

**Budaörs Város Önkormányzat**  
**Polgármestere**  
**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Képviselő-testület 2012. szeptember 26 -i**

**valamint a Teleülésfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság 2012. szeptember 18 -i,**  
**a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2012. szeptember 19 -i és a**  
**Szociális és Egészségügyi Bizottság 2012. szeptember 20 -i ülésére**

*Ügyiratszám: IX/ /2012.*

**Tárgy: Fecskeházak létesítése**

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 12. § (3) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 58. § és 18. § (1) bekezdése alapján **nyílt ülésen** történik.

**Tisztelt Képviselő - testület!**

**Tisztelt Bizottságok!**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő – testülete 330/2012.(VIII.15.) ÖKT sz. határozatában döntött a Fecskeházak létesítéséről szóló tanulmányterv készítéséről.

A határozat szerint a megvalósíthatósági tanulmánynak ki kell kiterjedni a már máshol megvalósult hasonló programok bemutatására, a javasolt helyszínekre, az igénylés lehetséges feltételeire, a megvalósítás „üzleti modelljére”.

**I. „Üzleti modell” és az igénylés feltételei**

A Fecskeház Program üzleti modelljének kidolgozásakor Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő – testületének 365/2011.(IX.21.) ÖKT sz. határozatával jóváhagyott „Budaörs Város Ifjúságpolitikai koncepciója” által meghatározott lehetőségekből indultunk ki.

Az ezzel kapcsolatos álláspont a Szociális és Egészségügyi Iroda dolgozta ki, mely szerint:

Az Ifjúságpolitikai koncepció „Fecskeház program gazdasági megfontolásai” fejezetben szereplő megtakarítási kalkuláció a 2010 -ben készült adatokat tartalmazza. 2012 -ben a Fundamenta lakáskassza támogatási konstrukciója a következő, 4 év 4 hónap időszakra vonatkozóan:

Havi takarékoság	Összes megtakarítás	Állami támogatás	Kedvezményes hitelkeret	Rendelkezésre álló összeg
40.000.-Ft	1.960.000.- Ft	643.686.-Ft	3.836.314.-Ft	6.440.000.-Ft

A táblázatban szereplő előtakarékoság hitel felvételénél önerőnek minősül, így a határozott idő elteltét követően a Fecskeházba költözők a lakhatásukat – amennyiben szükséges – további hitelfelvétellel lakás vásárlásával meg tudják oldani.

A felhasználási feltételrendszer fejezetében a diplomás minimálbér 80.-85.000.-Ft körüli összegként van definiálva. 2012. évben nincs diplomás minimálbér. A felmérések szerint a diplomás pályakezdők bruttó átlagbére 240.000-260.000.-Ft körül alakul, melynek nettó értéke a bérkalkulátorok szerint 155.000.-168.000.-Ft. Amennyiben a családban már van egy gyermek, a nettó bér 178.000-190.000.-Ft, az adókedvezmény igénybe vételével. Amennyiben a családban két keresettel rendelkező fiatal van, átlagosan 160.000.-Ft nettó jövedelemmel, a jövedelmük eléri az öregségi nyugdíj legkisebb összegének (2012.-ben 28.500.-FT) 5 és félszeresét. Fentiek alapján a tanulmányban megállapított jövedelemhatárok nem relevánsak, vagy a célcsoport meghatározása nem megfelelő. Az ilyen magas jövedelemmel rendelkező fiatalok megengedhetik maguknak, hogy piaci alapon lakást béreljenek, és emellett megtakarításokat eszközöljenek. Tehát, ha a cél a diplomás, értelmiségi fiatalság Budaörsön tartása, a jövedelemhatárt ennek megfelelően kell alakítani. A jelenleg kidolgozott jövedelemhatár megtartásával viszont az alacsonyabb iskolai végzettséggel, és ezáltal valamivel alacsonyabb jövedelemmel rendelkező fiatalok célozhatók meg.

További javaslatok, észrevételek a Fecskeház-programmal kapcsolatban:

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2012. június 20.-i ülésén elfogadta az önkormányzati tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Bér lakásrendelet), amely 2012. október 1. napján lép hatályba. A Bér lakásrendelet 30. §-ban szabályozásra került az úgynevezett fiatalok lakásában történő elhelyezés, amely tulajdonképpen a fecskeház alternatívájaként kidolgozott bérbeadási jogcím. Amennyiben a Képviselő-testület valamely lakás(oka)t fiatalok lakásának jelöl ki, pályázati úton jelentkezhetsz a lakásigénylő.

Ennek feltételrendszere a következőkben foglalható össze:

- 35 év alatti, legfeljebb 2 gyermeket nevelő házaspár, vagy élettársi kapcsolatban élő pár
- Államilag garantált lakáskasszájánál mindketten 10.000.-Ft értékű megtakarítás
- Jövedelemhatár: gyermektelen vagy 1 gyermeket nevelő esetén ÖNYM ötszöröse (142.500.-Ft), két gyermeket nevelő esetén ÖNYM négyszerese (114.000.-Ft).
- A bérleti szerződés 5 évre köthető, mely legfeljebb egy alkalommal, 3 évvel meghosszabbítható.

A Bér lakásrendelet megalkotása során olyan jövedelmi feltételeket dolgoztunk ki, amely célcsoportként a valamennyivel alacsonyabb jövedelmű gyermektelen párokat, vagy gyermeket nevelő, de stabil jövedelemmel rendelkező családokat jelöli ki. Ennél a jövedelemhatárnál még a gyermekkel kapcsolatos kiadások mellett is van elegendő kapacitása a családnak a megtakarításra, és a bérleti időszak végén a lakáscélú állami támogatások igénybe vételével, esetleg önkormányzati lakásvásárlást segítő lakáscélú helyi támogatással (kamatmentes kölcsön) esélye van saját lakást vásárolni.

A 2012. január 1. napjától hatályos lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII.16.) Korm. rendelet szabályozza a „szocpol” igénybevételeének lehetőségét. A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés 3. pontjában rögzíti, hogy a lakásépítési támogatás igénylésekor a házastársak egyike sem töltheti be 40. életévét. Ennek megfelelően került szabályozásra a Bérletrendelethez a 35. életév, hogy a bérleti szerződés lejártakor az állami támogatással is élni tudjon a bérlő.

A Korm.rendelet 4. § (1) bekezdés alapján a támogatás mértéke a következő:

2 gyermek esetén	60-75 m <sup>2</sup>	800.000.-Ft
	75-90 m <sup>2</sup>	1.000.000.-Ft
	90 m <sup>2</sup> -től	1.300.000.-Ft
3 gyermek esetén	70-85 m <sup>2</sup>	1.200.000.-Ft
	85-100 m <sup>2</sup>	1.500.000.-Ft
	100 m <sup>2</sup> -től	2.000.000.-Ft
4 vagy több gyermek esetén	80 -95 m <sup>2</sup>	1.600.000.-Ft
	95-110 m <sup>2</sup>	2.000.000.-Ft
	110 m <sup>2</sup> -től	2.500.000.-Ft

A táblázatban megjelölt támogatási összeget befolyásolja az ingatlan energiatanúsítványa, melynek függvényében 1,1-1,3 szorzószámot kell alkalmazni.

Amennyiben a lakásvásárlás iránti szándékot kívánjuk erősíteni a fiatalokban, a fecskeház-program kialakításakor figyelemmel kell lenni arra is, hogy a fecskeházból (vagy fiatalok lakásából) való kiköltözést követően mely állami és önkormányzati támogatásokat igényelhet a fiatal pár, hogy a rendelkezésére álló források elegendőek-e lakásvásárlásra, valamint az a lakás megfelel-e a méltányolható lakásigénynek, mind a Korm. rendelethez, mint az önkormányzati Lakáscélú rendelethez foglaltakat tekintve.

## II. Más településeken megvalósult Fecskeház Program

Többek között Budapest XIII. kerületében, Nagykanizsán, Pécsen, Sopronban, Szegeden és Szolnokon működik a Fecskeház Program.

Több Önkormányzatot megkerestünk a Fecskeházak működtetésével szerzett tapasztalatok megismerése érdekében.

A Fecskeházakra vonatkozó szabályozás valamennyi esetben a Képviselő – testület által megalkotott 2012. október 1 –től hatályos rendelethez hasonló, 35 év alatti házaspár, illetve élettársi kapcsolatban élő fiatalok lakhatási problémáinak megoldását célozták meg a felsorolt településeken is.

Az általános tapasztalat szerint a kezdeti időszakhoz (2001 – 2002) képest kisebb az érdeklődés az ilyen jogcímen bérbe adott lakások iránt, mivel a lakbér fizetése mellett komoly összegű előtakarékoskosságot is vállalni kell, ennek a követelménynek pedig egyre kevesebben tudnak megfelelni.

Ennek hatására többször átdolgozásra kerültek a bérbeadás feltételei, jelenleg rugalmasabb, mint az eredeti szabályozás időszakában volt.

Pl.: egyedülállóként is lehet pályázni, illetve az életkörülményekben bekövetkezett változások miatt nem kell a lakásból kiköltözni, mentességet lehet kérni az előtakarékoskodás alól, vagy annak szüneteltetését lehet kérni.

Településenként 40 – 80 db, 40 – 50 nm alapterületű lakást tartanak fenn az Önkormányzatok Fecskeházként, fecskelakásként.

Az elmondottak szerint elenyésző azon bérlők száma, akik a határozott idő elteltét követően továbbra is Önkormányzati lakás igénylésével tudják csak lakhatásukat megoldani, ugyanakkor a bérleti időszak alatt jelentős mozgás tapasztalható, több esetben az életkörülményekben bekövetkezett változások miatt kéri a fiatalok a bérleti szerződés megszüntetését a határozott idő elteltét megelőzően.

### **III. Javasolt helyszínek (Melléklet szerint)**

1. Budaörs, Puskás T. u. 55. 4153/127 hrsz –ú ingatlan
2. Budaörs, Szabadság út 8436/3 és 8436/8 hrsz –ú ingatlanok
3. Budaörs, 1036/55 hrsz –ú ingatlan

A megvalósítás várható becsült költségét szintén a mellékletek tartalmazzák.

### **Határozati javaslat a Bizottságok részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő - testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága / Szociális és Egészségügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a projekt a Budaörs, ..... hrsz –ú ingatlanon valósuljon meg.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő - testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága / Szociális és Egészségügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a polgármestert a vonatkozó Szabályozási Terv módosítására, amennyiben a projekt megvalósítása érdekében ez szükségessé válik.
3. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő - testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága / Szociális és Egészségügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a polgármestert a kijelölt helyszínre vonatkozó előzetes költségbecslés elkészítésére, és arra, hogy a tervezés költségeit Budaörs Város Önkormányzatának 2013. évi költségvetésébe tervezze be.

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

**Határozati javaslat a Képviselő - testület részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő – testülete úgy dönt, hogy a projekt a Budaörs, ..... hrsz –ú ingatlanon valósuljon meg
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő – testülete felkéri a polgármestert a vonatkozó Szabályozási Terv módosítására, amennyiben a projekt megvalósítása érdekében ez szükségessé válik.
3. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő – testülete felkéri a polgármestert a kijelölt helyszínre vonatkozó előzetes költségbecslés elkészítésére, és arra, hogy a tervezés költségeit Budaörs Város Önkormányzatának 2013. évi költségvetésébe tervezze be.

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

**Határidő:** ..... folyamatos  
**Felelős:** ..... Polgármester  
**Végrehajtást végzi:** ..... Műszaki Ügyosztály

Budaörs, 2012. szeptember 10.

.....  
**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

Az előterjesztést készítette:

Műszaki Ügyosztály / Városépítési Iroda / Vagyongazdálkodási Csoport

Vagyongazdálkodási Csoportvezető: Dobrai Zsuzsanna

Magasépítési Csoportvezető: Mandel Gábor

Irodavezető: Domahidi Emma

Főépítész Iroda: Csík Edina főépítész

Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

Szociális és Egészségügyi Iroda vezetője  
Kövesdi Gabriella

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István



Budaörs Város Önkormányzata

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
**MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY, VÁROSÉPÍTÉSI IRODA**  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügysz.:...../.....  
Ügyintéző: .....

Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891  
[varosepites@budaors.hu](mailto:varosepites@budaors.hu); [www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)

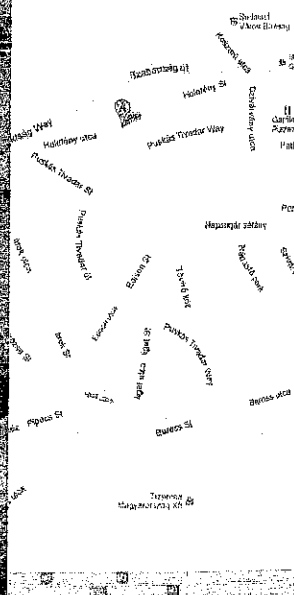
**HELYSZÍN 1 - ADATLAP**

**Cím:** 2040 Budaörs, Szabadság u.  
**Helyrajzi szám:** 8436/8  
**Telek terület:** 1542 m<sup>2</sup>  
**Morfológia:** A telket két oldalról is utca határolja. A két utca közötti szintkülönbség jelentős cca. 5 méter. A Holdfény utca felőli oldalon enyhe lejtésű, a Szabadság út felőli részen erősen emelkedő felületű. A terület dél-keleti irányba lejt. Jól beépíthető  
**Közművek:** összközműves, közművek az utcában  
**Meglévő épület:** nincs  
**Megközelítés:** Holdfény utca felől, jó állapotú, szilárd burkolatú közútról; gyalogjárda az ingatlan előtt nem kiépített  
**Szomszédok:** a keleti oldalon magántulajdonú társasház, a nyugati oldalon önkormányzati ingatlanon víziközmű létesítmény

**Beépítési paraméterek:**

	M.e.	A helyi szabályozás	Jelenlegi beépítés	Beépítési tartalék
Övezeti besorolás		<b>Lk-2</b>		
Beépítés módja		SZ	SZ	SZ
Telek legkisebb terület	m <sup>2</sup>	650	-	-
Legnagyobb beépítés terepszint felett	%	25	0	25
	m <sup>2</sup>	<b>385,5</b>	<b>0</b>	<b>385,5</b>
Legnagyobb beépítés terepszint alatt	%	-	-	-
	m <sup>2</sup>	-	-	-
Szintterületi mutató	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,5	0	1,5
Maximális bruttó szintterület	m <sup>2</sup>	<b>2313</b>	<b>0</b>	<b>2313</b>
Legkisebb zöldfelület	%	40	100	60
	m <sup>2</sup>	616,8	1542	925
Építmény-magasság	m	6,5	0	6,5

Megjegyzés: a 42/2005. (IX.22.) helyi önkormányzati rendelet által módosított 26/2003. (IX.08.) ÖKT sz. rendelet egységes szerkezetbe foglalt szövege alapján:.....A szabályozási terv módosítása javasolt!





Budaörs Város Önkormányzata

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATAL  
MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY, VÁROSÉPÍTÉSI IRODA  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.**

Ügysz.:...../.....  
Ügyintéző: .....

Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891  
[varosepites@budaors.hu](mailto:varosepites@budaors.hu); [www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)

## HELYSZÍN 1 – PROJEKTTERV

A szabályozási terv a parkolókat – a lakásszámmal azonos mértékben – az előkertbe rendeli el elhelyezni. Amennyiben a parkolók a terepszint alatt kerülnek elhelyezésre, úgy a teljes területet a bruttó szintterületbe be kell számítani.

Számításunkban a maximális beépítési paraméterek kihasználását és az Ifjúságpolitikai koncepcióval összhangban a lehető legtöbb 30 és 40 négyzetméter közötti lakás megépítését vettük kiindulásnak.

A még kihasználatlan beépítési paraméterek szerint három szinten átlagosan bruttó 385 négyzetméter szintterület építhető. A tervezett szociális bérház lakható, hasznos alapterületére bruttó 70% szintterületet, a kiszolgáló és egyéb (falak, közlekedők, stb.) területekre 30%-ot előirányozva hozzávetőlegesen 808 négyzetméter hasznos alapterület alakítható ki lakás céljára. **Átlagosan 35 négyzetméteres alapterülettel 23 lakás építhető.**

Az Építőipari költségbecslési segédlet 2012, valamint tapasztalati adatok felhasználásával, egy szerény kivitelű társasház nettó négyzetméterének megépítése nettó becsült építési költsége 180.000,-Ft.

A fentiek alapján nettó 1040 négyzetméter alapterület (közlekedőkkel, 50% terasszal, falak nélkül) szintterület megépítésének – kizárólagosan – az építési költsége nettó 187 millió Forint. Egy projekt megvalósításához azonban egyéb költségekkel is számolni kell. Tapasztalati adatok alapján ez további 10 – 15% egyéb kiadást jelent.

**A beruházás becsült összköltsége a fentiek figyelembevételével nettó 209,5 millió Forint. (bruttó 266 mFt)**

Amennyiben az Önkormányzat a beruházás megkezdése mellett dönt, úgy javasoljuk a szabályozási tervek felülvizsgálatát, a beépítési paraméterek javítását. A megkezdéshez szükséges továbbá egy szakmailag alátámasztott tervezési program, amelynek az elkészítését felkérés esetén a Városépítési Iroda elkészíti. A konkrét projektterv és tervezési program elkészítéséhez javasoljuk szakértők bevonását.

Készült: 2012. szeptember 12.

Összeállította: Mandel Gábor, Városépítési Iroda



Budaörs Város Önkormányzata

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
**MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY, VÁROSÉPÍTÉSI IRODA**  
 2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügysz.:...../.....  
 Ügyintéző: .....

Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891  
[varosepites@budaors.hu](mailto:varosepites@budaors.hu); [www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)

## HELYSZÍN 2 - ADATLAP

**Cím:** 2040 Budaörs, Puskás T. u. 55.

**Helyrajzi szám:** 4153 /127

**Telek terület:** 2917 m<sup>2</sup>

**Morfológia:** A telket két oldalról is utca határolja. A két utca közötti szintkülönbség jelentős cca. 5-6 méter. Az alsó oldalon teraszos, a felső részen erősen emelkedő felületű. A terület déli irányba lejt. A Holdfény utcai oldal beépítetlen.

**Közművek:** összközműves

**Meglévő épület:** van, 15 lakásos bérház

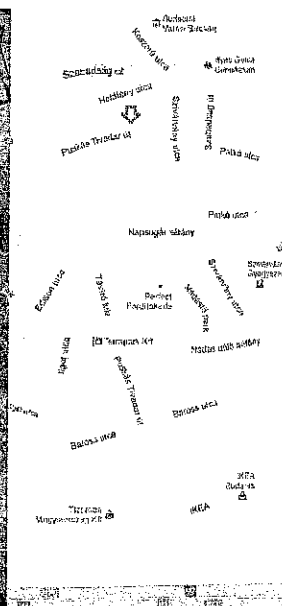
**Megközelítés:** Holdfény utca felől, jó állapotú, szilárd burkolatú közútról; gyalogjárda az ingatlan előtt kiépített

**Szomszédok:** mindkét oldalon magántulajdonú társasház, valamint a keleti oldalon beépítetlen nem önkormányzati ingatlanon

**Beépítési paraméterek:**

	M.e.	A helyi szabályozás	Jelenlegi beépítés	Beépítési tartalék
Övezeti besorolás		<b>Lk-1</b>		
Beépítés módja		SZ	SZ	SZ
Telek legkisebb terület	m <sup>2</sup>	1500	2917	2917
Legnagyobb beépítés terepszint felett	%	40	11,4	28,6
	m <sup>2</sup>	<b>1167</b>	<b>332</b>	<b>835</b>
Legnagyobb beépítés terepszint alatt	%	-	-	-
	m <sup>2</sup>	-	-	-
Szinterületi mutató	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,5	0,46	1,04
Maximális bruttó szinterület	m <sup>2</sup>	<b>4375,5</b>	<b>1328</b>	<b>3047,5</b>
Legkisebb zöldfelület	%	40	85	45
	m <sup>2</sup>	1167	2480	1313
Építmény-magasság	m	12,0	9,95	12,0

Megjegyzés: a 42/2005. (IX.22.) helyi önkormányzati rendelet által módosított 26/2003. (IX.08.) ÖKT sz. rendelet alapján







Budaörs Város Önkormányzata

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
**MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY, VÁROSÉPÍTÉSI IRODA**  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügysz.:...../.....  
Ügyintéző: .....

Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891  
[varosepites@budaors.hu](mailto:varosepites@budaors.hu); [www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)

**HELYSZÍN 2 – PROJEKTTERV**

Számításunkban a maximális beépítési paraméterek kihasználását és az Ifjúságpolitikai koncepcióval összhangban a lehető legtöbb 30 és 40 négyzetméter közötti lakás megépítését vettük kiindulásnak.

A még kihasználatlan beépítési paraméterek szerint négy szinten átlagosan bruttó 761 négyzetméter szintterület építhető. A telken meglévő szociális bérház paraméterei alapján a bruttó szintterület 70%-ban lakható, hasznos alapterületre, és 30%-ban kiszolgáló és egyéb (falak, közlekedők, stb.) területekre oszlik. Fentiek alapján a beépítési tartalékból megközelítőleg nettó 2130,8 négyzetméter használható fel lakások hasznos alapterületeként.

**Átlagosan 35 négyzetméteres alapterülettel 61 lakás építhető.**

Az Építőipari költségbecslési segédlet 2012, valamint tapasztalati adatok felhasználásával, egy szerény kivitelű társasház nettó négyzetméterének megépítése nettó becsült építési költsége 180.000,-Ft.

A fentiek alapján nettó 2740 négyzetméter alapterület (közlekedőkkel, 50% terasszal, falak nélkül) szintterület megépítésének – kizárólagosan – az építési költsége nettó 493 millió Forint. Egy projekt megvalósításához azonban egyéb költségekkel is számolni kell. Tapasztalati adatok alapján ez további 10 – 15% egyéb kiadást jelent.

**A beruházás becsült összköltsége a fentiek figyelembevételével nettó 552 millió Forint. (bruttó 701,5 mFt)**

Amennyiben az Önkormányzat a beruházás megkezdése mellett dönt, úgy javasoljuk az akár 2 vagy 3 részre bontott ütemezésű megvalósítást. A megkezdéshez szükséges továbbá egy szakmailag alátámasztott tervezési program, amelynek az elkészítését felkérés esetén a Városépítési Iroda elkészíti. A konkrét projektterv és tervezési program elkészítéséhez javasoljuk szakértők bevonását.

*Az adatok összesítése során beszerezett egyéb információk:*

A telekre az Önkormányzat megbízásából 2003-ban építési engedélyezési dokumentációt készített az Alkotó Építész Kft., amelyben a jelenlegi mellett egy további 18 lakásos szociális bérházat terveztek. Az így tervezett beépítés a szabályozás adta lehetőségeket nem használta volna ki, de egyúttal a tervezett épület elhelyezésével a továbbépítés lehetőségét is kizárta, a tervezett lakások alapterülete 37 és 80 négyzetméter között alakult, ami nincsen összhangban a fent hivatkozott Ifjúságpolitikai koncepcióval. Az engedély érvényessége egyszeri meghosszabbítás után 2009. április 25-én lejárt.

Készült: 2012. szeptember 12.  
Összeállította: Mandel Gábor, Városépítési Iroda



**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
**MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY, VÁROSÉPÍTÉSI IRODA**  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügysz.:...../.....

Ügyintéző: .....

Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891

**varosepites@budaors.hu; www.budaors.hu**

### HELYSZÍN 3 - ADATLAP

Cím: 2040 Budaörs, Szivárvány u.

Helyrajzi szám: 1036 / 55

Telek terület: 3442 m<sup>2</sup>

**Morfológia:** A telket három oldalról is utca határolja. A Patkó illetve a Szivárvány utcák. A terület délnyugati irányba lejt. A két utca közötti szintkülönbség 5 méter, és az ingatlanon egyenletesen oszlik el. Jól beépíthető.

Közművek: öszzközműves, közművek az utcában

Meglévő épület: nincs

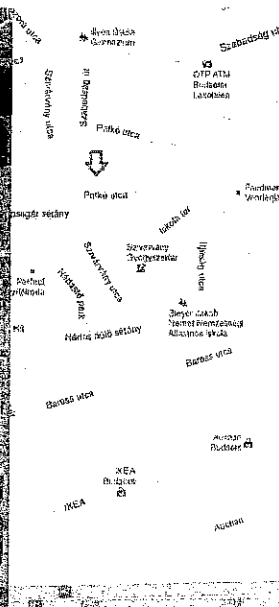
**Megközelítés:** jó állapotú, szilárd burkolatú  
közútról; gyalogjárda az ingatlan  
előtt teljes körűen kiépített

Szomszédok: önkormányzati ingatlan,  
Mákszem óvoda

*Beépítési paraméterek:*

	M.e.	Tervezett szabályozás	Jelenlegi beépítés	Beépítési tartalék
Övezeti besorolás		<b>Lk-1</b>		
Beépítés módja		SZ	SZ	SZ
Telek legkisebb terület	m <sup>2</sup>	1500	-	-
Legnagyobb beépítés terepszint felett	%	40	0	40
	m <sup>2</sup>	<b>1376,8</b>	<b>0</b>	<b>1376,8</b>
Legnagyobb beépítés terepszint alatt	%	-	-	-
	m <sup>2</sup>	-	-	-
Szintterületi mutató	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,5	0	1,5
Maximális bruttó szintterület	m <sup>2</sup>	<b>5163</b>	<b>0</b>	<b>5163</b>
Legkisebb zöldfelület	%	40	100	60
	m <sup>2</sup>	<b>1376,8</b>	3442	2065,2
Építmény-magasság	m	12,0	0	12,0

Megjegyzés: a 42/2005. (IX.22.) helyi önkormányzati rendelet által módosított 26/2003. (IX.08.) ÖKT sz. rendelet alapján





Budaörs Város Önkormányzata

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
**MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY, VÁROSÉPÍTÉSI IRODA**  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügysz.:...../.....  
Ügyintéző: .....

Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891  
[varosepites@budaors.hu](mailto:varosepites@budaors.hu); [www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)

### HELYSZÍN 3 – PROJEKTTERV

A jelenlegi szabályozási terv nem teszi lehetővé a területen lakóépület építését. Jelen összeállításban figyelembevett beépítési paraméterek az Lk1 övezet besorolásával számolnak. Javasoljuk a szabályozási terv módosítását.

A szabályozási terv a parkolókat – a lakásszámmal azonos mértékben – az előkertbe rendeli el elhelyezni. Amennyiben a parkolók a terepszint alatt kerülnek elhelyezésre, úgy a teljes területet a bruttó szintterületbe be kell számítani.

Számításunkban a maximális beépítési paraméterek kihasználását és az Ifjúságpolitikai koncepcióval összhangban a lehető legtöbb 30 és 40 négyzetméter közötti lakás megépítését vettük kiindulásnak.

A még kihasználatlan beépítési paraméterek szerint négy szinten átlagosan bruttó 1290 négyzetméter szintterület építhető. A tervezett szociális bérház hasznos alapterületére bruttó 70% szintterületet, a kiszolgáló és egyéb (falak, közlekedők, stb.) területekre 30%-ot előirányozva hozzávetőlegesen 3612 négyzetméter hasznos alapterület alakítható ki lakás céljára. **Átlagosan 35 négyzetméteres alapterülettel 103 lakás építhető.**

Az Építőipari költségbecslési segédlet 2012, valamint tapasztalati adatok felhasználásával, egy szerény kivitelű társasház nettó négyzetméterének megépítése nettó becsült építési költsége 180.000,- Ft.

A fentiek alapján nettó 4644 négyzetméter alapterület (közlekedőkkel, 50% terasszal, falak nélkül) szintterület megépítésének – kizárólagosan – az építési költsége nettó 836 millió Forint. Egy projekt megvalósításához azonban egyéb költségekkel is számolni kell. Tapasztalati adatok alapján ez további 10 – 15% egyéb kiadást jelent.

**A beruházás becsült összköltsége a fentiek figyelembevételével nettó 936 millió Forint. (bruttó 1 188,7 mFt)**

Amennyiben az Önkormányzat a beruházás megkezdése mellett dönt, úgy javasoljuk a szabályozási tervek felülvizsgálatát, a beépítési paraméterek javítását. A megkezdéshez szükséges továbbá egy szakmailag alátámasztott tervezési program, amelynek az elkészítését felkérés esetén a Városépítési Iroda elkészíti. A konkrét projektterv és tervezési program elkészítéséhez javasoljuk szakértők bevonását.

Készült: 2012. szeptember 12.  
Összeállította: Mandel Gábor, Városépítési Iroda

