

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének

ELŐTERJESZTÉSE

a Képviselő-testület december 12-i, és a
Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság december 4-i ülésére

Ügyiratszám: XI-171-10/2012

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának módosítás tervezete – Kőhegy és környékére

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

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!

ELŐZMÉNYEK

Ez évben megkezdődött, és folyamatban van az országos építési településrendezési jogszabályok módosítása, melyek 2013. január 1-jével jelentős változásokat hoznak, ezért a város településrendezési terveinek felülvizsgálatát a változó felsőbb jogszabályi környezethez kell igazítani. Tekintettel az országos rendelkezések változásának folyamatára a településrendezési terveink felülvizsgálata csak jövő évben várható, ezért a Kőhegy ismert beépítési és felszíni vízelvezetési problémáit figyelembe vevő, változtatni kívánt beépítési előírások hatálybalépéséig a Képviselő-testület Kőhegy építési övezetbe sorolt ingatlanainak területére építési tilalmat rendelt el Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 30/2012.(IX.07.) ÖKT rendeletével.

A város folyamatban lévő településrendezési tervei felülvizsgálatához aktualizáltuk a törvényileg szabályozott jóváhagyási folyamat időszükségletét, mely alapján az a Képviselő-testület elé jóváhagyásra optimálisan csak jövő év áprilisi ülésre terjeszthető elő, és hatályba lépése csak a jóváhagyást követő 30. napon lehetséges.

A Képviselő-testület fentiek alapján a tilalom hatályának meghosszabbításáról döntött 2013. május 31-ig 38/2012.(XI.12.) ÖKT sz. rendeletével.

A Képviselő-testület 405/2011.(X.26.) ÖKT sz. határozatával döntött a BHÉSZ korrekciójának elkészítéséről és tartalmáról.

A BHÉSZ korrekció határozata és előterjesztése alapján Kőhegy területén a meglévő, kialakult építési jogrend átalakítására az alábbi elhatározásokat tartalmazta:

„KŐHEGY – VÉDETT TERÜLET

Kőhegy alapincézettisége, a pincék folyamatosan romló állapota mára jelentős problémát okoz. Szükségessé vált a közterületek terhelésének csökkentése, a felszíni vizek koncentrált kezelése.

Ezzel párhuzamosan, az egyedi, karakteres térszerkezetű, utcaképi együttesekkel rendelkező, sok egyedi építészeti értékű épület közé tömegében, karakterében, intenzitásában idegen épület épült, ezért szükséges a terület egyedi építési övezete (Lk-1VÉD) szerinti beépítési paraméterek szigorítása.

Javasoljuk a teljes közművesítésen túl a közterületi csapadékvíz rendezett elvezetésének követelményét előírni, a kedvezményes beépítési mérték törlését, a lakásszám és rendeltetési egység telekmérettől függetlenül 2 egységben történő szigorítását, a tömeg és homlokzat képzés még részletesebb meghatározását.”

Az azóta eltelt időben a Kőhegygel kapcsolatos egyeztetéseken a rendeltetési egység számot 1-re csökkentettük.

„VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS (77. § 7)

A Városépítési Iroda kérésének (lásd mellékelt feljegyzés) eleget téve javaslatot teszünk a telken belüli felszínivíz szikkasztás műszaki, egyéb kivételeinek meghatározására, az alábbiak szerint:

= Kőhegy alapincézett területén.

Fentiek alapján a hatályos BHÉSZ 77. § (7) bekezdés kiegészítését javasoljuk a telken belüli felszínvíz szikkasztásra nem, vagy csak bizonyos feltételekkel alkalmas területek meghatározásával."

Fenti előzményekre és Képviselő-testületi elhatározásokban foglaltakra tekintettel a Kőhegy és környéke Lk-1VÉD jelű építési övezetbe sorolt ingatlanok vonatkozásában a BHÉSZ önálló módosítását kezdeményezi a hivatal.

A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS HATÁSAI

A véleményezésre megküldött rendelet-tervezet szerinti módosítás célja a Kőhegy és környéke Lk-1VÉD jelű építési övezetbe sorolt ingatlanok vonatkozásában a területen mára jelentős problémává fajult alapincézettiségből, és a pin-cék folyamatosan romló állapotából adódó problémák. Szükségessé váltak a közterületek terhelésének csökkentése-re, és a felszíni vizek koncentrált kezelésére vonatkozó előírások szigorítása.

Ezzel párhuzamosan, az egyedi, karakteres térszerkezetű, utcafépí együttesekkel rendelkező, sok egyedi építészeti értékű épület közé tömegében, karakterében, intenzitásában idegen épületek építését meg kell akadályozni, ezért szükséges a terület egyedi építési övezete (Lk-1VÉD) szerinti beépítési paraméterek szigorítása.

A módosítás által a kisvárosias, egyedi karaktert és beépítés jegyeit magán hordozó terület kialakult jellegének meg-örzése, védelme, az alapincézett területek állékonysága, a terület felszíni víz elvezetési problémakörének megfelelő kezelése megoldható.

VÉLEMÉNYEZÉS, VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Az előzőekben vázolt Képviselő-testületi döntésekben megfogalmazottak szerint kidolgoztuk a módosító rendelet-tervezetet a BHÉSZ Kőhegy és környéke Lk-1VÉD övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozóan, mely csak a rendelet szöveges előírásait érinti, a rajzi elemek módosítása nélkül. A módosítás a hatályos TSZT módosítását sem teszi szükségessé. A korrekció nem eredményezi a fő infrastruktúra elemek változását, és egyik eleme sem eredményezi a hatályos tervekben szereplő bármely intenzitás növekedését, sőt az intenzitás csökkentését szolgálja.

Ennek megfelelően lehetséges a módosítás Étv. 9/A. § szerinti egyszerűsített eljárásrendnek megfelelő véleményez-tetése.

A módosítást az államigazgatási eljárásban érintett szervekkel történő egyeztetéssel párhuzamosan a szabályozási tervek véleményezésében érdekelt helyi civil szervezet is megkapja véleményezésre. A társadalmi egyeztetésre janu-ár hónapban megtartott lakossági fórum keretében keríthetünk sort, melynek megszervezése a Budaörsi Városfejlesz-tő Kft. feladata lenne.

Szoros ütemezéssel, a szakmai és lakossági vélemények figyelembevételével elkészített tervdokumentáció előrelát-hatólag 2013. áprilisában terjeszthető be jóváhagyásra a Képviselő-testület elé, és figyelembe véve a 30 napos ha-tályba lépést, a módosítás a Kőhegy és környéke építési övezetbe sorolt ingatlanokra elrendelt határozott idejű építési tilalom május 31-i határidejével egy időben, azt kiváltva léphet hatályba.

A BHÉSZ Kőhegy és környéke Lk-1VÉD övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó módosítási javaslat elkészíté-se, és az egyszerűsített véleményeztetési eljárás lefolytatása szükséges a folyamatban lévő TSZT, BHÉSZ/BSZT felülvizsgálat novemberi Képviselő-testületi ülésen ismertetett problémáinak kezelése, a véle-ményeztetésre alkalmas dokumentáció elkészítésének várható csúszása miatt, a területre elrendelt határozott idejű építési tilalomra is tekintettel.

Tisztelt Bizottság!

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztésben szereplő elveknek megfelelően a hatályos BHÉSZ Kőhegy és környéke Lk-1VÉD övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó módosítási javaslat szíves elfogadását, és az egyszerűsített vélemé-nyeztetési eljárás lefolytatásához a Bizottság/Képviselő-testület szíves hozzájárulását.

Mellékletek:

Módosítás rendelet-tervezete

HATÁROZATI JAVASLAT:**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottságrészére:**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek azon önkormányzati döntés meghozatalát, mely szerint a Kőhegy és környéke Lk-1VÉD övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozóan a Budaörs Helyi Építési Szabályzatáról és Budaörs Szabályozási Tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet előterjesztés melléklete szerinti módosításával, az egyszerűsített eljárásban történő jóváhagyási eljárását megindítja.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az Önkormányzat a rendelettervezet tartalmáról 2013. első két hetében lakossági fórum keretében tájékoztassa a Kőhegy telektulajdonosait. A fórum bonyolításával és levezetésével a Budaörsi Városfejlesztő Kft.-t bízta meg.

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:**a Képviselő-testület részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza azon önkormányzati döntését, mely szerint a Kőhegy és környéke Lk-1VÉD övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozóan a Budaörs Helyi Építési Szabályzatáról és Budaörs Szabályozási Tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet előterjesztés melléklete szerinti módosításával, az egyszerűsített eljárásban történő jóváhagyási eljárását megindítja.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat a rendelettervezet tartalmáról 2013. első két hetében lakossági fórum keretében tájékoztatja a Kőhegy telektulajdonosait. A fórum bonyolításával és levezetésével a Budaörsi Városfejlesztő Kft.-t bízta meg.

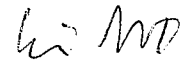
A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Felelős:	polgármester
Határidő:	flyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítész Iroda, Budaörsi Városfejlesztő Kft.

Budaörs, 2012. november 28.


Wittinghoff Tamás
 polgármester 


Az előterjesztést készítette:
 Korodi Zsolt településrendezési ügyintéző, Főépítész Iroda



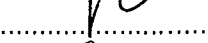
Csik Edina főépítész

.....

Láta:
 Domahidi Emma, Városépítési Iroda vezetője



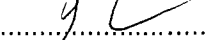
Vágó Csaba, Kabinetvezető



Törvényességi ellenőr:



Dr. Bocsi István, jegyző:



RENDELET-TERVEZET A BHÉSZ MÓDOSÍTÁSÁRA
(ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE)

KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

- 31.§** (1) A kisvárosias lakóterület elsősorban sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kisvárosias lakóterületi építési övezetek területén főrendeltetésű épületként elhelyezhető:
- a) lakóépület,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) sportcélú építmény,
 - e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (3) A kisvárosias lakóterületen főrendeltetésű épületként kivételesen elhelyezhető:
- a) szálláshely szolgáltató épület,
 - b) igazgatási épület,
 - c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - d) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény a 3. sz. mellékletben részletezettek szerint.
- (4) A Kisvárosias lakóterületen melléképület az Lk-1/HZ, és az Lk-1/SZ jelű építési övezetekben nem helyezhető el.
- (5) A Kisvárosias lakóterület Lk-1/VED, Lk-2/HZ, Lk-2/O jelű építési övezeteiben az új beépítés közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.
- (6) A Kisvárosias lakóterület Lk-1/VED, Lk-1/HZ, Lk-1/SZ jelű építési övezeteiben az új beépítés közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

LK-1/VED - VÉDETT KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

- 33.§** (1) A kisvárosias lakóterület kistelkes, hézagosan zárt sorú beépítési módú, helyi védettség alatt álló, 5,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó része.

(1a) Az építési övezetben az üzletek rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címsora alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció különálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.

- (2) Az építési övezetben
- a) az előkert mérete 0,0 m,
 - b) a hátsó kert mérete 0,0 m.

(3) Az Lk-1/VED jelű építési övezet beépítési paraméterei:

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
Lk-1/VED	400	12	4035+20*	1,20,9	20	30	4,03,5	54,5

* Kizárólagosan lakás funkció elhelyezése esetén a beépítési mérték legfeljebb 40 %. A 40% feletti beépítési mérték lakás céljára és a lakó funkciót kiszolgáló épületek elhelyezésére nem vehető igénybe, csak az övezetben elhelyezhető egyéb rendeltetések létesítése esetén megengedett érték.

(4) Az építési övezetben egy telken *legfeljebb 21 lakás-rendeltetési egység* helyezhető el. A 400 m² feletti telekterület minden megkezdett 150 m²-re után további 1 lakás építhető.

(5) A beépítési paraméterek számításánál a telek 400 m² feletti többletterületének csak 50 %-a vehető figyelembe.

(6) A 4035% feletti beépítési mérték a lakófunkción kívüli egyéb rendeltetések céljára létesült épületek rendeltetismódosítása esetén sem megengedett lakófunkció létrehozása, csak az övezetben elhelyezhető egyéb rendeltetés engedélyezhető.

(6a) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület bruttó szintterülete legfeljebb 450 m², földszinti bruttó alapterülete 175 m² lehet.

(6b) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület legfeljebb pince + földszint+ tetőtér kialakítású lehet.

(7) A védett területen építési munka építészeti-műszaki terveinek készítője az engedélyezési kérelmének benyújtása előtt köteles kikérni Budaörs Város Építészeti Tervtanácsának szakmai véleményét. A Tervtanácshoz benyújtandó tervdokumentációnak utcaképet és fotódokumentációt is kell tartalmaznia.

(8) A területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei:

- Az épület elhelyezésével illeszkedni kell a környező beépítéshez.
- Az övezetben új épületek kizárólag magastetős kialakítással épülhetnek. Magastető 35 – 45 fok közötti hajlásszöggel létesíthető.
- A prérház jellegű kialakítás megtartandó, új épület is ormfalas kialakítással tervezendő.
- Meglévő pince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg.
- A terület hagyományos épületeire jellemző osztott ablakok és kőkeretezés megtartandó és az új épületek esetében is alkalmazandó megoldás.
- A területen csak természetes pala vagy cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál vakolt felszín és kőburkolat alkalmazandó.
- ¹Meglévő épületek átalakítása, bővítése esetén is törekedni kell az a)-f) pontokban foglaltak érvényesítésére.

(9)² Az építési övezetben a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 6,05,5 m.

¹ A 28/2006. (V.02.) rendelet 2. § (13) által beiktatott szövegrész. Hatályos 2006. június 1

² A 29/2007. (IX.24.) rendelet 1. §-a által kiegészítve. Hatályos 2007. szeptember 24-től.

77.§

- (1) Karbantartás, illetve belvízvédkezés számára az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 1,0 m szélességű sáv szabadon hagyandó.
- (2) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a vízügyi hatóság engedélyével szabad.
- (3) A város hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
- (4) Az útburkolat, vasúti létesítmény kiépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a közterületi vízelvezetés megoldásáról is.
- (5) A vízelvezető árok felső nagyeesű szakaszai felett meg kell építeni a hordalékfogó gátakat.
- (6) Zárt sorú beépítés esetén fokozott figyelemmel kell gondoskodni a telken belüli felszíni víz elvezetéséről. A felszíni vízelvezetés megoldását az építési engedélyezési tervben rögzíteni kell.
- (7) Az új beépítés esetén a tetőfelületen és a burkolt felületeken összegyülekező csapadék-vizeket csapadék-víz tározókban kell felfogni, és telken belül kell elszikkasztani *kivéve Kőhegy Lk-1VÉD jelű övezetbe sorolt ingatlanok területét, ahol, ha a közterületen csapadékvíz elvezető rendszer rendelkezésre áll, ott a kiépített közterületi vízelvezető rendszerbe vezetendő ki.*
- (8) A vízmosások és közterületek közvetlen csatlakozásainál a hordalék visszatartásáról gondoskodni kell.
- (9) A meglévő átereszek rendezett árokszakaszok folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell. Természetvédelmi területen engedély nélkül létesült átereszeket meg kell szüntetni, a medret helyre kell állítani.
- (10) Természetvédelmi területen fekvő vízmosásban műtárgy nem helyezhető el. Védett terület csapadékfolyási, beszivárgási viszonyait nem lehet megváltoztatni, kivéve a természetes állapot helyreállítását.
- (11) Árok szélességét csak olyan mértékben lehet csökkenteni, hogy a felszíni vízelvezetés megoldásához szükséges árok keresztmetszete és fenntartási sáv biztosítható maradjon.
- (12) Meglévő árok megszüntetésekor a tervezés során gondoskodni kell a felszíni csapadékvízelvezetés megoldásáról csereterülettel, vagy közterületi vízelvezetéssel.