

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉNEK
ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2013. május 7-i és
a Képviselő-testület 2013. május 15-i ülésére**

XI-109-1/2013

Tárgy: Templom tér és környéke szabályozási terv koncepciója

Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mőtv.) 46. § (1) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Mőködési 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!**

Mint köztudomású folyamatban van Budaörs Város hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, melyet a megváltozott országos építésügyi és településrendezési előírásoknak megfelelő tartalommal és egyeztetési eljárásrend szerint készített és véleményezett a hivatal.

Ennek keretében küldtük meg tájékoztatónkat érintetteknek, melyre a Budaörs Óvárosért Egyesülettől azt az előzetes véleményt kaptuk, hogy a tervbe építsük be a Templom tér és környéke szabályozási tervet is.

A hivatal átnézve az előzményeket, a területtel kapcsolatban az elmúlt években hozott elhatározásokat szükségét érezte döntéshozókat összefoglalóan az eddig történetekről és az azok alapján lehetséges további lépésekről tájékoztatni.

A SZABÁLYOZÁSI TERVI ELŐZMÉNYEK

Budaörs Templom tér és környéke területére, a Farkasréti út – Bokréta köz – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefánia utca – Nefelejcs utca által határolt területre a többször módosított 41/2001.(XI.16.) sz. ÖKT rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv van hatályban.

A terv átfogó felülvizsgálatára a város 2006-ban kötött szerződést. A tervezés azóta folyamatos, a változó megrendelői igényeknek megfelelően többször átdolgozták tervezők.

A terv legutolsó változata 2011. júniusában készült el, ennek Étv. 9. § (4) bekezdés szerinti egyeztetése 2011. június 10-én megtörtént, és az Étv. 9. § (6) bekezdésben előírtaknak megfelelően közzé tette azt június 23-tól.

A tervvel kapcsolatos lakossági észrevételek/vélemények egyeztetése a terv jóváhagyásra előterjesztését késleltették, a Templom téren tervezett Zichy-major és -korzó fejlesztéshez elnyert uniós támogatási szerződés megkötésének határideje lejárt, ezért a jóváhagyás folyamata lelassult, de a terv aktualitását nem veszítette, mert az alábbi javaslatokat tovább kell éltetni:

- Stefánia utca – Arany János utca közötti tömb túlépítettsége problémáinak megoldása.
- A hatályos tervben jelölt építési helyek építési helyek és a módosításban meghatározott nem beépíthető telekrészek közötti ellentmondások pontosításai (például a Dózsa György utca – Arany János utca – Clementis László utca által határolt tömbbelsőben).
- A műemléki környezet lehatárolás pontosítása.
- Az Esze Tamás utca 5. és 7. telekalakítása.
- A 130 és 131 hrsz ingatlanokat érintő – Ébner György utcát és a Köz teret összekötő – tervezett gyalogos közterület kialakítását kötelezően előíró szabályozás törlését.

BUDAÖRSI VÁROSFEJLESZTŐ KFT KONCEPCIÓJA

A Képviselő-testület időközben városfejlesztési feladatokkal ruházta fel a Termál Kft-t, a későbbi Budaörsi Városfejlesztő Kft-t, melynek az alapfeladatai között szerepeltette fenti tervezés szakmai egyeztetését a lakossággal.

A Budaörsi Városfejlesztő Kft. Dr. Nagy Béla településtervező szakértő bevonásával készítette el koncepcióját, melynek harmadik, végleges változatát tájékoztatásul mellékeljük.

Az elkészült koncepcióból az alábbi elemek átemelése, tovább éltetése megfontolásra érdemes, de ezeknek az elemeknek a tervbe építéséhez az elkészült terv módosítása szükséges:

- A Zichy korzó gyalogos kapcsolatai helyett az Ébner György köz sétáló utca fejlesztésének és a volt posta épület gyalogos kapcsolatainak átemelésével;
- A tervezett Zichy korzó megszűnésével az övezeti rendszer egyszerűsítése, egységesítése.
- A Stefánia utca forgalomcsillapítása az utca forgalomszervezésével, vegyes forgalmú kialakításával.
- Az Arany János utca forgalomcsillapítása gyalogos prioritással.

BUDAÖRS VÁROSKÖZPONT RÖVID-, KÖZÉP- ÉS HOSSZÚTÁVÚ FEJLESZTÉSE

Budaörs városközpont rövid-, közép- és hosszútávú fejlesztése tárgyában a Képviselő-testület 2012 augusztusi rendkívüli ülésén a 314/2012.(IX.05.) sz. ÖKT határozatával úgy döntött, hogy szükséges egy városközpont rehabilitációs terv elkészítése, mely megalapozza egy esetleges újabb KMOP-s pályázaton való indulást.

A Képviselő-testületi döntésnek megfelelően hivatal megrendelte a tervet, az e&p egyed&partner Építész Tervező Kft. elkészítette a Templom tér Városközpont rehabilitáció, Budaörs tanulmánytervet, melyről a mai ülésen, önálló előterjesztésben informálja a döntéshozót a megrendelő Városépítési Iroda.

A terv programja szakmailag megalapozott, azzal teljes mértékben egyet lehet érteni.

Előjáróban megemlíti azokat a pontokat, melyek új elemek, és sem a hatályos, sem az elkészült településrendezési tervben, sem a Budaörsi Városfejlesztő Kft koncepciójában nem szerepeltek:

- mélygarázs a Budapesti út – Bokréta utca körforgalmak közötti területen;
- Templom tér teljes forgalomcsillapítása;
- Templom tér – Mindszenty tér – Esze Tamás utca tömbje északi részének bontása, a közösségi tér bővítésére, új térfal kialakításával;
- Templom kert keleti oldal és a Mindszenty tér összekapcsolása.

AZ 1. SZ. FŐÚT ÁTVÉTELE ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBA/KEZELÉSBE

A Budapesti út – Szabadság út önkormányzati tulajdonba vételéről, országos főúti hálózati szerepkörének megszüntetéséről évek óta folynak tárgyalások érintettek között. Több sikertelen próbálkozás után végül mostanra az körvonalazódik, hogy sikerül megegyezni a Magyar Állam tulajdonát képező ingatlanok kezelőjével, a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központtal az 1. számú főút Budaörsön belüli belterületi szakaszainak (109/1, 109/3, 109/4, 10321 helyrajzi számú ingatlanok) ingyenes önkormányzati tulajdonba vételéről.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 28/2013. (II.27.) ÖKT számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat kérelmezi a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központnál a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonát képező és a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ 1/1 arányú vagyonkezelésében lévő 109/1, 109/3, 109/4 és 10321 helyrajzi számú ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adását a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontja szerinti településüzemeltetés, helyi közutak és tartozékainak, valamint egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, mint önkormányzati feladat ellátása érdekében, út, egyéb közterület, illetve parkolás biztosítása céljára, az 1. számú főút országos közúti hálózathoz történő kivonásával egyidejűleg. Az Önkormányzat vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek megtérítését. A döntést megküldtük a KKK-nak, aki előkészítette és megküldte véleményezésre a helyi közzúttá minősítési eljárás megindításához szükséges előzetes megállapodást.

Az út helyi közzúttá minősítése megteremti a lehetőségét a város régóta dédelgetett álmának, a Templom téren áthaladó főút forgalomcsillapításának. A szabályozási terv eddig a Templom téri közterület állami tulajdona és KKK kezelése miatt nem tartalmazhatta a forgalom csillapítást.

AZ ESZE TAMÁS UTCAI ISKOLA TERVEZETT FEJLESZTÉSEI

Az egykori 1. sz. általános iskola épületegyüttesét hosszútávú bérletbe adta az Önkormányzat a Szent Benedek rendnek. Az egyház a volt iskola épületében a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium Budaörsi Tagintézményét üzemelteti. A tagintézmény hosszútávú fejlesztésére előkészítő tanulmányt készítettek. A tanulmányban foglaltak alapján a hatályos, és a módosítás alatt lévő tervek elhatározásait – a műemléki környezet követelményeinek szem előtt tartása mellett – és az egyéb lehetőségeket a fejlesztési igényekkel össze kell hangolni.

Önök által is jól ismert, hogy ez év január 1-től az országos építési, építésügyi, valamint terület- és településfejlesztési, -rendezési előírásokban jelentős módosulások történtek.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) előírásai alapján a folyamatban lévő módosítás a régi OTÉK előírásoknak, jelkulcsnak megfelelő tartalommal csak 2013. december 31-ig léptethető hatályba.

Az Étv. előírásai alapján a Templom tér és környéke SZT folyamatban lévő módosítása legfeljebb csak 2015. december 31-ig maradhat hatályban, az a törvényi előírás alapján hatályát fogja veszíteni, ezért a jogfolytonosság biztosítására a jóváhagyást követően rövid időn belül intézkedni szükséges az új jogszabályi környezetnek történő megfeleltetésről, ami a terv módosítását és új eljárásrend szerinti véleményeztetését jelenti.

A város egészére folyamatban lévő TSZT és nagyobb területére folyamatban lévő BHÉSZ felülvizsgálatba a Templom tér és környéke csak a hatályos tervezési szerződés módosításával, a folyamatban lévő, új jogszabály szerinti egyeztetés újraindításával lenne beilleszthető, illetve a Templom tér egyedi problémái, speciális szabályozást igénylő fejlesztési elemei a tervezés, egyeztetés időszükségletét megnövelik, ezért várhatóan a BHÉSZ jóváhagyásának idejét is eltolnák.

Az új országos előírások a belváros vegyes övezetének településközponti és intézményi építési övezetei előírásainak változása is szükségessé teszi a hatályos, a módosítás alatt lévő szabályozási elemek újragondolását.

Fentiek alapján a legpraktikusabb megoldásnak az látszik, ha az eddig előkészített terveket a folyamatban lévő egyéb tervezések, fejlesztési igények és részben a lakossággal legyeztetettek alapján átdolgoztatja a hivatal az új országos építésügyi előírásnak megfelelően, és az új előírások szerinti egyeztetést követően terjeszti jóváhagyásra a Képviselő-testület elé.

Az új jogszabályi környezete lehetővé teszi, hogy egyes összefüggő és/vagy egyedi szabályozást igénylő területekre önálló HÉSZ-eket hagyjon jóvá a Képviselő-testület, ezért ezt a tervet – Frankhegy szabályozási tervéhez hasonlóan – javasoljuk továbbra is önálló tervként elkészíteni. A tervezés időszakában a ma hatályos, többször módosított 41/2001. (XI. 16.) ÖKT sz. rendelet szerinti terv hatályban marad.

A tervezésre hatályos tervezési szerződése van az önkormányzatnak, annak kiegészítéseként, módosításaként javasoljuk elkészíttetni azt az új országos jogszabályi környezetnek megfelelően, az elmúlt időben a területre készített fejlesztési tervekben, koncepciókban foglaltaknak megfelelően, és részben a Budaörsi Városfejlesztő Kft szakértője javaslatainak figyelembe vételével.

A tervezési szerződés módosításának pénzügyi fedezete a város 2013. évi költségvetésében az 5. sz. melléklet 1. beruházások, 1.1 Tárgyi eszközök, immateriális javak vásárlása, 6. Főépítés szabályozási tervek sorban rendelkezésre áll.

A hivatal a Képviselő-testület általános kérésének eleget téve az előterjesztést, mellékleteit és a határozati javaslatot megküldte véleményezésre a Budaörsi Városfejlesztő Kft-nek, a véleményt jelen előterjesztéshez mellékeljük.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottságok!

Fentiek alapján a Bizottságnak és a Képviselő-testületnek a mellékelt határozatok meghozatalára teszek javaslatot.

Mellékletek:

- 1) Budaörsi Városfejlesztő Kft koncepciója

HATÁROZATI JAVASLAT:

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Budaörs Templom tér és környéke Szabályozási Tervét az előterjesztésben részletezett szakmai program alapján dolgoztassa át a hatályos tervezési szerződés módosításával.

*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:

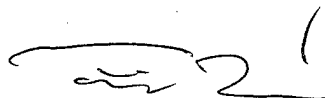
a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy Budaörs Templom tér és környéke Szabályozási Tervét az előterjesztésben részletezett szakmai program alapján átdolgoztassa a hatályos tervezési szerződés módosításával.

*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:	Főépítész iroda

Budaörs, 2013. április 19.



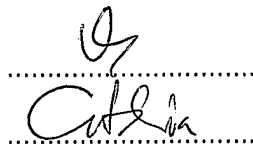
Wittinghoff Tamás
polgármester

2013. MÁJ. 02.

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
Főépítész iroda

Vári Attila, településrendezési ügyintéző

Csik Edina, főépítész



Látta:

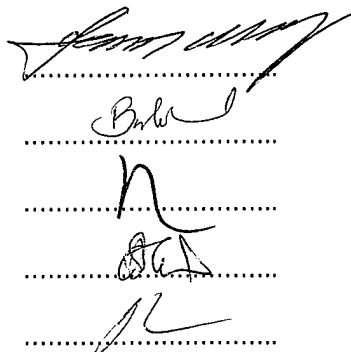
Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Bartha Gáborné, pénzügyi irodavezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

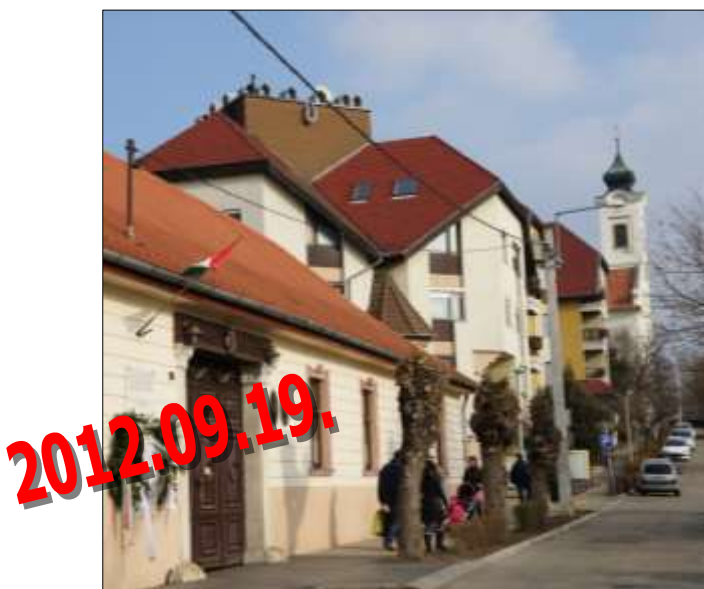
dr. Bocsi István, jegyző:



MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.
1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsilinszky út. 31. I.
POB: 1368 BP 5. PF 215.
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573, FAX: (36-1) 312 2598
E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu



SZAKMAI VÉLEMÉNY



B U D A Ö R S TEMPLOM TÉR KÖRNYÉKE R E N D E Z É S E

BUDAPEST, 2012. SZEPTEMBER HÓ

ELŐZMÉNYEK

Budaörs város területén, az un. „Belváros – Templom tér környéke” településrendezési tervének egyeztetése során a Budaörsi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság megbízást adott arra, hogy a Budaörsi Helyi Építési Szabályzat és a területre vonatkozó Szabályozási Terv elhatározásai összhangba kerüljenek a városrész lakóinak elvárásaival és ugyanakkor megfeleljenek az önkormányzat szakmai érdekeinek.

Ennek megfelelően a Budaörsi Városfejlesztő Kft. egyeztetéseket kezdeményezett az érintett lakosság képviselőivel. Budaörsi Városfejlesztő Kft. által szervezett egyeztetések eredményeként körvonalazhatóvá váltak azok a szempontok és megoldások, amelyek megfelelően kezelik a lakossági elvárásokat, ugyanakkor biztosítják, az urbanizációs hatékonyság elveinek érvényesítését, és azt, hogy az önkormányzat közpénz-kímélő megoldások alkalmazásával valósíthassa meg városfejlesztési elképzeléseit.

A VIZSGÁLAT CÉLJA

A jelen vizsgálat célja, hogy megvizsgálja, hogy a HÉSZ területre vonatkozó előírásai és a Szabályozási Terv módosítása megfeleljen a lakossági egyeztetések eredményeinek és a Budaörsi Városfejlesztő Kft. által képviselt szempontoknak.

A fentiek alapján kidolgozásra került

- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló a 28/2006.(V.02.), 48/2006.(XI.16.), 8/2007.(III.20.), 13/2007.(IV.27.), 29/2007.(IX.24.), 30/2007.(IX.24.), 8/2008.(II.20.), 38/2008.(IX.16.), 46/2008.(XII.01.), 4/2009.(II.17.), 22/2010.(VI.01.) és a 38/2011.(IX.27.) rendeletek által módosított 42/2005.(IX.22.) rendelete egységes szerkezetbe foglalt szövege (a továbbiakban: a HÉSZ) módosítási javaslata,
- a hatályos Szabályozási Terv (SZT) módosítási javaslata és
- azok, az alátámasztó munkarészek módosításához javasolt szempontok, javaslatok, melyeket nem a jóváhagyandó munkarészekben kell és lehet rögzíteni.

A JAVASOLT MEGOLDÁSOK

A módosított szabályozási terv szabályozási céljai és főbb szabályozási javaslatai az alábbiak:

- normatív és egységes, rehabilitációs szemléletű szabályozás kidolgozása, minél nagyobb területi egységekre (az övezetek számának csökkentése, az övezetek területének növelése),
- a településközponti- és a lakófunkciók egymást korlátozó hatásainak csökkentése és a területek kettős funkcióra alkalmassá tétele érdekében az átmenő forgalom korlátozására alkalmas javaslatok kidolgozása, elsősorban az alábbi utcákban:
 - Ébner György köz,
 - Stefánia utca északi szakasza,
 - Köz tér környezete,
 - Arany János utca környezete.
- a Clementis László utca karakterének korigálása, sétányszerű, a gyalogos mozgások levezetésére alkalmas keresztmetszet kialakítása, az árok egy szakaszának lefedése,
- a Ébner György köz déli oldalának új építészeti kialakításához illeszkedő építészeti és szabályozási megoldások alkalmazása, a köz arculatfejlesztése,
- a Stefánia utca forgalmának korlátozása az utca forgalomszervezésével, -csillapításával,
- az Ébner György köz forgalmának korlátozása az utca gyalogos prioritásával,
- az Arany János utca forgalmának korlátozása az utca gyalogos prioritásával,
- a Templom tér forgalmának korlátozása az utca gyalogos prioritásával.

TERÜLETI JAVASLATOK

ÉBNER GYÖRGY KÖZ

Az Ébner György közben a fontosabb városépítészeti javaslatok az alábbiak:

- az Ébner György köz gyalogos prioritású sétány legyen, ahol a kiszolgáló forgalom is korlátozott (épületek, parkolók megközelítése, közüzemi szolgáltatások stb.),
- a műemlék épület előterében rendezni kell az utca terepszintjét (felszíni vízelvezetés),
- az Ébner György köz egyenes vonalú meghosszabbítása a Clementis László utcáig a posta meglévő épületének földszinti áttörésével, a tetőtér megőrzésével (áthajtó/átjáró),
- az Ébner György köz északi oldalának beépíthetősége (beleértve 116 hrsz-ú telek végét):
 - teljes közterület felőli homlokzatával a szabályozási vonalon álló, félnyeregretetős, legfeljebb 8,0 méter mélységű, a köz felé legfeljebb 6,5 méter legnagyobb magasságú, legfeljebb pince +földszint +tetőtér beépítésű épületek létesíthetők,
 - az épületeket az Ébner György köz felé közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, az köz felé portállal megnyithatóan kell kialakítani abban az esetben is, ha megvalósításukra ütemezetten kerül sor,
 - az épület földszintjén lakás nem helyezhető el,
 - garázs, sorgarázs, teremgarázs a köz felé nem nyitható, az csak a telek belső részéről megközelíthetően alakítható ki.
- a 116 hrsz-ú telek a telek déli része az Ébner György köz északi oldala további szakaszához hasonlóan építhető be, a köz felől be nem építhető terület kialakításával. Az Arany J. utca felé történő átnyitás opcionális elem, ami az átjárás távlati lehetőségének fenntartását szolgálja a Stefánia utca felé. A kialakuló teresedés térfallal lezárható.



Az Ébner György köz nyugati végén érintett terület rész





- az Ébner György köz és a Clementis László utca csatlakozásának térségében
 - a Posta épületének meglévő átjáróját közhasználat céljára javasolt megnyitni,
 - a Posta épület udvari szárnyának „áttörését” (átjáróvá alakítását) követően az Ébner György köz meghosszabbításra kerülhet a Clementis László utca felé, közel vízszintes magassági vonalvezetéssel,
 - Az Ébner György köz (felső) szintjén, a Posta épülete mellett un. „parkoló-lemez” alakítható ki, melynek alsó szintje a Clementis László utcáról megközelíthető oldalt nyitott, terepszint alatti parkoló lehet. Megfelelő kialakítás esetén a létesíthető parkolók lehetővé teszik a Posta déli épületszárnyában kialakítható, kulturális- vagy más célú intézmény elhelyezését. A Clementis utca felől gépkocsival is elérhető, díszburkolatú „teraszon” gyalogos elsődlegesség mellett parkolók es elhelyezhetők.



A köz arcúlatát fejlesztendő



A parkoló alsó szintje a Clementis László utca felől megközelíthető



Az Ébner köz felső szintjén sétány létesülhet



Az Ébner köz felső szintjén sétány létesülhet



Az Ébner György köz déli oldalán a sétányt a süllyesztett tér élettel telíthető a parkolás átszervezésével



Az Ébner köz északi oldalán a sétányt kísérő beépítés alakulhat ki üzletekkel, teraszokkal, de átmenetileg beépítetlen kert is maradhat

CLEMENTIS LÁSZLÓ UTCA

- a Clementis László utca kialakítása
 - az utca alkalmas lenne a város déli részein tervezett fejlesztések és a Templom tér összekötésére, de az utca beszűkül a hrsz 139, hrsz 142 és hrsz 143 telkek és az útburkolat között.
 - A javasolt megoldás az árok lefedése az északabbi szakasz mintájára, az út „elhúzása” és parkolók kialakítása.



A Clementis László utca a zárt csatorna felett



A Clementis László utcai árok

ARANY JÁNOS UTCA

- az Arany János utca Zichy major melletti szakaszának kialakítása gyalogos prioritású sétány, ahol a kiszolgáló forgalom korlátozottan megengedett (épületek, parkolók megközelítése, közüzemi szolgáltatások stb.)
- az Arany János utca játszótéri bővülete gyalogos sétány
- az Arany János utca zsákutcaként kialakított, forgalomcsillapított szakaszán a gyalogosok és a kiszolgáló forgalom (épületek megközelítése, közüzemi szolgáltatások stb.) együtt vezethetők.



Az Arany János utca



A Köz tér „átvezetése” a Stefánia utca felé

STEFÁNIA UTCA

- a Stefánia utca forgalomcsillapított utcaszakasz, megfelelő, gépkocsival is járható térburkolattal, parkolókkal, fákkal, teraszokkal, és
- tulajdonosi szándék esetén akár összekapcsolható az Ébner György közzel, opcionálisan.



A Stefánia utca csillapításra tervezett szakaszának eleje



A Stefánia utca csillapításra tervezett szakasza

KÖZ TÉR

- a Köz tér gyalogos tér, alárendelt kiszolgáló forgalommal,
- a Stefánia utca felé a meglévő keskeny köz fenntartható, de a határoló telek kerítése mentén be nem építhető sáv kijelölése javasolt, a keskeny köz távlati kiszélesítéséhez szükséges terület biztosítása érdekében, a lehetőségének fenntartása érdekében.



A TERÜLET KÖZTERÜLETI RENDSZERE



A területen a közterületek összefüggő rendszert alkotnak

A TERÜLET BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓJA



A területen a közterületek összefüggő rendszert alkotnak

A HÉSZ JAVASOLT MÓDOSÍTÁSAI¹

EREDETI ELŐÍRÁSOK	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
Tervezet, 2011. június	Tervezet 2012.06.10.	
Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete	Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete	
...../2011. (....) önkormányzati rendelete/2012. (....) önkormányzati rendelete	
Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről (BHÉSZ) szóló 42/2005.(IX.22.) ÖKT rendelet módosításáról	Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről (BHÉSZ) szóló 42/2005.(IX.22.) ÖKT rendelet módosításáról	
Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:	Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:	
1.§	1.§	
(1) Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet (továbbiakban R.) 2. §-a az alábbi r) ponttal egészül ki:	Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet (továbbiakban R.) 2. §-a az alábbi r) ponttal egészül ki:	
„r) A telek nem beépíthető része: a telek azon része, melyen csak a beépítés mértékébe nem számító építmények, építményrészek helyezhetők el.”	„r) A telek nem beépíthető része: a telek azon része, melyen csak a beépítés mértékébe nem számító építmények, építményrészek helyezhetők el.”	
(2) A R. kerítésekről szóló 16. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:	A R. kerítésekről szóló 16. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:	
„(5) A rehabilitációs, településközponti vegyes építési övezetbe sorolt ingatlanok közhasználatú gyalogos felülettel határos határán az épületekkel egységes anyaghasználattal, minőséggel kell a kerítéseket kialakítani úgy, hogy a kerítés síkjára merőleges átláthatósága legalább 75 %-ban korlátozott.”	„(5) A rehabilitációs, településközponti vegyes építési övezetbe sorolt ingatlanok közhasználatú gyalogos felülettel határos határán az épületekkel egységes anyaghasználattal, minőséggel kell a kerítéseket kialakítani úgy, hogy a kerítés síkjára merőleges átláthatósága legalább 75 %-ban korlátozott.”	
(3) A R. vegyes területek építési övezeteiről szóló 21. §-a az alábbi m-u) pontokkal egészül ki:	A R. vegyes területek építési övezeteiről szóló 21. §-a az alábbi m-u) pontokkal egészül ki:	
„m) LK-3/O oldalhatáron álló beépítésű kisvárosias lakóterület	„m) LK-3/O oldalhatáron álló beépítésű kisvárosias lakóterület	
n) Vt-R9 rehabilitációs, átmeneti településközponti vegyes terület	n) Vt-R9 rehabilitációs, átmeneti településközponti vegyes terület	

¹ az új vagy módosított szövegezési javaslat pirossal, a változatlan szövegezés feketével szerepel a tervezetben

	xx Vt-10 rehabilitációs, átmeneti, nyugati telekhatáron álló beépítésű településközponti vegyes terület	A templom keleti oldalán alkalmazott övezet, a rendeletben nem szerepel
o) Vt-R10 rehabilitációs, átmeneti, hézagosan zárt sorú, keleti telekhatáron álló beépítésű településközponti vegyes terület	o) Vt-R10 rehabilitációs, átmeneti, hézagosan zárt sorú, keleti telekhatáron álló beépítésű településközponti vegyes terület	azonos a Vt-R9 módosított változatával
p) Vt-R11 rehabilitációs, átmeneti, településközponti vegyes terület	p) Vt-R11 rehabilitációs, átmeneti, településközponti vegyes terület	nem változik
q) Vt-3 településközponti vegyes fejlesztési tartalékterület		
r) Vt-R/Zm Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, közintézményi településközponti vegyes terület	r) Vt-R/Zm Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, közintézményi településközponti vegyes terület	
s) Vt-R/Zk Zichy korzó, rehabilitációs, intenzív, hézagosan zárt sorú beépítésű településközponti vegyes terület		törlése javasolt azonos Vt-R9
t) Vt-R/Tt Templom tér, rehabilitációs, intenzív, hézagosan zárt sorú beépítésű településközponti vegyes terület	s) Vt-R/Tt Templom tér, rehabilitációs, intenzív, hézagosan zárt sorú beépítésű településközponti vegyes terület	
u) Vt-KI/Esze Templom tér közintézményeinek településközponti vegyes területe"	t) Vt-KI/Esze Templom tér közintézményeinek településközponti vegyes területe"	
(4) A R. régészeti értékek védelméről szóló 70. §-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:		
„(6) A Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt területen régészeti örökség elemei a régészeti érdekűnek minősülő területről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért a területen a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbafeltárás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. A feltárások elvégzésére a területileg illetékes múzeum jogosult.”	TÖRLÉSE JAVASOLT	a szabályozási tervben jelölendő, hogy a Farkasréti út – Bokréta köz – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefánia utca – Nefelejcs utca által határolt terület régészeti érdekű terület felesleges, mert erről nem Budaörs Város Képviselő-testülete dönthet (más jogszabály alapján tájékoztató elemként jelölhető)
(5) A R. szennyvízelvezetés, szennyvízkezeléséről szóló 76. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:		
„(4) A Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt területen a használaton kívüli szennyvízgyűjtő és szikkasztó műtárgyak előírás szerinti rekultivációjáról tulajdonos köteles gondoskodni.”	TÖRLÉSE JAVASOLT	az előírás intézkedés jellegű, nem építési szabály az építési engedély feltételeként a csatormára történő rákötésnél írható elő

EREDETI ELŐÍRÁSOK**MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK****INDOKLÁS****2. §****2. §**

(1) A R. az alábbi 35/A. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

A R. az alábbi 35/A. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„LK-3/O OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ KISVÁROSIAI LAKÓTERÜLET

„LK-3/O OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ KISVÁROSIAI LAKÓTERÜLET

35/A. §

35/A. §

(1) A kisvárosias lakóterület oldalhatáron álló beépítésű, meglévő, 5,0 m építménymagasságot meg nem haladó része.

(1) A kisvárosias lakóterület oldalhatáron álló beépítésű, meglévő, 5,0 m építménymagasságot meg nem haladó része.

(2) Az építési övezetben:

(2) Az építési övezetben:

a) az előkert mérete: 0 m,

a) az előkert mérete: 0 m,

b) az oldalkert mérete 6,0 m,

b) az oldalkert mérete 6,0 m,

c) a hátsókert mérete 0 m.

c) a hátsókert mérete 0 m.

(3) Az LK-3/O jelű építési övezet beépítési paraméterei:

(3) Az LK-3/O 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-3/O	700	12	30	1,0	20	30	4,0	5,0
LK-3/O javasolt	700	12	30	1,0	20	30	4,0	5,0

(4) Bármely ingatlanon a telekméret minden 250 m²-e után egy lakás létesíthető, melyek legfeljebb 4 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.

(4) Bármely ingatlanon a telekméret minden 250 m²-e után egy lakás létesíthető, melyek legfeljebb 4 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.

(5) A kialakítható maximális telekméret 1000 m².

(5) A kialakítható maximális telekméret 1000 m².

(2) A R. az alábbi 39/A. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

A R. az alábbi 39/A. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„Vt-KI/Esze TEMPLOM TÉR KÖZINTÉZMÉNYEINEK TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETE

„Vt-KI/Esze TEMPLOM TÉR KÖZINTÉZMÉNYEINEK TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETE

39/A. §

39/A. §

(1) A településközponti vegyes terület kialakult hézagosan zárt sorú beépítésű, közintézmények elhelyezésére szolgáló területe.

(1) A településközponti vegyes terület kialakult hézagosan zárt sorú beépítésű, közintézmények elhelyezésére szolgáló területe.

(2) Az építési övezetben az alábbi főrendeltetésű épületek helyezhetők el:

(2) Az építési övezetben az alábbi főrendeltetésű épületek helyezhetők el:

a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

EREDETI ELŐÍRÁSOK**MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK****INDOKLÁS**

b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,	b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,	
c) sportcélú építmény.	c) sportcélú építmény.	
(3) Az építési övezetben:	(3) Az építési övezetben:	
a) az előkert mérete: 0 m,	a) az előkert mérete: 0 m,	
b) az oldalkert mérete 0 m,	b) az oldalkert mérete 0 m,	
c) a hátsókert mérete 6,0 m.	c) a hátsókert mérete 6,0 m.	
(4) A Vt-KI/Esze jelű építési övezet beépítési paraméterei:	(4) A Vt-KI/Esze jelű építési övezet beépítési paraméterei:	a terepszint alatti beépítés többlete és a legkisebb zöldfelület összehangolandó vagy OTÉK 111.§ szerinti eltérés szükséges

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
Vt-KI/Esze	2500	20	40	1,8	20	30	5,5	8,0
Vt-KI/Esze javasolt	2500	20	40	1,8	10	25	5,5	8,0

EREDETI ELŐÍRÁSOK**MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK****INDOKLÁS**

(3) A R. az alábbi 40/C. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:	A R. az alábbi 40/C. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:	
„Vt-R9 REHABILITÁCIÓS, ÁTMENETI TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET	„Vt-R9 REHABILITÁCIÓS, ÁTMENETI TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET	
40/C §	40/C §	
(1) Az építési övezetek a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, átmeneti, hézagosan zárt sorú beépítésű részei.	(1) Az építési övezetek a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, átmeneti, hézagosan zárt sorú beépítésű részei.	
(2) Az építési övezetekben főrendeltetésként elhelyezhető:	(2) Az építési övezetekben főrendeltetésként elhelyezhető:	
a) lakóépület,	a) lakóépület,	
b) igazgatási épület,	b) igazgatási épület,	
c) szolgáltató, vendéglátó valamint kereskedelmi célú épület,	c) szolgáltató, vendéglátó valamint kereskedelmi célú épület,	
d) szálláshely szolgáltató épület,	d) szálláshely szolgáltató épület,	
e) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,	e) kulturális épület,	Az OTÉK alapján csak „központi vegyes” területen helyezhető el
f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.	f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.	

EREDETI ELŐÍRÁSOK	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
(3) Az építési övezetekben	(3) Az építési övezetben az elő-, oldal-, hátsókerth mérete 0 m a Szabályozási Terven jelölt telek nem beépíthető részének figyelembevételével.	Az előírás célja, hogy a meglévő magassági viszonyok, a kialakult szintkülönbségek miatt ne alakulhasson ki jelentős magasság különbség a csatlakozó új épületek között, a Stefánia utcai telkek hátsókerterében
a) az előkert mérete 0 m		
b) a hátsókerth mérete 0 m.		
(4) Az építési övezetekben a telkek beépítésére vonatkozó szabályok a következők:	(4) Az építési övezetekben a telkek beépítésére vonatkozó szabályok a következők:	
a) közterülettel határos telkek esetében az utcai telekhatár egyben építési vonal is és az utcai telekhatár felén épületnek kell lennie;	a) közterülettel határos telkek esetében az utcai telekhatár egyben építési vonal is és az utcai telekhatár felén épületnek kell lennie;	
b) új utcafronti épület homlokzatának minimum az épületszélesség 75 %-án illeszkednie kell az építési vonalra;	b) új utcafronti épület homlokzatának minimum az épületszélesség 75 %-án illeszkednie kell az építési vonalra;	
c) az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet;	c) az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet;	
d) az építési vonaltól épületrészt a telek belseje felé max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, amennyiben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területsáv közhasználat céljára történő átadását szerződés rögzíti.	d) az építési vonaltól épületrészt a telek belseje felé max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, amennyiben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területsáv közhasználat céljára történő átadását szerződés rögzíti.	
(5) A Vt-R9 jelű építési övezetek beépítési paraméterei:	(5) A Vt-R9 jelű építési övezetek 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
Vt-R9	700	14	40	1,0	10	25	4,0	5,5
Vt-R9 javasolt	700	14	40	1,0	10	25	4,0	5,5

(6) Épület szintjeinek száma, nem haladhatja meg a pince+földszint+ tetőteret.	(6) Épület szintjeinek száma, nem haladhatja meg a pince+földszint+tetőteret.	
(7) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszáva alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció önálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 200 m ² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.	(7) A kiskereskedelem célú önálló rendeltetési egységek bruttó alapterülete – a kiszolgáló helyiségekkel együtt – legfeljebb 200 m ² lehet.	a „plaza-stop” törvény előírásaival összhangban a határérték 300 m ² -ig növelhető lenne A hatályos OTÉK 1. melléklete szerint: „A II. fejezetben használt rendeltetés megnevezések alatt a TEÁOR szerinti alágazatokat kell érteni”.

EREDETI ELŐÍRÁSOK	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
(8) Bármely ingatlanon a telekméret minden 250 m ² -e után egy lakás létesíthető, melyek legfeljebb 4 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.	(8) Bármely ingatlanon a telekméret minden 250 m ² -e után egy lakás létesíthető, melyek legfeljebb 4 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.	
(9) Bármely telken több lakó célú főrendeltetésű épület is elhelyezhető, de egy lakó célú főrendeltetésű épület legfeljebb 200 m ² földszinti bruttó alapterületű lehet.	(9) Bármely telken több lakó célú főrendeltetésű épület is elhelyezhető, de egy lakó célú főrendeltetésű épület legfeljebb 200 m ² földszinti bruttó alapterületű lehet.	
(10) A kialakítható maximális telekméret 1000 m ² .	(10) A kialakítható maximális telekméret 1000 m ² .	
(11) A telken több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb 500 m ² földszinti bruttó alapterületű lehet, kivéve közintézmények (igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület) közösségi szórakoztató, alapszintű szolgáltatást, kulturális és postaépület esetén.	(11) A telken több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb 500 m ² földszinti bruttó alapterületű lehet, kivéve közintézmények (igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület) közösségi szórakoztató, alapszintű szolgáltató-, kulturális- és postaépület esetén.	
(12) Új építés, bővítés esetén, amennyiben a rendeltetési egységekhez előírt parkolóhelyek száma meghaladja a 15-öt, az előírt parkolóhelyek 75%-át az épület földszintjén vagy terepszint alatt kell elhelyezni.	(12) Új épület létesítése, meglévő épület bővítése esetén – amennyiben a rendeltetési egységekhez előírt parkolóhelyek száma meghaladja a 15-öt – az előírt parkolóhelyek 75%-át az épület földszintjén vagy terepszint alatt kell elhelyezni.	
(13) Pincszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb a beépítés mértékéig építhető. Kivétel ez alól, ha a pincszint legalább 60 %-án gépjárműtároló is létesül, abban az esetben a pincszint beépíthetősége a telek maximális beépíthetősége + 20 %. Pincszint illetve mélygarázs maximum 1 szintben létesíthető.	(13) Pincszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb a beépítés mértékéig építhető. Kivétel ez alól, ha a pincszint legalább 60 %-án gépjárműtároló is létesül, abban az esetben a pincszint beépíthetősége a telek maximális beépíthetősége + 10 %. Pincszint illetve mélygarázs legfeljebb 1 szintben létesíthető.	
(14) Az 1,5 m-nél mélyebb rétegeket érintő felszín alatti beépítések esetén biztosítani kell a felszín alatti vizek zavartalan áramlását. Az építkezésből adódó esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket meg kell védeni.	(14) Az 1,5 m-nél mélyebb épületeket, épületrészeket úgy kell kialakítani, hogy azok a) ne akadályozzák a felszín alatti vizek zavartalan áramlását b) az építkezésből adódó esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket ne érintsék.	
(15) Az épület közterület ill. magánút felé néző homlokzati síkjából a közterület ill. magánút felé kiálló erkély, bármely legfeljebb 0,5 m kiállású építészeti elem (az eresz kivételével) össz hossza nem haladhatja meg és közforgalom előtt megnyitott terület az épület homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása 0,5 m lehet.	(15) Az épület közterület illetve közforgalom elől el nem zárt terület felé néző homlokzati síkjából a közterület ill. magánút felé kiálló erkély, bármely építészeti elem összes hossza (az eresz kivételével) nem haladhatja meg az épület homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása 0,5 m lehet.	
(16) Az épület alapterületének legalább felén; utcafronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani. Magastetőt legalább 35° és legfeljebb 45° hajlással kell kialakítani, héjalása csak természetes pala vagy cserép fedés lehet.	(16) Az épület alapterületének legalább felén; az utcai homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani. Magastetőt legalább 35° és legfeljebb 45° hajlással kell kialakítani, melynek héjazata csak természetes pala vagy cserép fedés lehet.	az anyag megkötése aggályos (diszkriminatív) lehet

EREDETI ELŐÍRÁSOK	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
(17) Klíma és szellőző berendezés homlokzaton történő elhelyezésére vonatkozó szabályok:	(17) Klíma- és szellőző berendezés homlokzaton történő elhelyezésére vonatkozó szabályok:	
a) utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,	a) utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,	
b) új beépítés esetén, többalakú lakóépületben közös klímarendszer kültéri egység kialakítása előre megtervezett, az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen helyezhető el.	b) új beépítés esetén, többalakú lakóépületben közös klímarendszer kültéri egység kialakítása előre megtervezett, előre kialakított helyen, közterület, közhasználat előtt el nem zárt terület felől takartan helyezhető el.	
(18) A portálok, kirakatok, cégérek és hirdetőtáblák méretét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz.	(18) A portálok, kirakatok, cégérek és hirdetőtáblák méretét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz.	
(4) A R. az alábbi 40/D. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:	A R. az alábbi 40/D. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:	
„Vt-R/10 REHABILITÁCIÓS, ÁTMENETI, HÉZAGOSAN ZÁRTSORÚ, KELETI TELEKHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET	„Vt-R/10 REHABILITÁCIÓS, ÁTMENETI, HÉZAGOSAN ZÁRTSORÚ, KELETI TELEKHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET	
40/D. §	40/D. §	
(1) Az építési övezet a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, átmeneti, hézagosan zárt sorú beépítésű része.	(1) Az építési övezet a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, átmeneti, hézagosan zárt sorú beépítésű része.	
(2) Az építési övezetben főrendeltetesként elhelyezhető:	(2) Az építési övezetben főrendeltetesként elhelyezhető:	
a) lakóépület,	a) lakóépület,	
b) igazgatási épület,	b) igazgatási épület,	
c) szolgáltató, vendéglátó valamint kereskedelmi célú épület,	c) szolgáltató, vendéglátó valamint kereskedelmi célú épület,	
b) szálláshely szolgáltató épület,	b) szálláshely szolgáltató épület,	
e) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,	e) kulturális épület,	az egyéb közösségi szórakoztató épület csak központi vegyes területen helyezhető el az OTÉK szerint
f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.	f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.	
(3) Az építési övezetben az elő-, oldal-, hátsókert mérete 0 m a Szabályozási Terven jelölt telek nem beépíthető része figyelembevételével.		
(4) Az épületeket a keleti telekhataáron állóan kell kialakítani. A nyugati homlokzatnak tagolt kialakításának kell lennie		
(5) Épület szintjeinek száma, nem haladhatja meg a pince+földszint+emelet+tetőteret.	(5) Épület szintjeinek száma, nem haladhatja meg a pince+földszint+emelet+tetőteret.	

EREDETI ELŐÍRÁSOK	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
(6) Épület tetőszerkezetének szaruállásai legfeljebb 9,0 m fesztávolsággal alakíthatók ki.	AZ ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA MIATT TÖRÖLVE	
(7) Épületek magassága:		
a) Az Ébner György köz felőli homlokzatot a szomszédos műemlék épület ereszvonala illeszkedve, legfeljebb ez az ereszvonala beforduló épületszárnynon is kialakítható, és ezt az épületszárnnyal kontyolt tetőfedéssel kell kialakítani, a közös telekhatár menti tűzfal takarásával, de a tetőgerincvonala sehol sem lépheti túl a műemlék gerincvonalát, valamint a műemlék épület tűzfaltakarásán túli épületrészt úgy kell kialakítani, hogy a műemlék benapozása biztosított legyen. A műemlék épület tűzfaltakarásán túli épületrészen a 132 hrsz. ingatlan terepszintjétől mért legfeljebb 4,5 méter magasság fölötti vízszintes sík fölé épületrész nem nyúlhat.	AZ ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA MIATT TÖRÖLVE	
b) A Köz tér felőli ingatlanon az épület telekhatáron álló homlokzatának magassága, valamint a közforgalom előtt megnyitott területtel határos homlokzatának magassága legfeljebb 6,5 m lehet.	AZ ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA MIATT TÖRÖLVE	
c) A tető síkjából kiálló tetőfelépítmény – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m ² -t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m ² -t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – nem létesíthető.	AZ ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA MIATT TÖRÖLVE	
(8) A telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke 10%.	ISMÉTLÉS MIATT AZ ADAT TÖRLÉSE JAVASOLT	a táblázat rögzíti
(9) Az Ébner György köz felőli homlokzatot a szomszédos műemlék épület homlokzatának vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangúlyaihoz illeszkedve kell kialakítani.	AZ ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA MIATT TÖRÖLVE	
(10) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszáva alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció önálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 200 m ² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.	(6) A kiskereskedelem célú önálló rendeltetési egységek bruttó alapterülete – a kiszolgáló helyiségekkel együtt – legfeljebb 200 m ² lehet.	a „plaza-stop” törvény előírásaival összhangban a határérték 300 m ² -ig növelhető
(11) Az építési övezetben a földszinten lakófunkció nem telepíthető.		
(12) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb 500 m ² földszinti bruttó alapterületű lehet.	(7) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb 500 m ² földszinti bruttó alapterületű lehet.	
(13) Az 1,5 m-nél mélyebb rétegeket érintő felszín alatti beépítések esetén biztosítani kell a felszín alatti vizek zavartalan áramlását. Az építkezésből adódó esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket meg kell védeni.	(8) Az 1,5 m-nél mélyebb épületeket, épületrészeket úgy kell kialakítani, hogy azok a) ne akadályozzák a felszín alatti vizek zavartalan áramlását b) az építkezésből adódó esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket ne érintsék.	pontosítás

EREDETI ELŐÍRÁSOK	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
(14) Az épület közterület ill. magánút felé néző homlokzati síkjából a közterület ill. magánút felé kiálló erkély, bármely legfeljebb 0,5 m kiállású építészeti elem (az eresz kivételével) össz hossza nem haladhatja meg és közforgalom előtt megnyitott terület az épület homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása 0,5 m lehet.	(9) Az épület közterület illetve közforgalom elől el nem zárt terület felé néző homlokzati síkjából a közterület illetve közforgalom elől el nem zárt terület felé kiálló erkély, bármely építészeti elem összes hossza (az eresz kivételével) nem haladhatja meg az épület homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása 0,5 m lehet.	pontosítás
(15) Az épület alapterületének legalább felén; utcafronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani. Magastetőt legalább 35° és legfeljebb 45° hajlással kell kialakítani, héjalása csak hagyományos fedés lehet.	(10) Az épület alapterületének legalább felén; az utcai homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani. Magastetőt legalább 35° és legfeljebb 45° hajlással kell kialakítani, melynek héjazata csak természetes pala vagy cserép fedés lehet.	pontosítás
(16) Klíma és szellőző berendezés homlokzaton történő elhelyezésére vonatkozó szabályok:	(11) Klíma- és szellőző berendezés homlokzaton történő elhelyezésére vonatkozó szabályok:	
a) utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,	a) utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,	pontosítás
b) új beépítés esetén, többalakos lakóépületben közös klímarendszer kültéri egység kialakítása előre megtervezett, az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen helyezhető el.	b) új beépítés esetén, többalakos lakóépületben közös klímarendszer kültéri egység kialakítása előre megtervezett, előre kialakított helyen, közterület, közhasználat elől el nem zárt terület felől takartan helyezhető el.	pontosítás
(17) A portálok, kirakatok, cégérek és hirdetőtáblák méretét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz.	(12) A portálok, kirakatok, cégérek és hirdetőtáblák méretét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz.	
(18) A Gépjármű várakozóhelyek kialakításáról és megváltásáról szóló vagy a személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló rendelet alapján az övezetben az OTÉK szerint számított parkolószámától -50%-ban lehet eltérni, és a rendeletek további egyedi előírásai is alkalmazhatók.	JELENLG NEM MEGENGEDETT A SZABÁLYOZÁSA AZ OTÉK ALAPJÁN	A hatályos OTÉK alapján csak parkolási rendeletben lehet meghatározni 2013.01.01. után lehetséges!
(19) A Zichy-korzó terepkialakítása során a 131 hrsz ingatlan feltöltését el kell bontani úgy, hogy a létesített épület alsó (déli) korzó felőli sarkánál a 122 hrsz. csatlakozó terepszintjéhez, a telekhatáron a 123 hrsz ingatlan rendezett terepszintjéhez legyen szintben csatlakozó. A terepszintek csatlakoztatási kötelezettsége kiterjed az akadálymentes lejárás biztosítására is, valamint a építési helyen kívüli terepszintváltoztatási szabályokat az akadálymentesítés során is be kell tartani.	AZ ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA MIATT TÖRÖLVE	törölve

EREDETI ELŐÍRÁSOK**MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK****INDOKLÁS**

A 132 hrsz ingatlan felé kialakuló szintkülönbséget (amely a fentiekben leírt szomszédos telekszintekkel kell hogy egyező legyen) a telekhatáron méretezett támfal hidalja át. A 130 hrsz ingatlan terepkialakítását a 131 hrsz ingatlan rendezett terepszintjétől a Köz tér rendezett szintjéig úgy kell kialakítani, hogy szintben csatlakozzon a szomszédos Stefánia utcai ingatlanok terepszintjéhez.

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terezsint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Vt-R10	700	14	50	1,2	20	10	4,0	5,5
Vt-R10 javasolt	700	14	50	1,2	20	15	4,0	5,5

EREDETI ELŐÍRÁSOK**MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK****INDOKLÁS**

(5) A R. az alábbi 40/E. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

A R. az alábbi 40/E. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„Vt-R/11 REHABILITÁCIÓS, ÁTMENETI, TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET

„Vt-R11 REHABILITÁCIÓS, ÁTMENETI, TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET

40/E. §

40/E. §

(1) Az építési övezetek a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, hézagosan zárt sorú beépítésű részei.

(1) Az építési övezetek a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, hézagosan zárt sorú beépítésű részei.

(2) Az építési övezetekben főrendeltetésként elhelyezhető:

(2) Az építési övezetekben főrendeltetésként elhelyezhető:

a) lakóépület,

a) lakóépület,

b) szolgáltató, vendéglátó valamint kereskedelmi célú épület,

b) szolgáltató, vendéglátó valamint kereskedelmi célú épület,

c) szálláshely szolgáltató épület,

c) szálláshely szolgáltató épület,

d) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.

d) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.

(3) Az építési övezetben az elő-, oldal-, hátsóker mérete 0 m a Szabályozási Terven jelölt „a telek nem beépíthető része” figyelembevételével.

(3) Az építési övezetben az elő-, oldal-, hátsóker mérete 0 m a Szabályozási Terven jelölt „a telek nem beépíthető része” figyelembevételével.

EREDETI ELŐÍRÁSOK	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
(4) Az építési övezetekben az épület elhelyezésére vonatkozó előírások:	(4) Az építési övezetekben az épület elhelyezésére vonatkozó előírások:	
a) közterülettel határos telekhatára és a közforgalom előtt megnyitott terület határa, a telek nem beépíthető része kivételével egyben építési vonal is melynek legalább felén épületet kell kialakítani;	a) közterülettel határos telekhatára és a közforgalom előtt megnyitott terület határa, a telek nem beépíthető része kivételével egyben építési vonal is melynek legalább felén épületet kell kialakítani;	
b) az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet;	b) az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet;	
c) az építési vonaltól épületrészt a telek belseje felé max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, amennyiben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területsáv közhasználat céljára történő átadása szerződésben rögzített.	c) az építési vonaltól épületrészt a telek belseje felé max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, amennyiben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területsáv közhasználat céljára történő átadása szerződésben rögzített.	
(5) Épület szintjeinek száma, nem haladhatja meg a pince+földszint+tetőteret.	(5) Épület szintjeinek száma, nem haladhatja meg a pince+földszint+tetőteret.	
(6) A legnagyobb kialakítható építménymagasság 5,5 m.	ISMÉTLÉS: A TÁBLÁZAT RÖGZÍTI	lásd övezeti táblázat
(7) A telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke 25%.	ISMÉTLÉS: A TÁBLÁZAT RÖGZÍTI	lásd övezeti táblázat
(8) Az építési övezetben kialakítható maximális telekméret 1000 m ² .	(8) Az építési övezetben kialakítható maximális telekméret 1000 m ² .	
(9) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszáva alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció önálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 200 m ² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.	(9) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszáva alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció önálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 200 m ² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.	
(10) Az 1,5 m-nél mélyebb rétegeket érintő felszín alatti beépítések esetén biztosítani kell a felszín alatti vizek zavartalan áramlását. Az építkezésből adódó esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket meg kell védeni.	(10) Az 1,5 m-nél mélyebb épületeket, épületrészeket úgy kell kialakítani, hogy azok a) ne akadályozzák a felszín alatti vizek zavartalan áramlását b) az építkezésből adódó esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket ne érintsék.	
(11) Az épület közterület, magánút és közforgalom előtt megnyitott terület felé néző homlokzati síkjából a közterület, magánút és közforgalom előtt megnyitott terület fölé kiálló erkély, bármely legfeljebb 0,5 m kiállású építészeti elem (az eresz kivételével) össz hossza nem haladhatja meg az épület homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása 0,5 m lehet.	(11) Az épület közterület illetve közforgalom elől el nem zárt terület felé néző homlokzati síkjából a közterület illetve közforgalom elől el nem zárt terület felé kiálló erkély, bármely építészeti elem összes hossza (az eresz kivételével) nem haladhatja meg az épület homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása 0,5 m lehet.	

EREDETI ELŐÍRÁSOK	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
(12) Az épület alapterületének legalább felén, utcáfronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani. Magastetőt legalább 35° és legfeljebb 45° hajlással kell kialakítani, héjalása csak hagyományos fedés lehet.	(12) Az épület alapterületének legalább felén; az utcai homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani. Magastetőt legalább 35° és legfeljebb 45° hajlással kell kialakítani, melynek héjazata csak természetes pala vagy cserép fedés lehet.	
(13) Klíma és szellőző berendezés közterület, közforgalom előtt megnyitott terület felőli homlokzaton nem helyezhető el.	(13) Klíma és szellőző berendezés közterület, közforgalom előtt megnyitott terület felőli homlokzaton nem helyezhető el.	
(14) A portálok, kirakatok, cégérek és hirdetőtáblák méretét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz.	(14) A portálok, kirakatok, cégérek és hirdetőtáblák méretét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz.	
(15) Pincészt a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb a földszinti beépítés mértékéig építhető. Kivétel ez alól, ha a pincészt legalább 60 %-án gépjárműtároló is létesül, abban az esetben a pincészt beépíthetősége a telek maximális beépíthetősége + 20 %. Pincészt illetve mélygarázs maximum 1 szintben létesíthető.	(15) Pincészt a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb a földszinti beépítés mértékéig építhető. Kivétel ez alól, ha a pincészt legalább 60 %-án gépjárműtároló is létesül, abban az esetben a pincészt beépíthetősége a telek maximális beépíthetősége + 10 %. Pincészt illetve mélygarázs maximum 1 szintben létesíthető.	ha nem létesül pince, abban az esetben 10%-kal nő a zöldfelület!

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó színterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Vt-R11 javasolt	1000	12	30	1,0	10	30	4,0	5,5

EREDETI ELŐÍRÁSOK	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
(6) A R. az alábbi 40/F. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:	A R. az alábbi 40/F. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:	
„Vt-3 TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES FEJLESZTÉSI TARTALÉKTERÜLETEK		a területen nem alkalmazott övezet
40/F. §		
(1) Az építési övezet a településközpont vegyes fejlesztési tartalék területe, melyen új beépítés nem megengedett.		

EREDETI ELŐÍRÁSOK**MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK****INDOKLÁS**

(2) A Vt-3jelű építési övezet beépítési paramétereit:

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
Vt-3	700	14	40	0,6	-	40	3,0	4,0

EREDETI ELŐÍRÁSOK**MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK****INDOKLÁS**

(7) A R. az alábbi 40/G. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

A R. az alábbi 40/G. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„Vt-R/Zm ZICHY MAJOR, REHABILITÁCIÓS, ALACSONY INTENZITÁSÚ, KÖZINTÉZMÉNYI TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET

„Vt-R/Zm ZICHY MAJOR, REHABILITÁCIÓS, ALACSONY INTENZITÁSÚ, KÖZINTÉZMÉNYI TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET

40/G. §

40/G. §

(1) Az építési övezet a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, alacsony intenzitású része, mely közintézmény funkciók elhelyezésére szolgál, és amelyen új beépítés nem megengedett.

(1) Az építési övezet a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, alacsony intenzitású része, mely közintézmény funkciók elhelyezésére szolgál, és amelyen új beépítés nem megengedett.

(2) Az építési övezetben főrendeltetesként elhelyezhető:

(2) Az építési övezetben főrendeltetesként elhelyezhető:

a) igazgatási épület,

a) igazgatási épület,

b) szolgáltató, vendéglátó valamint kereskedelmi célú épület,

b) szolgáltató, vendéglátó valamint kereskedelmi célú épület,

c) szálláshely szolgáltató épület,

c) szálláshely szolgáltató épület,

d) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,

d) kulturális épület,

e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(3) Az építési övezetben a szabályozási terven lehatárolt, helyi védett művi értéként jelölt kontúron belüli, meglévő épület alapterülete, és homlokzat kontúrja nem változtatható meg.

(3) Az építési övezetben a szabályozási terven lehatárolt, helyi védett művi értéként jelölt kontúron belüli, meglévő épület alapterülete, és homlokzat kontúrja nem változtatható meg.

helyi értékvédelmi rendeletben korlátozható, de kártalanítási igény is keletkezhet

(4) A telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke 10 %.

ISMÉTLÉS: A TÁBLÁZAT RÖGZÍTÍ

Lásd: övezeti táblázat

(5) A Gépjármű várakozóhelyek kialakításáról és megváltásáról szóló vagy a személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló rendelet alapján az övezetben az OTÉK szerint számított parkolószámtól -50%-ban lehet eltérni, és a rendeletek további egyedi előírásai is alkalmazhatók.

JELLENLEG NEM MEGENGEDETT A SZABÁLYOZÁSA AZ OTÉK ALAPJÁN

A hatályos OTÉK alapján csak parkolási rendeletben lehet meghatározni
2013.01.01. után lehetséges!

EREDETI ELŐÍRÁSOK	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
(8) A R. az alábbi 40/H. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:	A R. az alábbi 40/H. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:	
„Vt-R/Tt és Vt-R/Zk	„Vt-R/Tt	
TEMPLOM TÉR és ZICHY KORZÓ, REHABILITÁCIÓS, INTENZÍV, HÉZAGOSAN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET	TEMPLOM TÉR ÉS ÉBNER GYÖRGY KÖZ, REHABILITÁCIÓS, INTENZÍV, HÉZAGOSAN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET	
40/H. §	40/H. §	
(1) Az építési övezetek a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, hézagosan zárt sorú beépítésű részei.	(1) Az építési övezetek a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, hézagosan zárt sorú beépítésű részei.	
(2) Az építési övezetekben főrendeltetesként elhelyezhető:	(2) Az építési övezetekben főrendeltetesként elhelyezhető:	
a) lakóépület,	a) lakóépület,	
b) igazgatási épület,	b) igazgatási épület,	
c) szolgáltató, vendéglátó valamint kereskedelmi célú épület,	c) szolgáltató, vendéglátó valamint kereskedelmi célú épület,	
d) szálláshely szolgáltató épület,	d) szálláshely szolgáltató épület,	
e) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,	e) kulturális épület,	
f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.	f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.	
(3) Az építési övezetben az elő-, oldal-, hátsó kert mérete 0 m a Szabályozási Terven jelölt „a telek nem beépíthető része” figyelembevételével.	(3) Az építési övezetben az elő-, oldal-, hátsó kert mérete 0 m a Szabályozási Terven jelölt „a telek nem beépíthető része” figyelembevételével.	
(4) Az építési övezetekben az épület elhelyezésére vonatkozó előírások:	(4) Az építési övezetekben az épület elhelyezésére vonatkozó előírások:	
a) közterülettel határos telekhatára és a közforgalom előtt megnyitott terület határa, a telek nem beépíthető része kivételével egyben építési vonal is melynek legalább 50 %-án épületet kell kialakítani;	a) közterülettel határos telekhatára és a közforgalom előtt megnyitott terület határa, a telek nem beépíthető része kivételével egyben építési vonal is melynek legalább 50 %-án épületet kell kialakítani;	
b) új épület homlokzatának legalább az épületszélesség 75 %-án illeszkednie kell az építési vonalra;	b) új épület homlokzatának legalább az épületszélesség 75 %-án illeszkednie kell az építési vonalra;	
c) az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet;	c) az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet;	
d) az építési vonaltól épületrészt a telek belseje felé max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, amennyiben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területsáv közhasználat céljára történő átadása szerződésben rögzített.	d) az építési vonaltól épületrészt a telek belseje felé max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, amennyiben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területsáv közhasználat céljára történő átadása szerződésben rögzített.	

EREDETI ELŐÍRÁSOK	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
e) a Vt-RZk jelű építési övezetben a Stefánia utca felől oldalhatáron álló a beépítés módja a telek nem beépített részével érintett telekrész mélységéig, ahol	AZ ÖVEZET NEM KERÜLT ALKALMAZÁSRA	
e1) az épület pince+földszint+tetőtér szintszámú, utcára merőleges nyeregtetővel,	AZ ÖVEZET NEM KERÜLT ALKALMAZÁSRA	
e2) a Stefánia utca felől oromfalas kialakítású és homlokzatát svábházás karakterrel a Stefánia utca 9. szám alatti épület homlokzati nyílászáró osztásához hasonlóan kell kialakítani;	AZ ÖVEZET NEM KERÜLT ALKALMAZÁSRA	
f) a Vt-RZk jelű építési övezetben a telek nem beépített részével érintett telekrész mélységétől a telek további részén (ahol a telek nem beépíthető részével nem érintett) a hátsókert felé:	AZ ÖVEZET NEM KERÜLT ALKALMAZÁSRA	
f1) a beépítés módja hézagosan zárt sorú, ahol	AZ ÖVEZET NEM KERÜLT ALKALMAZÁSRA	
f2) a közforgalom előtt megnyitott területtel párhuzamos épület/épületrész legfeljebb 7,2 m épületmélységgel helyezhető el.	AZ ÖVEZET NEM KERÜLT ALKALMAZÁSRA	
f3) „a telek nem beépíthető része” területtel határos homlokzatát a városias térfalnak megfelelően homlokzatosítani szükséges és	AZ ÖVEZET NEM KERÜLT ALKALMAZÁSRA	
f4) az épület „a telek nem beépíthető része”-vel határos homlokzatának magassága maximum 5,5 m.	AZ ÖVEZET NEM KERÜLT ALKALMAZÁSRA	
(5) A Vt-R/Tt, Vt-R/Zk jelű építési övezetek beépítési paraméterei:	(5) A Vt-R/Tt jelű építési övezetek 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
Vt-R/Tt	700	14	70	2,1 [2,5]	-	15 [10]	5,5	8,0
Vt-R/Tt javasolt	700	14	70	2,1	-	15	5,5	8,0
Vt-R/Zk	700	14	40 [50]	1,0 [1,2]	10	25 [15]	4,0	5,5
Vt-R/Zk javasolt	törölve							
Vt-R/Zm	700	14	40 [50]	1,0 [1,2]	10	25 [15]	4,0	5,5
Vt-R/Zm	700	14	40 [50]	1,0 [1,2]	10	25 [20]	4,0	5,5

[...] közforgalom előtti megnyitás kedvezményes értéke

EREDETI ELŐÍRÁSOK	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
(6) A Vt-RZk jelű építési övezetben épület szintjeinek száma, nem haladhatja meg a pince+földszint+tetőteret, a közforgalom előtt megnyitott területtel párhuzamos épület/épületrész legfeljebb pince+ földszint + tetőtér lehet.	(6) A Vt-R/Zm jelű építési övezetben épület szintjeinek száma, nem haladhatja meg a pince+földszint+tetőteret, a közforgalom előtt megnyitott területtel párhuzamos épület/épületrész legfeljebb pince+ földszint + tetőtér lehet.	
(7) Az építési övezetekben kialakítható maximális telekméret 1000 m ² .	(7) Az építési övezetekben kialakítható maximális telekméret 1000 m ² .	
(8) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszáva alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció önálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 200 m ² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.	(8) A kiskereskedelem célú önálló rendeltetési egységek bruttó alapterülete – a kiszolgáló helyiségekkel együtt – legfeljebb 200 m ² lehet.	a „plaza-stop” törvény előírásaival összhangban a határérték 300 m ² -ig növelhető
(9) Az építési övezetekben lévő telkeken több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb 500 m ² földszinti bruttó alapterületű lehet, kivéve közintézmények (igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület) közösségi szórakoztató, alapszintű szolgáltatást, kulturális és postaépület esetén.	(9) Az építési övezetekben lévő telkeken több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb 500 m ² földszinti bruttó alapterületű lehet, kivéve közintézmények (igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület) közösségi szórakoztató, alapszintű szolgáltatást, kulturális és postaépület esetén.	
(10) Az építési övezetben a közforgalom előtt megnyitott területtel párhuzamos épülettel/épületrésszel határos földszinti épületraktusban csak nem lakófunkció telepíthető.	(10) Az építési övezetben a közforgalom előtt megnyitott területtel párhuzamos épülettel/épületrésszel határos földszinti épületraktusban csak nem lakófunkció telepíthető.	
(11) Az 1,5 m-nél mélyebb rétegeket érintő felszín alatti beépítések esetén biztosítani kell a felszín alatti vizek zavartalan áramlását. Az építkezésből adódó esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket meg kell védeni.	(11) Az 1,5 m-nél mélyebb épületeket, épületrészeket úgy kell kialakítani, hogy azok a) ne akadályozzák a felszín alatti vizek zavartalan áramlását b) az építkezésből adódó esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket ne érintsék.	
(12) Az épület közterület, magánút és közforgalom előtt megnyitott terület felé néző homlokzati síkjából a közterület, magánút és közforgalom előtt megnyitott terület fölé kiálló erkély, bármely legfeljebb 0,5 m kiállású építészeti elem (az eresz kivételével) össz hossza nem haladhatja meg az épület homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása 0,5 m lehet.	(12) Az épület közterület illetve közforgalom elől el nem zárt terület felé néző homlokzati síkjából a közterület illetve közforgalom elől el nem zárt terület felé kiálló erkély, bármely építészeti elem összes hossza (az eresz kivételével) nem haladhatja meg az épület homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása 0,5 m lehet.	
(13) Az épület alapterületének legalább felén; utcáfronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani. Magastetőt legalább 35° és legfeljebb 45° hajlással kell kialakítani, héjalása csak hagyományos fedés lehet.	(13) Az épület alapterületének legalább felén; az utcai homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani. Magastetőt legalább 35° és legfeljebb 45° hajlással kell kialakítani, melynek héjazata csak természetes pala vagy cserép fedés lehet.	
(14) Klíma és szellőző berendezés homlokzaton történő elhelyezésére vonatkozó szabályok:	(14) Klíma- és szellőző berendezés homlokzaton történő elhelyezésére vonatkozó szabályok:	
a) utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,	a) utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,	

EREDETI ELŐÍRÁSOK	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
b) új beépítés esetén, többlakásos lakóépületben közös klímarendszer kültéri egység kialakítása előre megtervezett, az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen helyezhető el.	b) új beépítés esetén, többlakásos lakóépületben közös klímarendszer kültéri egység kialakítása előre megtervezett, előre kialakított helyen, közterület, közhasználat elől el nem zárt terület felől takartan helyezhető el.	
(15) A portálok, kirakatok, cégérek és hirdetőtáblák méretét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz.	(15) A portálok, kirakatok, cégérek és hirdetőtáblák méretét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz.	
(16) Pincszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb a földszinti beépítés mértékéig építhető. Kivétel ez alól, ha a pincszint legalább 60 %-án gépjárműtároló is létesül, abban az esetben a pincszint beépíthetősége a telek maximális beépíthetősége + 20 %. Pincszint illetve mélygarázs maximum 1 szintben létesíthető.	(16) Pincszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb a földszinti beépítés mértékéig építhető. Kivétel ez alól, ha a pincszint legalább 60 %-án gépjárműtároló is létesül, abban az esetben a pincszint beépíthetősége a telek maximális beépíthetősége +10 %. Pincszint illetve mélygarázs maximum 1 szintben létesíthető.	más esetben 10%-kal nő a zöldfelület!
(17) A Gépjármű várakozóhelyek kialakításáról és megváltásáról szóló vagy a személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló rendelet alapján az övezetben az OTÉK szerint számított parkoló számtól -50%-ban lehet eltérni, és a rendeletek további egyedi előírásai is alkalmazhatók.	JELENLÉG NEM MEGENGEDETT A SZABÁLYOZÁSA AZ OTÉK ALAPJÁN	A hatályos OTÉK alapján csak parkolási rendeletben lehet meghatározni 2013.01.01. után lehetséges!
(18) A telek nem beépíthető részén álló meglévő épületen/épületrészen bejelentés és építési engedély köteles tevékenység nem végezhető.	(18) A telek nem beépíthető részén álló meglévő épületen/épületrészen bejelentés és építési engedély köteles tevékenység nem végezhető.	
	(19) Az Ébner György köz menti épületek (Vt-R/Tt övezet) kialakítására vonatkozó előírások: a) a 131 hrsz-ú telken aa) az Ébner György köz felőli homlokzatot a szomszédos műemlék épület ereszvonalaéhoz illeszkedve kell kialakítani. Legfeljebb ez az ereszmagasság az épület Stefánia utca felőli homlokzatán is érvényesíthető. ab) a műemlék épület tűzfalát takaró – a szabályozási terv egyéb előírásait is figyelembe véve – legfeljebb 20,5 méter mélységű épületrész tetőidomát a 131 hrsz-ú telek felé kontyolt tetőfedéssel kell kialakítani, de a tető gerincmagassága sehol sem lépheti túl a műemlék épület gerincmagasságát. ac) a műemlék épület tűzfalát takaró épületrészen túlmenően, legalább 3 méter széles sáv szabadon hagyásával egy második épület is elhelyezhető a műemlék telekhatárától legalább 2 méterre.	

EREDETI ELŐÍRÁSOK	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
	<p>ad) a második épület a 123 hrsz. telken álló épület gerincmagasságának megfelelő vízszintes sík fölé nem nyúlhat.</p> <p>ae) az Ébner György köz felőli homlokzatot a szomszédos műemlék épület homlokzatának vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz illeszkedve kell kialakítani.</p> <p>b) a 132 hrsz-ú telken:</p> <p>ba) a műemlék épület déli homlokzatától legalább 3 méter széles sáv szabadon hagyásával egy második épület is elhelyezhető a 131 hrsz-ú telek határától legalább 2 méterre a telek be nem építhető részének szabadon hagyásával</p> <p>bb) a második épület a 123 hrsz. telken álló épület gerincmagasságának megfelelő vízszintes sík fölé nem nyúlhat.</p> <p>c) a tető síkjából kiálló tetőfelépítmény – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – nem létesíthető.</p> <p>d) az Ébner György köz északi telekhatárán</p> <p>da) teljes közterület felőli homlokzatával a szabályozási vonalon álló,</p> <p>db) legfeljebb 8,0 méter mélységű,</p> <p>dc) legfeljebb 6,5 méter legnagyobb építménymagasságú, legfeljebb 8,5 méter legnagyobb (gerinc)magasságú,</p> <p>dd) legfeljebb pince +földszint +tetőtér beépítésű épület létesíthető</p> <p>de) az épületet közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, az köz felé portállal megnyithatóan kell megvalósítani</p> <p>df) az épület földszintjén lakás nem helyezhető el és</p> <p>dg) garázs, sorgarázs, teremgarázs a köz felé nem nyitható, az csak a telek belső részéről megközelíthetően alakítható ki.</p>	<p>a második épület a 132 hrsz. ingatlan terepszintjétől mért legfeljebb 4,5 méter magasság fölötti vízszintes sík fölé nem nyúlhat</p>

A R. 83.§ (3) bekezdése az alábbiak szerint egészül ki:

„1.6. sz. Szabályozási terv (a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület SZT) M=1:1000”

A R. 83.§ (3) bekezdése az alábbiak szerint egészül ki:

„1.6. sz. Szabályozási terv (a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület SZT) M=1:1000”

EREDETI ELŐÍRÁSOK		MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOK		INDOKLÁS
4. §		4. §		
A R. az e rendelet 1. sz. melléklete szerinti új, 1.6 sz. melléklettel egészül ki.				
Értelmező rendelkezések				
5. §				
A rendelet alkalmazása szempontjából kiskereskedelemnek az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kereskedelmi funkciókat kell tekinteni.				Az OTÉK a TEÁOR-ra hivatkozik; ha az Állami Főépítész hozzájárul, lehetséges
Záró rendelkezések		Záró rendelkezések		
4. §		6. §		
(1) E rendelet 2011.-én lép hatályba, és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.		(2) E rendelet 2012.-én lép hatályba, és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.		
(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs, Templom tér és környéke, a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület helyi építési szabályzatáról szóló, többször módosított 41/2001. (XI. 16.) ÖKT sz. rendelete, valamint ezen rendeletet módosító 8/2003. (III.07.) ÖKT. sz. rendelete, 46/2003. (XII.22.) ÖKT sz. rendelet 1. §-a, 22/2004.(IV.20.) ÖKT sz. rendelete, 16/2006. (II.20.) ÖKT sz. rendelete valamint 37/2006. (VII.14.) ÖKT sz. rendelet 3. §-a hatályát veszti.		(4) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs, Templom tér és környéke, a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület helyi építési szabályzatáról szóló, többször módosított 41/2001. (XI. 16.) ÖKT sz. rendelete, valamint ezen rendeletet módosító 8/2003. (III.07.) ÖKT. sz. rendelete, 46/2003. (XII.22.) ÖKT sz. rendelet 1. §-a, 22/2004.(IV.20.) ÖKT sz. rendelete, 16/2006. (II.20.) ÖKT sz. rendelete valamint 37/2006. (VII.14.) ÖKT sz. rendelet 3. §-a hatályát veszti.		
Budaörs, 2011.		Budaörs, 2012.		
Wittinghoff Tamás	Dr. Bocsi István	Wittinghoff Tamás	Dr. Bocsi István	
polgármester	jegyző	polgármester	jegyző	

TÁBLÁZATOK

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	építmény magassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
LK-3/O	700	12	30	1,0	20	30	4,0	5,0
LK-3/O	700	12	30	1,0	20	30	4,0	5,0
Vt-3	700	14	40	0,6	-	40	3,0	4,0
Vt-3	törölve							
Vt-R9	700	14	40	1,0	10	25	4,0	5,5
Vt-R9	700	14	40	1,0	10	25	4,0	5,5
Vt-R10	700	14	50	1,2	20	10	4,0	5,5
Vt-R10	700	14	50	1,2	20	15	4,0	5,5
Vt-R11	700	12	30	1,0	10	30	4,0	5,5
Vt-R11	700	12	30	1,0	10	30	4,0	5,5
Vt-R/Tt	700	14	70	2,1 [2,5]	-	15 [10]	5,5	8,0
Vt-R/Tt	700	14	70	2,1	-	15	5,5	8,0
Vt-R/Zk	700	14	40 [50]	1,0 [1,2]	10	25 [15]	4,0	5,5
Vt-R/Zk	törölve							
Vt-R/Zm	700	14	40 [50]	1,0 [1,2]	10	25 [15]	4,0	5,5
Vt-R/Zm	700	14	40 [50]	1,0 [1,2]	10	25 [20]	4,0	5,5
Vt-KI/Esze	2500	20	40**	1,8	20**	30**	5,5	8,0
Vt-KI/Esze	2500	20	40**	1,8	10**	25**	5,5	8,0

[...] közforgalom előtti megnyitás kedvezményes értéke

* a sárga kiemelések OTÉK eltérési engedély alapján rögzíthető adatok

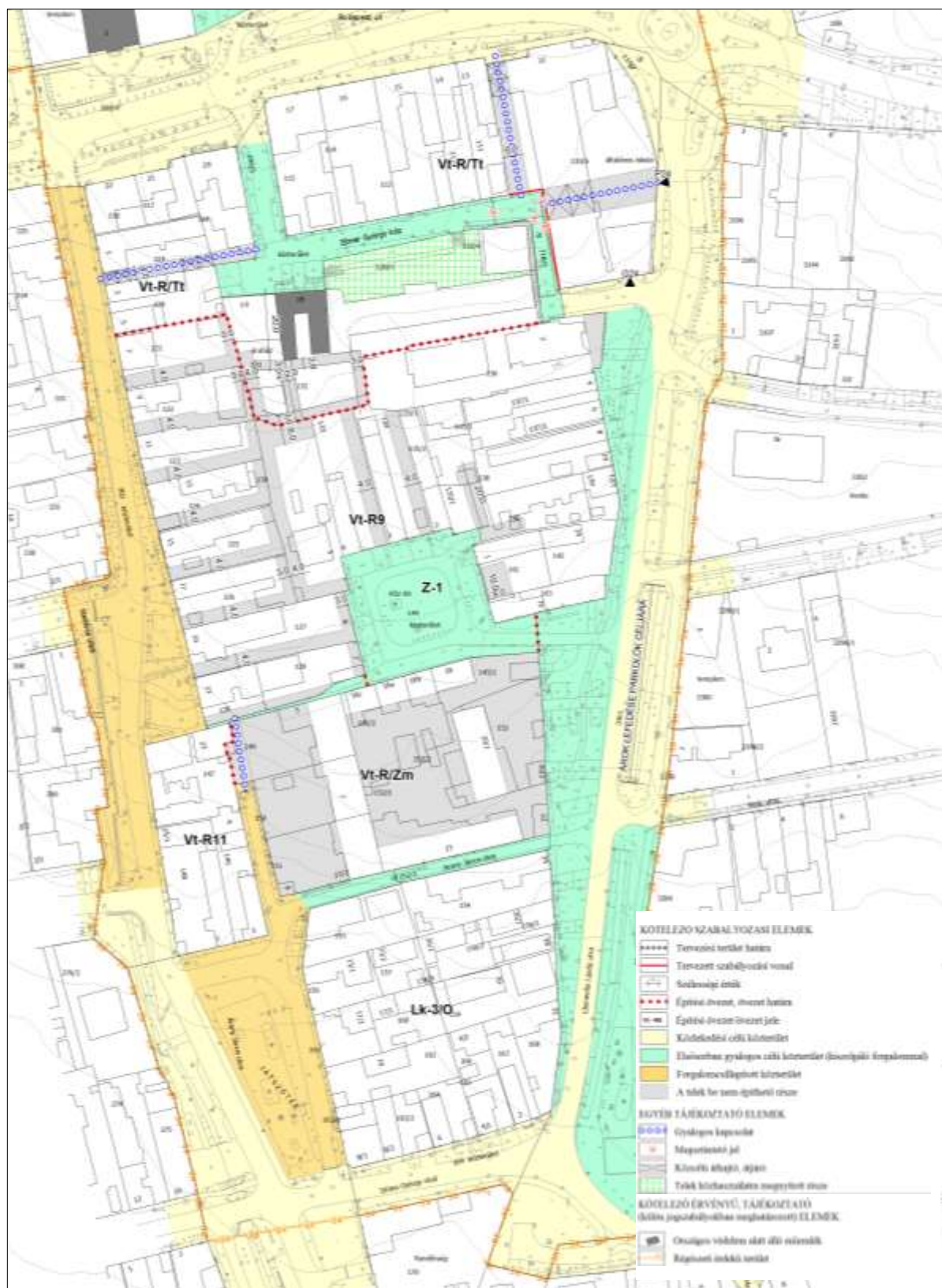
** ellentmondás a legkisebb zöldfelület nem teljesíthető a beépítettség kihasználása esetén

A SZABÁLYOZÁS KONCEPCIÓJA I.



A szabályozási koncepció nem tartalmazza teljeskörűen a szabályozási elemeket!

A SZABÁLYOZÁS KONCEPCIÓJA II. (RÉSZLET)



A szabályozási koncepció nem tartalmazza teljeskörűen a szabályozási elemeket (részlet)!