %
- d. a beépítési mód tekintetében a szabadonálló beépítés az irányadó, a telken legfeljebb két főépület helyezhető el
- e. max. építménymagasság 12,0 m
- f. minimális telekméret 5.000 m².

/2/ A ~~Gksz-II~~ ~~KSZG-II~~ övezetben lévő telek beépítésénél betartandó előírások:

- a. a maximális beépítettség 40 %
- b. a legnagyobb szintterületi sűrűség 2,0
- c. min. aktív zöldfelületi arány ~~10~~ 20 %
- d. a beépítési mód tekintetében a szabadonálló beépítés az irányadó
- e. max. építménymagasság 12,0 m
- f. zárt gépjárműtárolót új épület esetén terepszint alatt illetve az épülettel egy tömegben kell elhelyezni

/3/ Az épületek gazdasági bejáratait a tervezési területen kívül eső határos lakóterületek felőli oldaláról takarni kell növényzettel, sövényvel.

(4) Az SZT-n meghatározott Gksz-Ib jelű építési övezetre az (1) bekezdés előírásai érvényesek, kivéve a minimális telekméretet, az a Gksz-Ib jelű építési övezetben K jelű, vagyis kialakult.

(5) A Gksz-III építési övezetben lévő építési telek beépítésénél betartandó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Gksz-III	1500	-	30	-	50*	20	-	12,0

* a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékéből legfeljebb 20% lehet – építési helyen belül – épület kontúron kívül.

(6) A Gksz-III jelű építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a 8/A. § tartalmazza.

"8/A. §

A Gksz-III jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetre vonatkozó előírások

(1) A Gksz-III jelű építési övezetekben (a továbbiakban a 8/A. § - ban: építési övezet) épület, építmény szabadonálló beépítési móddal helyezhető el. Épület lapos és magastetős kialakítású egyaránt lehet.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket a (3) bekezdés tartalmazza, ezen övezetre a rendelet. 3.§, 10. § és 12.§ - ban foglalt előírások nem érvényesíthetők.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:

- kereskedelem, szolgáltatás, raktározás,
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú rendeltetés,
- igazgatási, iroda, oktatási, egészségügyi, szociális,
- sport, egyéb közösségi szórakoztató,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- üzemanyagtöltő és az ezen rendeltetéseket kiszolgáló egyéb rendeltetések.

(4) Az építési övezetben épület elhelyezésének feltétele az érintett építési telken a teljes közművesítettség rendelkezésre állása.

(5) Az építési övezetekben egy telken több épület is elhelyezhető, egy épületben a (3) bekezdésben meghatározott rendeltetések vegyesen is elhelyezhetők.

(6) Az építési övezetekben az építési hely kijelölésére vonatkozó szabályok:

- az építési telken az építési határvonalak meghatározása során:
 - az előkert mértéke: 10,0 méter,
 - a hátsókeret mértéke: 10,0 méter,
 - az oldalkert: a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában az övezetben meghatározott megengedett legnagyobb építménymagasság mértékének a fele.
- Ahol az építési telket a "közúti közlekedés céljára fenntartott terület" lehatárolása a telekhatár mentén érinti, az építési határvonal meghatározása során az elő-, hátsókeret és az oldalkert "a közúti közlekedés céljára fenntartott terület határáról" számítandó 5,0 méter, kivéve ha a kialakult állapot szerint az épület és ezen határvonal közötti távolság nem éri el az 5,0 métert, ebben az esetben az építési határvonal a szóban forgó épület határvonala.

(7) A szabályozási tervben meghatározott:

- a) "közúti közlekedés céljára fenntartott terület" nem lehet az építési hely része, a területen építmény a közlekedési és közmű terület rendeltetésszerű használatának biztosításához szükséges mértékben és módon helyezhető el,
- b) "mikrohullámú sáv", az érintett építési övezetben nem jelent magassági korlátozást.

(8) A közműellátást biztosító mérnöki létesítmények, saját használatú illetve magánutak létesítéséhez, az övezet előírásaiban a telek megengedett legkisebb kialakítható telek területtől kisebb telek, építési telek is kialakítható.

(9) Közforgalom számára megnyitott magánutat a közutakra vonatkozó tervezési szabályok szerint kell kialakítani és fenntartani.

(10) Az építési övezet területén:

- a) a vízellátást biztosító közműhálózat meghatározása az igényeknek megfelelően egyedi módon történhet;
- b) a tetőfelületen és a burkolt felületeken összegyűlő csapadék-vizeket csapadék-víztározókba kell felfogni, és telken belül kell elszikkasztani, vagy ha a közterületen csapadékvíz elvezető rendszer rendelkezésre áll, ott a kiépített közterületi vízvezető rendszerbe a burkolt felületekre vezetendő ki szükség esetén méretezett tározóból késleltetve;
- c) középnyomású földgázszállítású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. Gáznyomás-szabályozók az épületek közvetlenül közterületre néző homlokzatára nem helyezhetők el."

9.§.

Épületkialakításra vonatkozó előírások kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen

- /1/ ~~Új épületek elhelyezése esetén az utcakép alakulását és az építészeti összhangot bemutató terv esatolandó az engedélyezési dokumentációhoz.~~
- /2/ Az épületek főbejáratát akadálymentesen használhatóvá kell tenni.
- /3/ Az egyes telek főbejáratát éjszaka is jól látható módon kell megvilágítani.

10.§.

Zöldfelületi előírások

- /1/ A ~~SZKG~~~~Gks~~ övezeten belül a minimálisan biztosítandó zöldfelület aránya a telkek területének 20 %-a. A kötelező zöldfelületi mérték csak többszintes növényzet telepítésével, tetőkertek létesítésével, homlokzati zöldek telepítésével csökkenthető. Az OTÉK-ban meghatározott csökkentési lehetőségek együttes alkalmazása esetén sem csökkenthető az aktív zöldfelület 10% minimális mérték alá.
- /2/ A telekhatárokat fásítani kell. A lakóterületek felé eső telekhatárok mentén a fásítást sövényvel betelepített, telken belüli zöldsávban kell biztosítani.
- /3/ A közterületeken az utcákat fásítani kell -15dbfa/100fm/fasor tötávolsággal. A lakóterület mentén a fásításhoz folyamatos –sövényvel betelepített zöldsávot kell létesíteni.
- /4/ ~~Az építési engedélyezési terv részeként jóváhagyandó kertépítészeti terveket kell készíteni.~~
- /5/ A parkok, telkek növényzetének telepítése, ápolása, szakszerű cseréje a tulajdonos - közterületen az Önkormányzat - feladata.
- /6/ Fakivágás esetén a kivágott 15cm-es és efeletti törzsátmérőjű fákat pótolni kell. A pótlás során annyi előnevelt fát kell elültetni, hogy azok törzsátmérőjének összege a kivágott fák törzsátmérőjének összegét 50%-kal meghaladja.
- /7/ A tervezett terepszint alatti parkolókat zöldtetővel borítottan kell kialakítani, min. 1,0 m-es termőtalajréteggel, mely automata öntözőrendszer kiépítése esetén csökkenthető 0,5 m-re.
- /8/ A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló minden megkezdett 4 db parkolóhelye után 1db, nagy lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt fát kell telepíteni.

12.§.

Környezetvédelem

- /1/ A tervezési területre csak zajvédelmi szempontból védelmet nem igénylő funkciójú épület (kereskedelmi, szolgáltató létesítmény) telepítése javasolható. Irodaépület elhelyezésénél megfelelő tájolással, passzív védelem beépítésével kell a zajterhelési határérték betartásáról gondoskodni.
- /2/ Az új épület létesítésénél zajkibocsátási határértéket kell kérni. ~~A parkolástól, rakodástól, gépészeti berendezésektől stb. eredő együttes zaj a lakóépületek környezetében nem lépheti túl a mindenkor érvényes (jelenleg a 4/1984(I.23.) sz. EüM rendelet) zajvédelmi határértékeket.~~
- ~~/3/ A tervezett létesítménytől származó légszennyezési értékek nem haladhatják meg a az alábbi rendeletek, jogszabályok előírásait:
a 21/1986 (VI. 2.) MT-számú, többszörösen módosított rendelet
a 4/1986 (VI. 2.) OKTH-számú, többszörösen módosított rendelet
a 5/1990 (XII.6.) NM-számú rendelet
az MSZ 21854/1990.~~
- /4/ A technológiai szennyvizeket csak megfelelő tisztítás után lehet bevezetni a közcatornába.
- /5/ A létesítmény működése valamint az építkezés során keletkező hulladékokat a helyszínről a jogszabályi előírásnak megfelelően el kell szállítani.

13.§. Reklám

- /1/ Új épület esetén reklám csak az épülettel együtt tervezetten, a homlokzathoz illeszkedő módon helyezhető el.
- /2/ Meglévő épületen utólag tervezett és elhelyezendő reklám esetén látványtervben igazolni kell, hogy a reklámtábla az épület architektúráját nem bontja meg
- /3/ A területen óriásposzter elhelyezését egyeztetni kell a városi főépítésszel.
- /4/ Épület tetején, a tető vonalában reklámot csak a városi főépítész engedélyével lehet elhelyezni.

14. §. Közterületek

- /1/ Közterületen csak olyan úttartozék jellegű építmény létesíthető, mely az út és a járda meglévő és tervezett vízszintes és magassági viszonyaihoz illeszkedik.
- /2/ A járdák magassági vonalvezetése úgy alakítandó ki, hogy az akadálymentes közlekedés biztosítható legyen.
- /3/ Önálló építmények, köztárgyak (óra, reklám, reklámtorony, zászlórúd, szobor stb.) csak engedély alapján helyezhetők el.

15.§. Közlekedés

- /1/ Az érintett térség autópálya fejlesztése a korábban készült RRT alapján valósult meg. Az autópálya által érintett földrészleteket a szabályozási terv tartalmazza.
- /2/ Sport utca és körforgalmú csomópontjai, az ezekhez csatlakozó utak, valamint az "L" és "L1" utak Önkormányzati utak.
- /3/ A parkolást telken belül kell megoldani.

(4) Az SZT Köu-1 övezetként tartalmazza az országos utak közlekedési területét.

16. §. Közművek

- /1/ A Széles utca vonalában a 813/3 hrsz.-ú területsáv mellett 6 m széles szolgalmi sáv biztosítása szükséges a 3853/7 hrsz.-ú ingatlanból a Széles utca - Feltáró út közötti szakaszon szennyvízcsatorna és 20 kV-os elektromos kábel átvezetésére.
- /2/ A 3853/7 hrsz.-ú ingatlan É-i telekhatára mentén az itt meglévő vízelvezető ároknak, és DN100 mm-es vízvezetéknek kell szolgalmat biztosítani. Az É-i telekhatártól 9,30 m-re, avval

párhuzamosan vezethető át a Széles utcától Munkácsy utcáig a jelenleg az ingatlant harántoló 6 bar-os nagyközépnomású gázvezeték (DN 200 mm). A vezeték szélétől mindkét irányban 9-9 m a biztonsági övezet, melyre bányaszolgalmat kell bejegyezni.

/3/ A Munkácsy utca jelenlegi sávjára szükség van a hrsz.:3802/3 ingatlantól a Feltáró útig. Ebbe a szolgalmi sávba kerül a Munkácsy u.-i csapadék- és szennyvízcsatorna, valamint az előző pontban már említett 6 bar-os gázvezeték további kiváltott szakasza.

/4/ A 3802/7 hrsz.-ú ingatlan délnyugati sarkát átszelő 6 bar-os gázvezeték szolgálommal vagy az ingatlanon marad, vagy a Munkácsy u. – Feltáró u. nyomvonalon kerül kiváltásra. A Munkácsy u.-i nyomvonalra a /3/ pont szerint szolgalmi jog bejegyzéssel helyezhető el.

17. §.

Záró rendelkezések

Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Budaörs, *2014.*

Wittinghoff Tamás
polgármester

Dr Bocsi István
jegyző